

Fonds zur Attraktivierung von Kernbereichen in der Innenstadt und den Stadtteilen von Melsungen

Ziele des Fonds sind die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Wohnen und Gewerbe und die Sicherung der bestehenden Bausubstanz im Bereich der Stadt Melsungen mit ihren Stadtteilen.

Zur nachhaltigen Finanzierung werden die Fördertatbestände in einen Fonds eingebettet. Dabei soll die Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Bereichen gestärkt werden.

Handlungsfeld 1 – Durchleitung von Fördermitteln an Dritte

I. Voraussetzungen

Gefördert werden grundlegende Investitionen am Gebäudebestand einschließlich Erweiterungs- oder Ersatzbauten. Die Investitionen sollen zur deutlichen Verbesserung der Wohnraumversorgung insbesondere für die Zielgruppen junge Familien und Senioren führen.

Die Standortfaktoren für Gewerbebetriebe sollen in den Kernbereichen verbessert werden.

Die Fördergebiete sind in den beigefügten Lageplänen dargestellt.

II. Fördertatbestände

Vorrangig werden Maßnahmen am Gebäudebestand gefördert.

Es ist folgende Zielvereinbarung einzuhalten:

Die baulichen Defizite am IST-Zustand sind in einer Projektbeschreibung darzustellen.

Die Aufwertung der Wohnraumversorgung nach Abschluss der geplanten Maßnahmen ist darzustellen und mit dem Schlussverwendungsnachweis zu dokumentieren.

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

Private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen des Programms erhalten werden sollen und Missstände oder wesentliche Mängel aufweisen.

Das Programm unterstützt vorrangig nachfolgendes Maßnahmenkonzept

- ✓ Verbesserung der Wohnraumversorgung
- ✓ Behutsamer Ausbau von Nebengebäuden für Wohnzwecke
- ✓ Entkernen der dichten Bebauung durch Abriss nicht genutzter Gebäude
- ✓ Schaffung von privaten Hofflächen
- ✓ Neuordnung der rückwärtigen Bereiche zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Nutzung
- ✓ Neuordnung der rückwärtigen Grundstücke zwecks Zusammenlegung mit den Wohnungsgrundstücken
- ✓ Baulückenschließung
- ✓ Maßnahmen an störenden Einzelgebäuden zur Verbesserung des Ortsbildes
- ✓ Neuordnung / Gestaltung der Stellplätze im öffentlichen Raum
- ✓ Erwerb/Zwischenerwerb von Gebäuden/Freiflächen durch die Stadt Melsungen zur Verbesserung des Ortsbildes

Instandsetzungsmaßnahmen

Sie zielen darauf ab, den Gebäudezustand attraktiv wiederherzustellen. Hierzu zählt die Beseitigung von Schäden, die sich durch das Alter und den Gebrauch des Gebäudes entstanden sind.

Maßnahmen können sein:

- Neueindeckung des Daches (aus Altersgründen notwendig)
- Förderung von Wärmeschutzmaßnahmen / Außenfassade¹

Modernisierungsmaßnahmen

Hierzu zählen alle Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes steigern und es an heutige Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anpassen.

Maßnahmen können sein:

- Verbesserung der Ausstattung im Bereich der Sanitär- und Elektroinstallation
- Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung / Sprossenfenstern

¹ Förderung von Maßnahmen an der Fassade / Sprossenfenster von Fachwerkhäusern durch separates Programm.

- Verbesserung der Wohnungsgrundrisse
- Neugestaltung von Schaufenstern
- Anbau von Balkonen
- Ordnungsmaßnahmen (Abriss)
- Architekten, Beratungs- und Ingenieurleistungen zur Ausführung der Baumaßnahmen

Als flankierende Maßnahmen sind förderfähig:

- Beratungsleistungen und Gutachten,
- Betriebskonzepte für Gewerbebetriebe , die zur Gründung, Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes beitragen,
- Marketing- und Kundenbindungsmaßnahmen von Gewerbebetrieben.

III. Konditionen und Bewilligungsbehörde

Die Finanzierung erfolgt aus dem Fonds zur Attraktivierung von Kernbereichen. In den Fonds werden jährlich Beträge aus dem städtischen Haushalt sowie Bundes- und Landesmittel zugeführt. Ergänzend dazu sollen private Finanzmittel unter Einbeziehung der örtlichen Gemeinschaften geworben werden.

Der Fonds soll langfristig als revolvinges Budget angelegt werden. Die Rückflüsse aus Darlehen sollen zu einer anteiligen Finanzierung beitragen.

