



Kassel **documenta Stadt**  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



## **Anreizprogramm**

### **„Alter Ortskern Wehlheiden“**

Förderrichtlinie der Stadt Kassel

über die Gewährung von Zuwendungen

zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Ladenlokalen sowie zur  
Gestaltung und Begrünung von gebäudebezogenen Freiflächen im Rahmen des  
Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“

## Vorbemerkung

Die Stadt Kassel fördert mit finanzieller Unterstützung des Landes Hessen denkmal- und stadtbildpflegerische Maßnahmen zur Profilierung und zur Standortaufwertung sowie zur Verbesserung der stadtökologischen und stadtgestalterischen Situation des Ortskerns von Wehlheiden. Unterstützt werden Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung von Freiflächen, Innenhöfe und Gebäuden. Zu diesem Zweck gewährt die Stadt Kassel Zuschüsse gemäß der nachstehenden Förderrichtlinie für das Anreizprogramm „Alter Ortskern Wehlheiden“.

## Förderungsbestimmungen

### **1. Fördergrundlage**

Mit dem Erlass dieser Förderrichtlinie für das Anreizprogramm „Alter Ortskern Wehlheiden“ können finanzielle Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ als Anreiz für bestimmte private Investitionen von der Stadt Kassel an private Bauherren weitergegeben werden. Bei allen Vorhaben ist die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung“ (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung anzuwendende Grundlage für die Förderung. Mittel aus dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ werden jährlich durch die Stadt Kassel beantragt und nach Haushaltslage durch das Land Hessen bewilligt und bereitgestellt. Die Stadt Kassel ist mit einem Eigenanteil an dem Fördervolumen beteiligt.

### **2. Ziel und Grundsätze der Förderung**

Mit dem Bescheid vom 20.11.2019 wurde das Fördergebiet „Alter Ortskern Wehlheiden“ in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (ehemals „Aktive Kernbereiche in Hessen“) aufgenommen. Mit Hilfe des Förderprogramms bezuschusst die Stadt Kassel private Investitionen, die der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Ladenlokalen sowie der Verbesserung oder Schaffung von gebäudebezogenen Freiflächen dienen.

Über das Anreizprogramm werden daher die Bemühungen der Bürgerinnen und Bürger unterstützt, ihre Wohnumgebung zu verbessern, das Stadtbild zu verschönern, wohnungsnah Aufenthaltsbereiche auch für Mieterinnen und Mieter zu schaffen sowie ökologische Verbesserungen zu erreichen. Einen Förderschwerpunkt bildet die Aufwertung von Fassaden, die Begrünung von Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von privaten Außenflächen, insbesondere Innenhofsituationen. Darüber hinaus werden die Modernisierung und Instandsetzung von Ladenlokalen unterstützt. Aber auch moderate energetische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit sollen umgesetzt werden, um einen weiteren Beitrag im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung zu leisten.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen besteht nicht. Die Stadt Kassel entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Verfügbarkeit der Fördermittel aufgrund der jährlichen Zuwendungsbescheide durch das Land Hessen und der verfügbaren städtischen Haushaltsmittel. Der lokalen Partnerschaft werden die Anträge der Anreizförderung zur Sichtung und Abgabe einer Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Magistrat der Stadt Kassel unter Berücksichtigung der Stellungnahme.

Die geförderten Maßnahmen sollen den Charakter einer nachhaltigen Modernisierung aufweisen und stets im Zusammenhang mit einer Fassaden- oder Dachinstandsetzung oder einer umfassenden Freiflächengestaltung stehen. Bei Modernisierungsmaßnahmen sind vorrangig von außen sichtbaren Gebäudeteilen förderfähig und nur in diesem Zusammenhang sind auch untergeordnete Maßnahmen im Innenraum förderfähig. Es ist nicht möglich, eine Freiflächenmaßnahme im Zusammenhang mit einer Innenraummaßnahme zu kombinieren.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Maßnahme muss innerhalb des von der Stadt Kassel festgelegten Fördergebietes „Alter Ortskern Wehlheiden“ liegen/durchgeführt werden. Die Abgrenzung des Gebietes ist in der Anlage dargestellt und Teil dieser Richtlinie.

