

# **Richtlinie „Hof- und Fassadenprogramm Ortskern Senden“ zur Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)**



über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Profilierung und Standortaufwertung im Zusammenhang mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“.

## **1. Fördergrundsätze und Förderzweck**

Im Rahmen der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Ortskern Senden“ (ISEK Ortskern Senden) sollen gemäß Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 Mehraufwendungen für Maßnahmen der Profilierung und Standortaufwertung über Zuwendungen des Bundes, des Landes und der Gemeinde Senden finanziell gefördert werden (vgl. Anlage 1).

Ziel der Richtlinie ist die Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen zur Attraktivitätssteigerung des Erscheinungsbildes und dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse im Ortskern Senden / Stadtumbaugebiet (Anlage 2). Grundlage dieser Richtlinie sind die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008. Die Laufzeit des Hof- und Fassadenprogramms endet gemäß Integriertem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Ortskern Senden am 31.12.2019.

## **2. Rechtsanspruch**

Ein Anspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Die Gemeinde Senden entscheidet über Anträge aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuweisungen.

## **3. Fördergegenstände**

Fördergegenstände nach diesen Richtlinien sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudeaußenfassaden, einschließlich des Austausches von Schaufensteranlagen sowie notwendiger vorbereitender Maßnahmen wie der Entfernung von Baumaterialien, Bauteilen und zwingend erforderlicher fachlicher Planung, Beratung und Betreuung;
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren Dachflächen inkl. ökologisch wertvoller Begrünung;
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern;
- Herrichtung und Gestaltung von Hofflächen, auch in Verbindung mit dem Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen, wie z. B. Garagen, Schuppen und Mauern;

- Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden;
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von öffentlichen Grün- und Gartenflächen bzw. privaten / halb-öffentlichen Grün- und Gartenflächen, soweit positive Effekte auf den öffentlichen Raum gegeben sind und dauerhaft erhalten bleiben;
- Rückbau störender Werbeanlagen;
- Fassadenbegrünung.

Die gleichzeitige Förderung mehrerer Einzelmaßnahmen ist zulässig.

#### **4. Fördervoraussetzungen**

Eine Förderung nach dieser Richtlinie erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- 4.1 Die Standortaufwertungsmaßnahmen liegen innerhalb des vom Gemeinderat am 16.09.2014 beschlossenen Stadtumbaugebietes des ISEK Ortskern Senden (Anlage 2).
- 4.2 Die Förderung einer Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- 4.3 Die Standortaufwertungsmaßnahme dient unter Berücksichtigung der Lage, der Vornutzung und des Zustandes des/der Gebäude/s dem Förderzweck.
- 4.4 Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses ist der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde Senden und dem Antragsteller. Bei Durchführung der Maßnahme sind die im Förderbescheid genannten Auflagen sowie die allgemeinen gesetzlichen - insbesondere auch die vergabe-, abgabe-, arbeits- und sozialrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- 4.5 Vorhandene und baurechtlich erforderliche Anlagen (z. B. Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt.
- 4.6 Alle für die Standortaufwertungsmaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor.
- 4.7 Es werden alle am Gebäude und auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen entsprechend dem Förderbescheid durchgeführt.
- 4.8 Die aus Fördermitteln bestrittenen Kosten der vereinbarten Standortaufwertungsmaßnahme werden weder direkt noch indirekt auf die Miete umgelegt.
- 4.9 Die neu gestalteten Bereiche werden während der Zweckbindungsfrist gemäß Ziffer 9 in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten (Instandhaltungsverpflichtung).

