



Kirschen- und Universitätsstadt  
**WITZENHAUSEN**



# Aufstellung und Umsetzung von Anreizprogrammen

Erfahrungsaustausch in der Städtebauförderung in Hessen



**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

---

**Witzenhausen „Kernstadt“**

Band 1 - Bericht








Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Witzenhausen  
Stadtspaziergang am 15. März 2017



Übersicht Stationen:

1 = Tropengewächshaus	4 = Zollamtsplatz	5 = Brückenkopf Nord	7 = Universität Nord	9 = Weinberge
2 = Gelstermündung	3 = Universität Süd	6 = Mändener Straße	8 = Polzei	

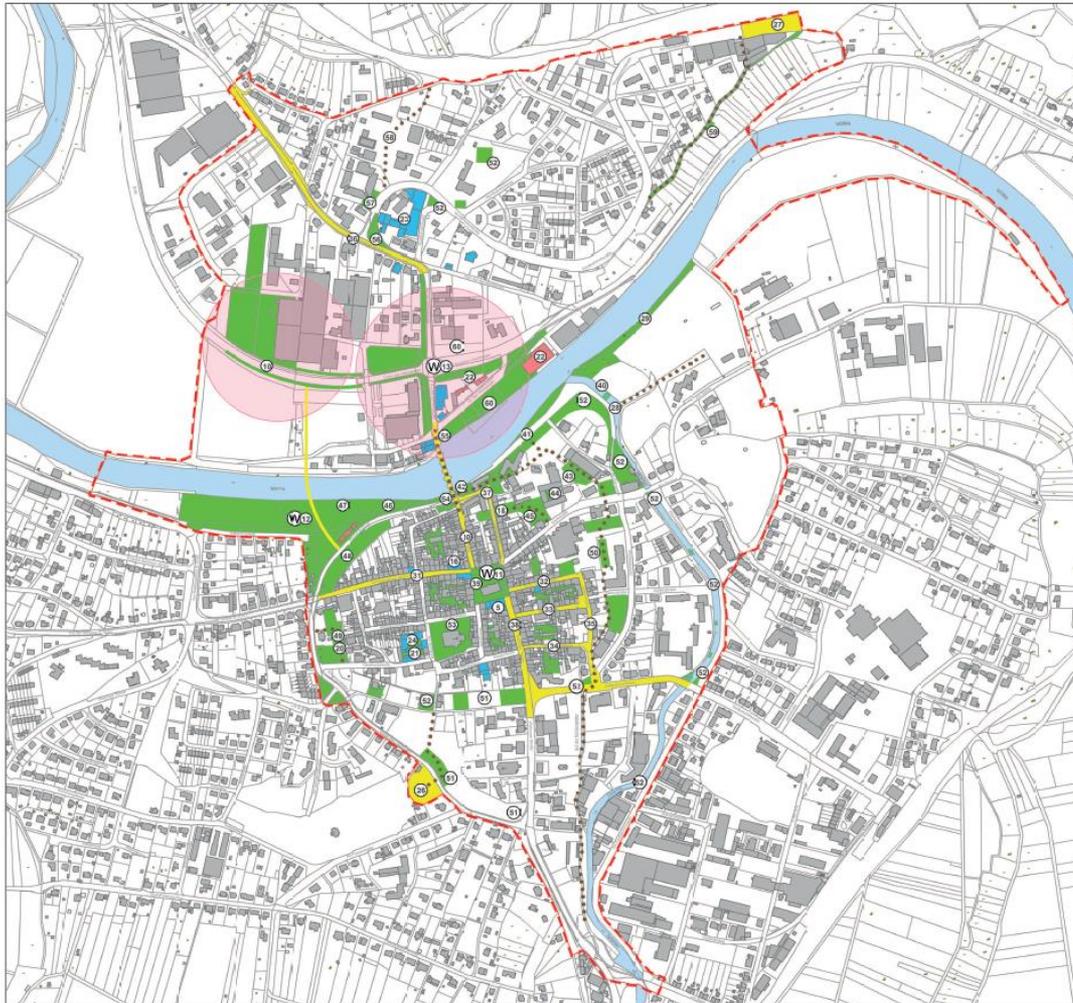
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Witzenhausen  
Planungswerkstatt mit Stadtspaziergang  
am 13. Mai 2017



Übersicht Stationen:

1 = Umfeld neue Brücke	3 = Diabesturm	5 = Innenhof privat	7 = Südbahnhofstraße	9 = Gelster-/Gartenstr.
2 = Ermischerder Str.	4 = Philosophenweg	6 = Walburger Str.	8 = Innenhof Carl-Ludwig-Str.	10 = Klinikum Werra-M.