### **4. Gegenstand der Förderung**

#### **4.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Ladenlokalen**

Es werden vorrangig von außen sichtbaren Gebäudeteilen gefördert. Maßnahmen im Sinne der oben genannten Zielsetzungen können insbesondere sein:

- (denkmalgerechte) Fassadensanierung (z.B. Maßnahmen zur Instandsetzung und Gestaltung von Fassaden, die der architektonischen Gestaltung des Hauses entsprechen und sich ins Straßenbild einfügen; Aufarbeitung bzw. Nachbau historischer Fenster und Türen als untergeordneter Bestandteil der Fassadeninstandsetzung)
- Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz zu eigenen oder fremden Wohnzwecken sowie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung im Zusammenhang mit einer Fassaden- oder Dachinstandsetzung
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur auf heutige Standards der Gebäudetechnik und energetische Sanierung (z.B. Erneuerung von Leitungen, Anpassung von Grundrissen an heute Raumbedürfnisse) im Zusammenhang mit einer Fassaden- oder Dachinstandsetzung
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand

#### **4.2 Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen**

Gefördert werden Wohnumfeldmaßnahmen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Maßnahmen im Sinne der oben genannten Zielsetzungen können insbesondere sein:

- die Entsiegelung und Begrünung von gebäudebezogenen Freiflächen, die Begrünung von Fassaden und Dächern, die Verbesserung der Biodiversität sowie Maßnahmen, die zu einer verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser führen,
- die Umgestaltung von Freiflächen, etwa zugunsten der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Anlage gärtnerisch genutzter Bereiche oder der Schaffung gemeinschaftlich genutzter Freiflächen und Innenhöfen,
- Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen für den vereinbarten Fördergegenstand

#### **4.3 Nicht förderfähige Maßnahmen**

- Maßnahmen, die vor Bewilligung und ohne schriftliche Zustimmung der Stadt bereits begonnen oder durchgeführt worden sind,
- Maßnahmen, die sich ausschließlich auf die Innenräume eines Gebäudes beziehen,

- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind (z. B. Nachrüstverpflichtungen des Gebäudeenergiegesetzes) oder für die sich die Antragstellerin / der Antragsteller gegenüber der Stadt Kassel schon zur Durchführung verpflichtet hat
- Grunderwerb
- Reine Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Nicht fest verbaute Bauteile (z.B. Einrichtungsgegenstände oder Werkzeuge)
- Abbruch denkmalgeschützter Gebäude
- Maßnahmen, die ohne die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis oder von dieser abweichend durchgeführt werden
- Anlagen zur Wärme- und Stromerzeugung
- Eigenleistung (Arbeitsstunden) / Personalmittel des Zuwendungsempfängers,
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Maklergebühren und Finanzierungskosten

## **5. Förderungsbedingungen**

- 5.1 Art und Umfang der Maßnahmen müssen vor Baubeginn mit der Stadt Kassel abgestimmt werden.
- 5.2 Die beabsichtigten Arbeiten müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein. Verwendete Materialien und die Farbgestaltung sind in den Antragsunterlagen darzustellen. Die in der Modernisierungsvereinbarung genannten Rechte und Pflichten sind zu beachten.
- 5.3 Die Kosten der geförderten Maßnahme dürfen weder ganz noch teilweise direkt oder indirekt auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.
- 5.4 Die Förderung erfordert den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen-Vertrages (Modernisierungsvereinbarung) zwischen dem Antragsteller/ der Antragstellerin und der Stadt Kassel. Für diesen öffentlich-rechtlichen-Vertrag gelten die Vorschriften des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in der jeweils gültigen Fassung. In dieser Vereinbarung werden u.a. die beidseitigen Verpflichtungen sowie die Höhe des Zuschusses und der Zeitraum zur Durchführung der Maßnahme festgelegt.
- 5.5 Auf einem Grundstück kann maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und eine Förderung zur Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen erfolgen.
- 5.6 Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung. Eine Kombination von Städtebauförderungsmitteln mit KfW-Mitteln, BAFA-Mitteln und der Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude (BEG) ist grundsätzlich zulässig. Eine Doppelförderung ist auszuschließen. Tilgungszuschüsse gelten als zweckgebundene Einnahmen, die in voller Höhe von den zuwendungsfähigen Kosten abzuziehen sind.
- 5.7 Die Gestaltung der Außenflächen des Gebäudes muss eine Verbesserung des öffentlichen Erscheinungsbildes bewirken und fachgerecht ausgeführt werden. Von der Straßenfront abgewandte Fassadenseiten werden besonders dann gefördert, wenn die Flächen außenwirksam sind oder im Rahmen einer Innenhofgestaltung eine besondere Wirkung haben.
- 5.8 Die jeweils gültigen technischen, und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Bestimmungen (u.a. Hessische Bauordnung, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, denkmalrelevanten Vorgaben) sind einzuhalten. Sofern die Maßnahme dem Denkmalschutz unterliegt oder den Umgebungsschutz eines Denkmals berührt, ist mit der Antragstellung die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vorzulegen.