## **5. Förderausschluss**

Nicht förderfähig sind Ausgaben für folgende Maßnahmen:

- 5.1 Maßnahmen, mit deren Durchführung vor der Erteilung des Förderbescheids bereits begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Bauvertrags, nicht jedoch die Beauftragung mit Planungsarbeiten.
- 5.2 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden (z. B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung).
- 5.3 Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z. B. Dämmung von Fassaden oder Dächern, Austausch von Fenstern) und die technischen Mindestanforderungen eines anderen Fördergebers (z. B. KfW) erfüllen. In diesem Fall sind diese Förderprogramme zu nutzen.
- 5.4 Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bereits mit Städtebaufördermitteln instand gesetzt und/oder modernisiert wurde.
- 5.5 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken, die außerhalb des Stadtumbaugebietes „ISEK Ortskern Senden“ liegen.
- 5.6 Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.7 Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach diesen Richtlinien sichergestellt ist, beispielsweise wenn sie aufgrund von rechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen.
- 5.8 Maßnahmen auf Grundstücken, die in öffentlichem Eigentum stehen.
- 5.9 Neuinstallationen oder der Austausch von Markisen, einzelne Reparatur- oder Pflanzarbeiten, Änderungen an bzw. Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Einrichtung von Stellplätzen und Carports (sofern hiermit keine Verbesserung der Nutzbarkeit der Gebäude einhergeht), die Errichtung von Wintergärten, Kosten für Bau- und Gartengeräte sowie aufwendige Gestaltungselemente (z. B. Skulpturen, Wasserspiele).
- 5.10. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.11. Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, wie z. B. die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen auf vormals nicht versiegelten Flächen.
- 5.12. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, ausgenommen der durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Sachkosten.

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

- 6.1 Die Förderung im Rahmen dieser Richtlinie wird als Projektförderung in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt.

- 6.2 Förderfähig sind Ausgaben für die in Ziffer 3 genannten Maßnahmen bis zu einer Höhe von maximal 60 € pro m<sup>2</sup> umgestalteter Fläche. Hiervon beträgt der reguläre Zuschuss 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal 30 € pro m<sup>2</sup>.
- 6.3 Der öffentliche Zuschuss beträgt jeweils maximal 50 % der förderfähigen Kosten und ist begrenzt auf
- 10.000 € bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden;
  - 10.000 € bei Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen;
  - 10.000 € bei Maßnahmen an Dächern;
  - 5.000 € bei Maßnahmen an Einfriedungen und Stützmauern.
- 6.4 Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Gesamtkosten mindestens 1.000 € betragen (Bagatellgrenze).
- 6.5 Eine Förderung oberhalb der vorstehenden Wertgrenzen ist möglich, wenn die Durchführung einer Standortaufwertungsmaßnahme im besonderen Interesse der Gemeinde Senden liegt. Jedoch soll auch bei Vorliegen eines besonderen städtebaulichen Interesses die Gesamtförderung auf einem Grundstück den Höchstbetrag von 20.000 EUR nicht überschreiten. In diesem Fall sind die Zuschüsse für die einzelnen Fördergegenstände anteilig zu reduzieren.

## **7. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger können folgende natürliche und juristische Personen des privaten Rechts sein:

- Eigentümer;
- Erbbauberechtigte;
- Personen mit einer eigentümergeichen Rechtsstellung, durch die die Einhaltung der Zweckbindung sichergestellt ist.

## **8. Flächenberechnung**

- 8.1 Bei der Flächenberechnung von Außenwänden und Dächern sind die Vorgaben der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C) zu berücksichtigen. Demnach sind Fassadenöffnungen, Dacheinschnitte usw. unter 2,5 m<sup>2</sup> Einzelgröße nicht vom Flächenmaß abzuziehen. Die Flächenberechnung von Einfriedungen und Stützmauern erfolgt durch Multiplikation der Länge und der jeweiligen Höhe der Anlage. Überstände und Vorsprünge werden hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Flächenermittlung im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Betracht.
- 8.2 Bei der Flächenberechnung für die Erneuerung von Dächern sind die äußeren Abmessungen der jeweiligen Dachfläche maßgeblich.
- 8.3 Bei der Flächenberechnung für den Rückbau untergeordneter Nebengebäude und Mauern wird die Grundfläche der jeweils baulichen Anlage zugrunde gelegt.