# ISEK - Maßnahmenplan Witzenhausen



Kirschen- und Universitätsstadt  
**WITZENHAUSEN**  
Wissen liegt in unserer Natur.

## ISEK Witzenhausen

### Maßnahmenplan

#### LEGENDE

- Erschließungsmaßnahmen
- Aufwertung / Wohnumfeldverbesserung
- Wegeverbindungen verbessern
- Einzelobjekte mit hohem Sanierungsbedarf
- Ordnungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich (Neuordnung / Nachverdichtung / Begrünung)
- Ⓜ Durchführung Wettbewerb
- ① Maßnahmen (verortbar)

--- Stadtumabgebiert

# ISEK - Maßnahme N62 - Anreizprogramm

## I. Eckdaten

Maßnahmenbezeichnung	<b>Anreizförderung</b>
Durchführungszeitraum	<b>2018-2028</b>
Träger der Maßnahme	<b>Stadt</b>
Eigentümer der Maßnahme	<b>Privat</b>
Nutzer der Maßnahme	<b>Privat</b>

## II. Maßnahmenbeschreibung

### Ist- Situation / Problemlage

Im südlichen Untersuchungsgebiet wurden 50 Gebäude mit Sanierungsbedarf kartiert, 12 davon liegen im nördlichen Untersuchungsgebiet.

Hinzu kommen Leerstände insbesondere bei Ladengeschäften in den Erdgeschosszonen der Altstadtbebauung. Darüber hinaus finden sich einzelne komplett leer stehende Gebäude, diese sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Eine Unterstützung von Sanierungswilligen durch Mittel aus dem Anreizprogramm ggf. ergänzt durch Mittel aus der energetischen Quartierssanierung (KfW) könnte jedoch den entscheidenden Beitrag liefern, um tätig zu werden



# Anmeldung Anreizprogramm im Programmjahr 2018 und Beschluss durch die Politik

Stadtbau in Hessen – Projektblatt zur Beschreibung der beantragten Maßnahme  
PJ 2018



**Stadtbau in Hessen –  
Projektblatt zur Beschreibung der beantragten Maßnahme  
Programmjahr 2018**

<b>Stadtbauortstandort / Interk. Kooperation</b>	Witzenhausen
<b>Stadt / Gemeinde</b>	Witzenhausen
<b>Stadtbaugebiet</b>	Kernstadt Witzenhausen
<b>Maßnahmenbezeichnung</b>	Richtlinien Anreizprogramm
<b>Antragsart</b>	<b>Programmantrag 2018</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bisher nicht beantragtes Projekt <input type="checkbox"/> Projekt war bereits Gegenstand <input type="checkbox"/> der Bewilligung Programmjahr/e ..... <input type="checkbox"/> der Einzelgenehmigung (Nachmeldung nach Nr. 15 RiLiSE) vom ..... <input type="checkbox"/> der Zustimmung zur Einzelmaßnahme im Einzelfall vom .....
<b>Stand Projektblatt (Datum)</b>	21.02.2018

## Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung Nr.: STV/236/2018

**FD:** Stadtplanung      **AZ:** 61 27 50 We/Si      **Witzenhausen,** 07.05.2018

**Betr:** **Beratung und Beschlussfassung über die Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung des Gebäudebestandes und dessen Wohnumfeld**

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	22.05.2018
Bau-, Verkehrs-, Umwelt- und Energieausschuss	05.06.2018
Stadtverordnetenversammlung	12.06.2018

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, folgenden **Beschluss** zu fassen:

Die Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung des Gebäudebestandes und dessen Wohnumfeld im Stadtbaugebiet Witzenhausen „Kernstadt“ wird in der beigefügten Fassung beschlossen.

# Erarbeitung der Richtlinie zum Anreizprogramm

## **Anreizprogramm „Bestandsmodernisierung und gebäudebezogener Freiraum“**

Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung für die Modernisierung des Gebäudebestandes und dessen Wohnumfeld

Grundlage und damit anzuwenden ist die Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RIUSE) in der jeweils gültigen Fassung und die Veröffentlichung des HMWWL „Anreizförderung in den Programmen Stadtbau in Hessen und Stadtbau in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung“ vom 02.10.2017.