Die förderfähigen Kosten der Einzelprojekte werden mit Zuschüssen und zinsfreien Darlehen wie folgt unterstützt:

Art der Investition	Förderung
<i>Beratungsleistungen</i>	<i>30 % als Zuschuss, bis max. 10.000 € Höchstförderung.</i>
<i>Baumaßnahmen</i>	<i>12,5 % als Zuschuss 37,5 % als zinsloses Darlehen über eine Laufzeit von 25 Jahren Voraussetzung für die Förderung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die städtische Förderung darf die ermittelten unrentierlichen Kosten nicht überschreiten. Bei selbstgenutzten Objekten wird die ortsübliche Miete herangezogen. Die Prozentsätze sind auf die errechnete Finanzierungslücke anzuwenden.</i>

Die Entscheidung über die Bewilligung eines städtischen Förderbetrages obliegt – vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch die Stadtverordnetenversammlung –

dem Magistrat. Hier werden auch Einzelfallentscheidungen getroffen, die in diesem Programm nicht abschließend geregelt sind.

Die Priorisierung der Anträge erfolgt nach inhaltlichen Kriterien auf Grundlage der zu treffenden Zielvereinbarung.

IV. Konkurrenz zu anderen Förderprogrammen

Eine kumulative Förderung von Vorhaben, die durch andere Träger / Programme (z.B. Dorferneuerungsprogramm des Hess. Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Richtlinien zur Förderung der wirtschaftl. Attraktivität der Kernstadt, Fassadenprogramm) gefördert werden, ist zulässig.

V. Allgemeines

1. Der Antrag auf Förderung ist vor Ausführung der Arbeiten bei der Stadt Melsungen einzureichen. Dem Förderantrag sind ein prüfbarer detaillierter Kostenvoranschlag und eine Projektbeschreibung – mit den Informationen zu II. - beizufügen.
2. Die Maßnahme darf erst nach Erteilung der bau- oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung begonnen werden.
3. Nach Fertigstellung der Arbeiten legt der/die Antragsteller/in der Stadt die Rechnungen sowie weitere im Bewilligungsverfahren verabredete Unterlagen vor.
4. Der/die Eigentümer/in berücksichtigt aufgrund der steuerlichen Relevanz die Einnahmen im Rahmen der Steuererklärung.

Auf die Gewährung von Finanzhilfen aus diesem Programm besteht kein Rechtsanspruch. Eine Bewilligung und Auszahlung der Mittel erfolgt ausschließlich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Die Arbeiten sind vor Beginn der Maßnahme mit der Stadt Melsungen oder, falls erforderlich, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Handlungsfeld 2 – Kommunale Investitionen - Immobilienpool**I. Fördertatbestände**

Als kommunale Investitionen werden die Sanierung, Modernisierung und Errichtung von öffentlichen Projekten (Infrastruktur sowie Gemeinbedarfseinrichtungen) gefasst. Dabei sollen klassische Fördermittel eingeworben und haushaltsrechtlich abgewickelt werden. Es werden öffentliche Finanzierungsinstrumente (EU-, Bundes- und Landeszuwendungen sowie subventionierte Darlehen) über das Budget bewirtschaftet.

Der Fonds verfolgt weiter das Ziel, einen Immobilien-Pool für institutionelle, private und öffentliche Anleger aufzubauen und später am Markt zu platzieren. Dabei wird das öffentliche Engagement auf Liegenschaften fokussiert, die aus städtebaulichen Gesichtspunkten hohe Priorität genießen und als Public-Private-Partnerships (PPP) geeignet und nutzbar sind.

Die Stadt Melsungen steht dabei als Finanzierungspartner zur Verfügung und sorgt für die Verzahnung zwischen den öffentlich-rechtlichen Interessen und der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung aus Sicht der Investoren.

II. Zuständigkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt jedes Jahr im Rahmen der Haushaltsberatungen das Budget für die Handlungsfelder 1 und 2.

Nach Beschlussfassung und Genehmigung der Haushaltssatzung

- ➔ kann der Haupt- und Finanzausschuss in Abstimmung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung Projekte und Maßnahmen bis zu einem Betrag von 50.000 Euro abschließend priorisieren.
- ➔ verbleibt die Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung für die Beschlussfassung von Projekten und Investitionen ab 50.001 Euro sowie die Vergabe von Planungen und Studien ebenfalls für Maßnahmen ab 50.001 Euro.

Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Finanzierungsvorbehalt

Die Stadtverordnetenversammlung legt jedes Jahr im Rahmen der Haushaltsberatungen das Budget für dieses Programm fest.

Im Bereich des Handlungsfeldes 1 (private Maßnahmen) können für das Folgejahr max. 50% des aktuellen Teil-Budgets in Form von Bewilligungsbescheiden vergeben werden.