## **6. Zweckbindungsfrist**

- 6.1 Für die geförderten Investitionen an Gebäuden und Freiflächen gilt eine Zweckbindungsfrist von 10 Jahren gem. der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) in der gültigen Fassung. Die Frist beginnt mit dem Datum der Fertigstellung des Gebäudes, und / oder der Freifläche.
- 6.2 Für den in 6. 2 Satz 1 genannten Zeitraum muss die Maßnahme in einem der beabsichtigten Nutzung und dem beabsichtigten Zweck, gem. Modernisierungsvereinbarung, entsprechenden Zustand gehalten werden.
- 6.3 Alle im Rahmen der Förderung eingegangenen Verpflichtungen sind im Falle eines Eigentumswechsels an die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger mit bindender Wirkung weiterzugeben. Im Falle der nicht Einhaltung greift Ziffer 12.

## **7. Art, Form und Höhe der Förderung**

- 7.1 Die Förderung wird als anteiliger Zuschuss gewährt.
- 7.2 Bei Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Ladenlokalen können max. 25% der förderfähigen Ausgaben gefördert werden. Die max. Fördersumme beträgt 19.999 EUR brutto je Grundstück. Die Förderung ist beschränkt auf Maßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 10.000 EUR brutto bei Gebäudemodernisierungen.
- 7.3 Bei Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen können bis zu 85% der förderfähigen Ausgaben gefördert werden. Die max. Fördersumme beträgt 19.999 EUR brutto je Grundstück. Die Förderung ist beschränkt auf eine Investitionssumme von mindestens 5.000 EUR brutto.
- 7.3 Es kann jeweils für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Ladenlokalen als auch für die Verbesserung oder Schaffung gebäudebezogener Freiflächen Fördermittel beantragt werden. Somit beträgt die maximale Fördersumme 39.998 € pro Grundstück.
- 7.5 Die tatsächliche Fördersumme ist abhängig von den seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung stehenden Fördermitteln und wird nach Durchführung der Maßnahme anhand der vorgelegten Rechnungen und Zahlungsnachweise endgültig ermittelt und ausgezahlt. Verringern sich die Ausgaben, reduziert sich der Förderbetrag entsprechend. Ein Anspruch auf Förderung von Ausgabenerhöhungen besteht nicht.

## **8. Antragstellung und Verfahren**

- 8.1 Antragsberechtigt sind private Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte mit Erbbauverträgen von mindestens 66 Jahren.
- 8.2 Die Anträge sind auf einem bei der Stadt erhältlichen Vordruck unter Beifügung einer Baubeschreibung sowie entsprechender Kostenvoranschläge und Objektfotos bei der Stadt einzureichen. Für Handwerkerleistungen sind Vergleichsangebote im Rahmen der geltenden Vergabevorschriften einzuholen und der Stadt Kassel im Zuge der Antragsstellung vorzulegen. Über die Vergabevorschriften wird bei der vorherigen fachlichen Beratung durch die Stadt Kassel oder das beauftragte Kernbereichsmanagement informiert. Der Antrag ist zu unterschreiben. Mit der Unterschrift werden gleichzeitig diese Richtlinien anerkannt.
- 8.3 Planungsleistungen, die bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung beauftragt wurden, sind nicht förderfähig, stellen jedoch grundsätzlich noch keinen Maßnahmenbeginn dar.
- 8.4 Der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen (z.B. Baugenehmigungen oder Erlaubnisse nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG)).