### **§ 1 Zweck der Förderung**

Die Stadt Witzenhausen fördert die Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger und/oder komplett oder in Teilen leerstehender Häuser (z.B. Ladenlokale) in der Kernstadt durch Zuschüsse. In vielen Fällen erhöhen sich die Anforderungen durch denkmalrelevante Vorgaben. Der vorhandene Wohnraum soll an heutige Anforderungen hinsichtlich Ausstattung, Raumprogramm, Barrierefreiheit und Wohnumfeld angepasst werden, damit die Kernstadt als Wohn- und Lebensstandort attraktiv bleibt.

Vor dem Hintergrund erforderlicher Klimaanpassungsstrategien ist dabei auch die Verbesserung der gebäudebezogenen Freiflächen (Höfe, Parkplätze, Gärten) wesentliches Ziel. Durch die Unterstützung sollen die erhaltenswerte Bausubstanz der historischen Altstadt einer nachhaltigen Nutzung zugeführt und das Stadtbild insgesamt verbessert werden. Die Förderrichtlinie dient der Erreichung der Ziele des Programms „Stadtbau“ und der nachhaltigen Stadtentwicklung.

### **§ 2 Geltungsbereich und Antragsberechtigte**

Die Richtlinie gilt im festgelegten Stadtbaugebiet „Kernstadt Witzenhausen“. Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und Grundstücken im Geltungsbereich dieser Richtlinie. (Anlage 1)

### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

In der Städtebauförderung gilt der Grundsatz, die Fördermittel nur nachrangig einzusetzen. Die Förderung durch andere Fachprogramme und hier insbesondere durch Programme der KfW, ist vorrangig in Anspruch zu nehmen. Kapitalmarktmittel und rückzahlbare Darlehen, die keine Zuschüsse sind, zählen als Eigenmittel des Zuwendungsempfängers. Eine barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung ist bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

#### Gebäude mit Wohnnutzung:

- nachhaltige Sanierung und Reaktivierung leerstehender oder sanierungsbedürftiger älterer Bausubstanz (Mindestalter der Bausubstanz: Baujahr 1970) zu eigenen oder fremden Wohnzwecken sowie zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung
- energetische Sanierung (z.B. Fassadendämmung, Fenster, Dachbodendämmung, Dachsanierung)
- Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur (z.B. effiziente Heiz- und Regeltechnik, Erneuerung von Leitungen, Schaffung intelligenter und vernetzter Haustechnik, barrierefreie Bäder)
- (denkmalgerechte) Fassadensanierung mit Relevanz für den öffentlichen Raum (z.B. Maßnahmen zur Instandsetzung und Gestaltung von Fassaden, die der architektonischen

- 1. Zweck der Förderung**
- 2. Geltungsbereich und Antragsberechtigte**
- 3. Förderfähige Maßnahmen**  
Die Investitionssumme muss mindestens 10.000 € bei Gebäudesanierungen und 5.000 € bei Wohnumfeldmaßnahmen betragen
- 4. Nichtförderfähige Maßnahmen und Kosten**
- 5. Rahmenbedingungen und Verfahren**
- 6. Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers**
- 7. Antragsverfahren**
- 8. Schlussbestimmungen**
- 9. Inkrafttreten**

## **Anlage:**

Geltungsbereich  
Antragsblatt

# Was kann gefördert werden?

## Wohngebäude

- **Sanierung und Reaktivierung** leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz (Baujahr 1970 oder älter)
- **energetische Sanierung** (z.B. Fassadendämmung, Fenster, Dachdämmung)
- **Modernisierung** technischer Gebäudeausstattung
- denkmalgerechte **Fassadensanierung** mit Relevanz für den öffentlichen Raum
- **Beseitigung ortsbildstörender** oder sanierungsunfähiger **Bausubstanz**

## Ladenlokale

- **Umbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** zur Anpassung an heutige Raumbedürfnisse und Gebäudetechnikstandards
- **Grundrissänderung**
- Verbesserung der **Barrierefreiheit**
- Anpassung der **Parkraumsituation**

## Gebäudebezogene Freiflächen

- **Entsiegelung** befestigter Flächen und **Rückbau** von Nebengebäuden
- **Aufwertung** von wohnungsnahen Freiflächen
- Maßnahmen zur **Ableitung** von Niederschlagswasser
- **Artenvielfalt** im städtischen Raum
- gemeinschaftliche und platzsparende **Parksysteme**
- Maßnahmen zur Verbesserung der **Biodiversität** (z.B. Begrünung von Parkplätzen)

**Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen** für den vereinbarten Fördergegenstand sind ebenfalls generell förderfähig.

# Antragsformular

## Anlage 2 (Antragsformular)



### Baubeschreibung und Antrag

auf Gewährung von Zuschüssen der Städtebauförderung aus dem Anreizprogramm der Stadt Witzenhausen im Stadtumbaugebiet „Kernstadt Witzenhausen“

Antragsteller(in):	
Name, Vorname	
Wohnort, Straße, Haus-Nr.	
Telefon	
Email	
Standort der baulichen Anlage:	
Straße, Haus-Nr.	
Flur, Flurstück	Flur _____, Flurstück _____
Baujahr*	

\* bei Maßnahmen an nachträglichen Anbauten: auch Baujahr des Gebäudeteils angeben

geplante Maßnahmen:

- Gebäudemodernisierung     Freiflächengestaltung     beides

Zweck des zu modernisierenden Gebäudes nach Durchführung der Maßnahmen:

- Wohngebäude     Geschäftsgebäude     Wohn-/Geschäftsgebäude

Das zu modernisierende Gebäude

- ist ein Baudenkmal gem. Denkmaltopographie  
 ist nach der Bestätigung des Landesamtes für Denkmalpflege erhaltenwert

<b>Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme(n):</b>	
---	--

### Zusammenstellung der zu erwartenden Ausgaben

Kostenvoranschläge / Kostenschätzungen nach Gewerken oder Unternehmerangeboten:	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Sachleistungen (Materialkosten) laut beigefügten Kostenangeboten:	
bei Eigenleistung: voraussichtlicher Wert der eigenen Arbeitsleistungen (Stundensatz 15,00 €)	
<b>Gesamtkosten:</b>	

<b>Zeitraumen für die Baumaßnahme</b>	
---------------------------------------	--

### Erklärung zur Vorsteuerabzugsberechtigung

Ich erkläre hiermit, dass ich zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG

- berechtigt bin  
 nicht berechtigt bin

*Bei Vorsteuerabzugsberechtigten benötigt die Stadt vom Bauherren eine Information über die Höhe der abzugsberechtigten Beträge, nachzuweisen durch eine Bescheinigung eines Steuerberaters.*

### Erklärung über die Inanspruchnahme weiterer Förderungen:

- Für die beantragte Maßnahme erhalte ich keine Mittel aus anderen öffentlichen Haushalten.  
 Für die beantragte Maßnahme erhalte ich weitere Mittel aus öffentlichen Haushalten, und zwar

### Erforderliche Bauunterlagen:

- Lageplan / Flurkarte  
 Fotos  
 Genehmigung der Stadt Witzenhausen  
wenn erforderlich:  Baugenehmigung  
 Zustimmung der Gemeinde  
 denkmalschutzrechtliche Zustimmung  
 Eigentumsnachweis  
 Kostenvoranschläge, bzw. -angebote, Kostenschätzungen

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

# Öffentlichkeitsarbeit > Flyer



Kirschen- und Universitätsstadt  
**WITZENHAUSEN**

**Stadtumbau Witzenhausen**

**Anreizprogramm**  
» Bestandsmodernisierung und gebäudebezogener Freiraum «

Informieren Sie private Anbieter über  
**Jetzt Förderung sichern!**

STRUKTURENTWICKLUNG  
RECHTSSICHERUNG  
PROJEKTSTADT

## Was kann gefördert werden?

**Wohngebäude**

- **Sanierung und Reaktivierung** leerstehender oder sanierungsbedürftiger Bausubstanz (Baujahr 1970 oder älter)
- **energetische Sanierung** (z. B. Fassadendämmung, Fenster, Dachdämmung)
- **Modernisierung** technischer Gebäudeausstattung
- **denkmalgerechte Fassadensanierung** mit Relevanz für den öffentlichen Raum
- **Beseitigung ortsbildstörender** oder sanierungsunfähiger Bausubstanz