## **9. Nachweis der Mittelverwendung**

Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss der Maßnahme und bis zum vereinbarten Fertigstellungstermin der Stadt den Verwendungsnachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen. Rechnungen und Zahlungsnachweise sind in Kopie beizufügen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.

## **10. Auszahlung**

Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderten Maßnahmen nach den eingereichten Unterlagen unter Beachtung der Rechte und Pflichten der Modernisierungsvereinbarung ausgeführt oder Änderungen vorher schriftlich mit der Stadt abgestimmt worden sind. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag ein Teil des Zuschusses schon während der Durchführung der geförderten Maßnahmen ausgezahlt werden, höchstens aber 50% des bewilligten Zuschusses. Die bereits entstandenen Kosten sind nachzuweisen.

## **11. Öffentlichkeitsarbeit**

11.1 Der Eigentümer/Erbbauberechtigter hat während der Durchführung der Maßnahme ein von der Stadt Kassel zur Verfügung gestelltes Projektbanner sichtbar an dem Gebäude anzubringen und nach Maßnahmenbeendigung der Stadt Kassel auszuhändigen.

11.2 Im Zuge des Antragsverfahrens räumt der Zuwendungsempfänger der Stadt Kassel und dem Land Hessen das Recht ein, die Sanierungsmaßnahmen vor, während und nach ihrer Durchführung zu dokumentieren. Die Dokumentation erfolgt sowohl für interne Verarbeitungszwecke als auch zum Zwecke der Präsentation der Förderungsergebnisse in der Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit. Hierfür ist die Stadt Kassel und das Land Hessen insbesondere berechtigt, fotografische Aufnahmen vom Gebäude, Grundstück, Grundstücksteilen und Innenräumen anfertigen zu lassen, soweit die Fotos den Sanierungsgegenstand und den Sanierungsprozess abbilden.

## **12. Rückforderung von Fördermitteln**

12.1 Die Fördermittel sind rückzahlungspflichtig, wenn die Rechte und Pflichten aus der Modernisierungsvereinbarung sowie aus der Richtlinie zum Anreizprogramm „Alter Ortskern Wehlheiden“ nicht erfüllt werden und somit zur Auflösung des öffentlich-rechtlichen-Vertrages (Modernisierungsvereinbarung) führen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es zu nachträglichen Ermäßigungen oder einer Änderung der Finanzierung kommt, der Beantragung unrichtige Angaben zugrunde liegen, bei unzumutbarer Verwendung der Fördermittel oder wenn gegen andere öffentlich-rechtliche-Vorschriften verstoßen wird.

12.2 Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie, gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (insbesondere die Baugenehmigung oder die Zustimmung der Denkmalbehörde), bei Mängeln in der Ausführung oder bei unrichtigen oder unvollständigen Angaben (z.B. Nichtbenennung einer Mehrfachbeantragung von Fördermitteln) sowie bei der nicht fristgemäßen Durchführung und Abrechnung der Maßnahme, erlischt der Anspruch auf die Inanspruchnahme und Auszahlung der Fördermittel. Bereits ausgezahlte Beträge können zurückgefordert werden. Sie werden mit der Rückzahlungsforderung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§§ 247, 288 BGB) zu verzinsen.