**Ladenlokale**

- **Umbau, Modernisierungs- und Installationsmaßnahmen** zur Anpassung an heutige Bedürfnisse und Gebäudetechnik
- **Grundrissänderung**
- Verbesserung der **Barrierefreiheit**
- Anpassung der **Parkraumsituation**

**Gebäudebezogene Freiflächen**

- **Entseelung** befestigter Flächen und von Nebengebäuden
- **Aufwertung** von wohnungsnahen Freiflächen
- **Maßnahmen zur Ableitung** von Niederschlag
- **Artenvielfalt** im städtischen Raum
- **gemeinschaftliche und platzsparende** Maßnahmen zur Verbesserung der Begrünung (z. B. Begrünung von Parkplätzen)

**Beratungs-, Architekten- und Ingenieurleistungen** sind vereinbarten Fördergegenstand sind generell förderfähig.

## Fördergrundsätze

**Zuschuss von bis zu 20.000 EUR, jedoch max. bis 25 % der förderfähigen Kosten**

**jeweils 1 Förderung pro Objekt / Maßnahme**

**Kombinierung mit anderen Zuschussprogrammen (Land & Bond) möglich**

**Eigenleistungen & Materialkosten können gefördert werden**

## Geltungsbereich des Anreizprogramms

In diesem Bereich ist eine Förderung möglich:



## Wie läuft die Förderung ab?

- Kontaktaufnahme** des Interessenten zum Stadtbaumeister oder zum Stadtumbaumanagement.
- Vor-Ort-Besichtigung und Beratung** durch Stadtumbaumanagement und Stadt mit Protokollierung (Antragsunterlagen und Richtlinie werden ausgehändigt).
- Bei Bedarf **Hinzuziehung** eines Fachberaters / Architekten / Energieberaters / Handwerkers.
- Erstellung einer **Kostenschätzung und Baubeschreibung** durch den Bauherrn.
- Einreichung des Förderantrags** mit Grundbuchauszug, Kostenschätzung, Kostenvorschlägen sowie ggf. Vorlage der bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- Prüfung der Unterlagen** und Vorbereitung des Magistratsbeschlusses.
- Magistratsbeschluss** über die maximale Förderung der Maßnahme.
- Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung und Durchführung** der Maßnahme.
- Abrechnung der Maßnahme, Prüfung der tatsächlich angefallenen förderfähigen Kosten, endgültige Festlegung des Förderbetrags und **Auszahlung der Fördersumme**.

## Ansprechpartner

**Stadt Witzenhausen**

**Kai Simon**  
FD 3.10 – Stadtplanung  
Stadt Witzenhausen  
Am Eschenbornrasen 19  
37213 Witzenhausen  
Tel.: 05542.508-673  
E-Mail: kai.simon@witzenhausen.de

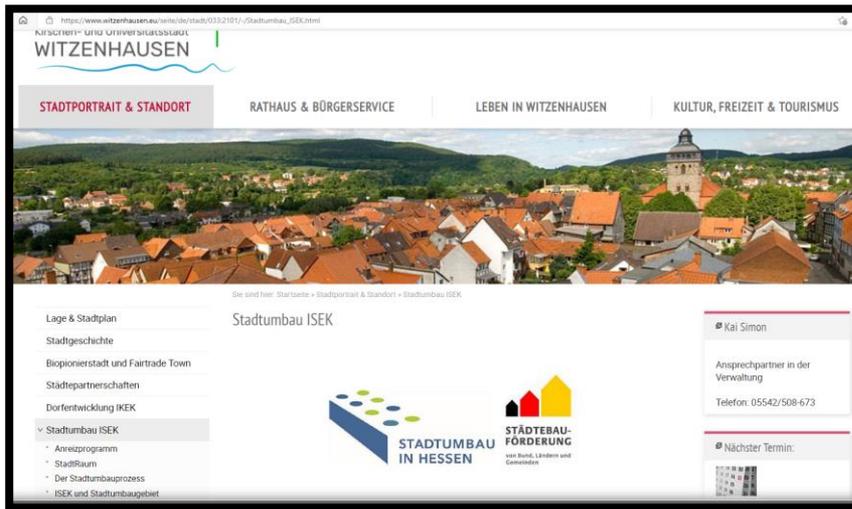
**Stadtumbaumanagement**

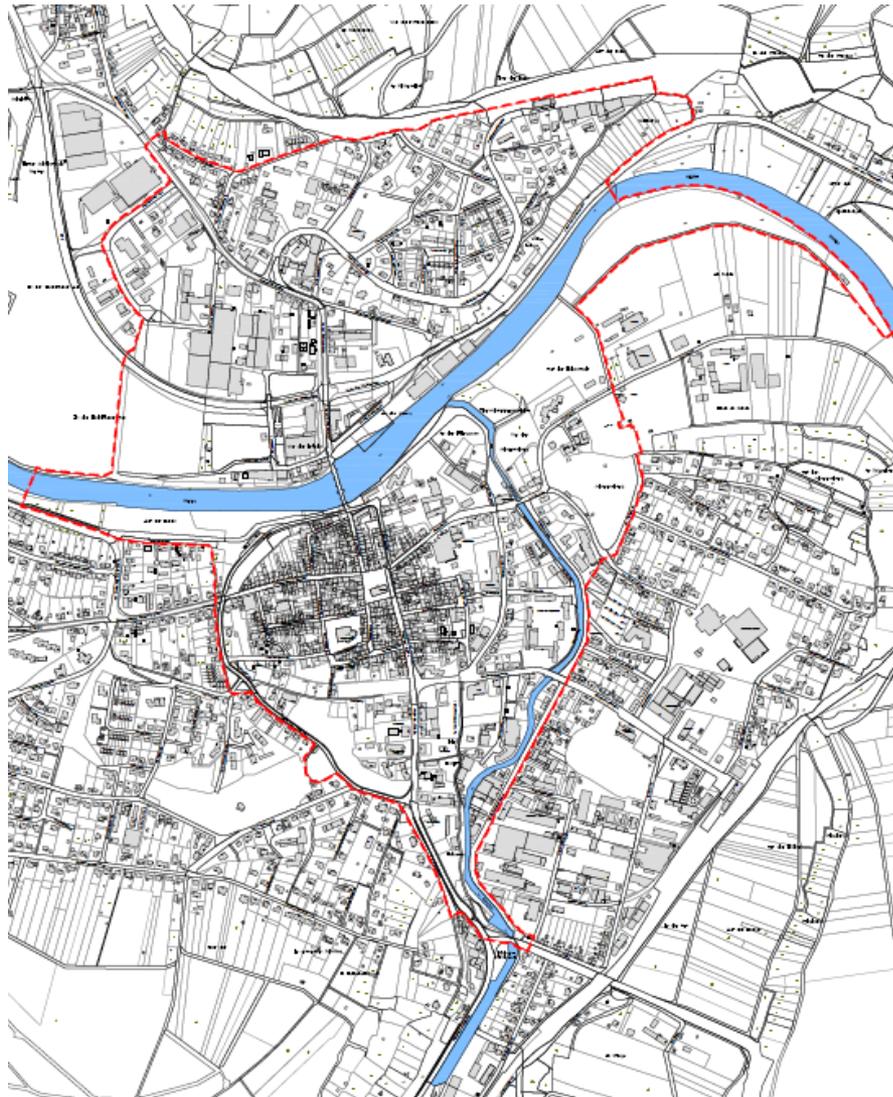
**Clemens Exner**  
Projektleiter  
ProjektStadt  
Wolfschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561.1001-1296  
E-Mail: c.exner@wohnstadt.de

**Information zum Förderprogramm**  
Die Förderung wird über einen Zeitraum von 10 Jahren aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau in Hessen gewährt. Es ist eines der vielen Projekte, die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurden.

Bei der Umsetzung der Projekte im Stadtumbau wird die Stadt Witzenhausen durch das Stadtumbaumanagement der ProjektStadt unterstützt.

# Öffentlichkeitsarbeit > Pressearbeit, Website, pers. Anschreiben u. soziale Medien





## **Aktueller Projektstand:**

- **Rund 100 Beratungen seit 2018 im Stadtumbaugebiet**
- **20 bewilligte Anträge**
- **Investitionsvolumen rund 1.8 Millionen EUR**
- **Fördermittelanteil rund 300.000 EUR**