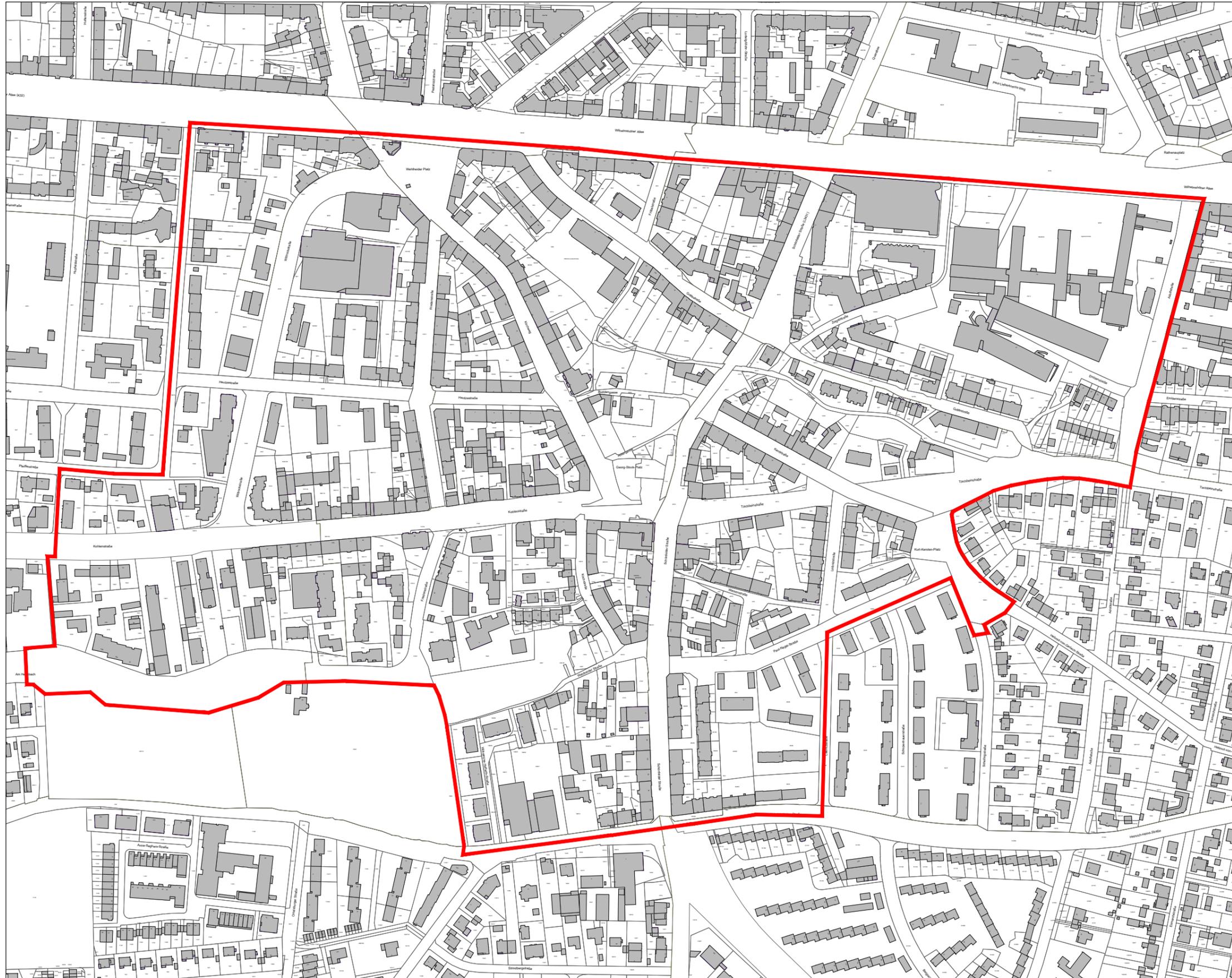
### **13. Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt mit Beschluss des Magistrats der Stadt Kassel am 08. Juli 2024 in Kraft und endet mit Ablauf des Förderzeitraumes der Gesamtmaßnahme oder durch einen Aufhebungsbeschluss.

Anlage: Abgrenzung des Fördergebietes „Alter Ortskern Wehlheiden“

# Fördergebiet "Alter Ortskern Wehlheiden"

Räumlicher Geltungsbereich  
**Anreizprogramm**



 Fördergebiet



 **PROJEKTSTADT**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

M 1:2.500  
Stand: März 2024

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0