# Wie läuft die Förderung ab?

-  **Kontaktaufnahme** des Interessenten zum Stadtbauamt oder zum Stadtumbaumanagement.
-  **Vor-Ort-Besichtigung und Beratung** durch Stadtumbaumanagement und Stadt mit Protokollierung (Antragsunterlagen und Richtlinie werden ausgehändigt).
-  Bei Bedarf **Hinzuziehung** eines Fachberaters / Architekten / Energieberaters / Handwerkers.
-  Erstellung einer **Kostenschätzung und Baubeschreibung** durch den Bauherrn.
-  **Einreichung des Förderantrags** mit Grundbuchauszug, Kostenschätzung, Kostenvorschlägen sowie ggf. Vorlage der bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
-  **Prüfung der Unterlagen** und Vorbereitung des Magistratsbeschlusses.
-  **Magistratsbeschluss** über die maximale Förderung der Maßnahme.
-  Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung und Durchführung** der Maßnahme.
-  Abrechnung der Maßnahme, Prüfung der tatsächlich angefallenen förderfähigen Kosten, endgültige Festlegung des Förderbetrags und **Auszahlung der Fördersumme**.



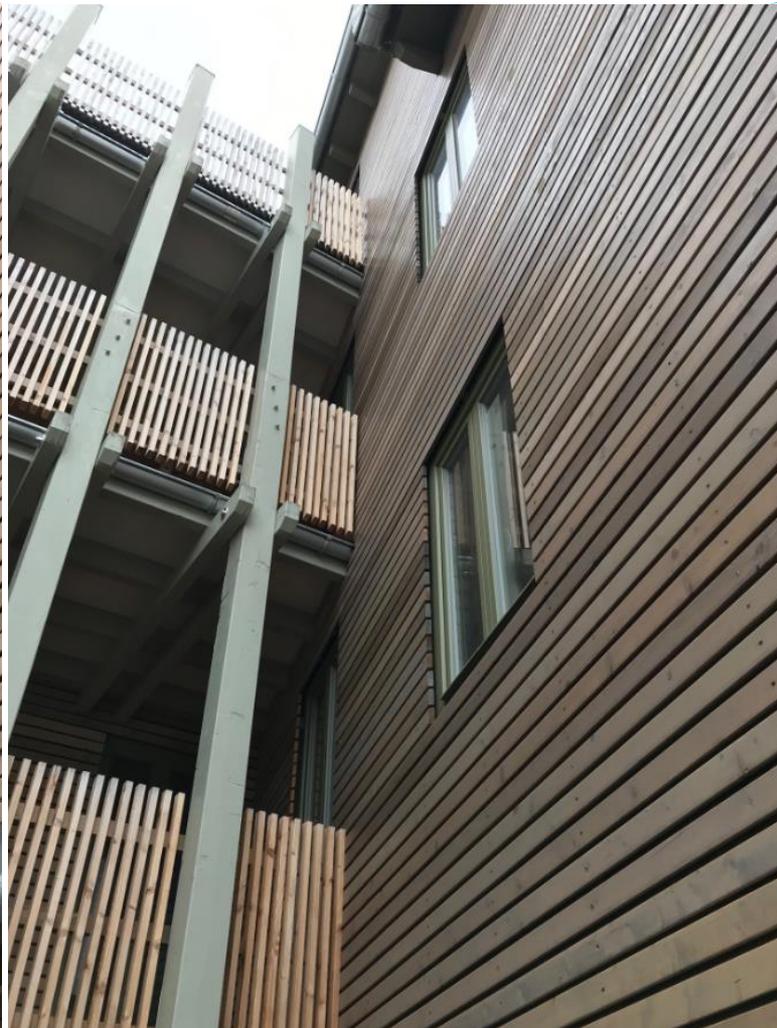
# Eindrücke aus Witzenhausen Vorher-Nachher-Vergleich

hier: umfassende Sanierungsmaßnahme



# Eindrücke aus Witzenhausen Vorher-Nachher-Vergleich

hier: Fassadensanierung



# Eindrücke aus Witzenhausen Vorher-Nachher-Vergleich

hier: Freiflächengestaltung



# Eindrücke aus Witzenhausen Vorher-Nachher-Vergleich

hier: umfassende Sanierungsmaßnahme



# Resümee aus Witzenhausen

- Ein Ansprechpartner > Kontinuität
- Immer wieder Informationskampagnen starten
- Die Beratungen führen oft zu weiteren Maßnahmen (z.B. Freiraumgestaltung)
- Beratungsstrukturen und bürokratischen Aufwand „schlank“ halten
- Ein wenig Durchsetzungsfähig und Hartnäckigkeit ist erforderlich