## **9. Zweckbindung**

Die Zweckbindung beträgt zehn Jahre ab Auszahlung des Zuschusses. Während dieses Zeitraumes haben die Zuwendungsempfänger folgende Verpflichtungen:

- 9.1 Der durch die Förderung erreichte Zustand der Flächen und Gebäude ist zu erhalten.
- 9.2 Die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstige Unterlagen sind aufzubewahren.
- 9.3 Den zuständigen Bediensteten der Gemeinde Senden und der Bezirksregierung Münster ist bei Bedarf Auskunft über die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu erteilen.
- 9.4 Die unter Ziffer 9.1 bis 9.3 aufgeführten Verpflichtungen sind an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **10. Verfahren**

- 10.1 Förderanträge nach dieser Richtlinie sind schriftlich an den Bürgermeister der Gemeinde Senden (Gemeindeverwaltung) zu stellen. Die Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet.
- 10.2 Die Festsetzung des Förderbetrages erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Baukostenermittlung, die mit Einreichung des Förderantrages vorzulegen ist. Alternativ hierzu sind je Leistung („Gewerk“) in der Regel drei vergleichbare Angebote von verschiedenen Unternehmen inklusive Angabe der Flächenmaße einzuholen.
- 10.3 Über die Gewährung des Zuschusses entscheidet im Rahmen dieser Richtlinie die Gemeindeverwaltung.
- 10.4 Die Antragstellung muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Die Fördermittel werden durch schriftlichen Förderbescheid unter Beachtung der erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen den Zuwendungsempfängern gewährt. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeindeverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt grundsätzlich nicht.
- 10.5 Auf Antrag kann der Bürgermeister der Gemeinde Senden (Gemeindeverwaltung) dem Beginn einer Maßnahme vor der Erteilung eines Förderbescheids zustimmen. Ein Anspruch auf Fördermittelgewährung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 10.6 Der Zuwendungsempfänger hat der Gemeindeverwaltung bzw. deren Beauftragten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderten Standortaufwertungsmaßnahmen in

Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.

- 10.7 Die Arbeiten sind innerhalb von sechs Monaten nach schriftlicher Bewilligung abzuschließen, andernfalls erlischt der Anspruch. Eine Verlängerung der Frist ist nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Senden zulässig. Der Zuwendungsempfänger hat der Gemeindeverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Originalbelegen) nachzuweisen. Ermäßigen sich nach der Bewilligung bzw. nach Abschluss des Vertrages die zugrunde gelegten förderfähigen Kosten, so ermäßigt sich die Zuwendung.
- 10.8 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Prüfung der Kostennachweise. Zwischenzahlungen nach Baufortschritt sollen nur geleistet werden,
- wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt,
  - wenn eine Durchführung der Maßnahme andernfalls nicht möglich wäre und
  - wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung des Projekts gesichert ist.
- 10.9 Im Fall des Verstoßes gegen den Förderbescheid oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere auch bei Verstößen gegen die Zweckbindung innerhalb der Zehnjahresfrist. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Förderbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Unwirksamkeit, Rücknahme und der Widerruf von Förderbescheiden sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Dem Letztempfänger der Fördermittel sind per Bescheid die bei der Weitergabe von Zuwendungen an Dritte zu beachtenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 10.10 Im Übrigen führt die Gemeindeverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch. An dieser Stelle sei insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der „Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P)“ verwiesen.

## **11. Förderung von Modellmaßnahmen**

Die Gemeinde Senden behält sich vor, besondere Modellmaßnahmen im Rahmen ihrer haushaltsmäßig zur Verfügung stehenden Finanzmittel zu fördern,

auch wenn die Voraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht erfüllt sind. Voraussetzung ist ein entsprechender Beschluss des Gemeindeentwicklungsausschusses.

## **12. Ausnahmeregelung**

Ausnahmen von den Regelungen dieser Richtlinie sind im begründeten Einzelfall möglich. Hierüber entscheidet Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Senden.

## **13. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Senden in Kraft.

**Anlage 1  
zur Richtlinie „Hof- und Fassadenprogramm Ortskern Senden“**

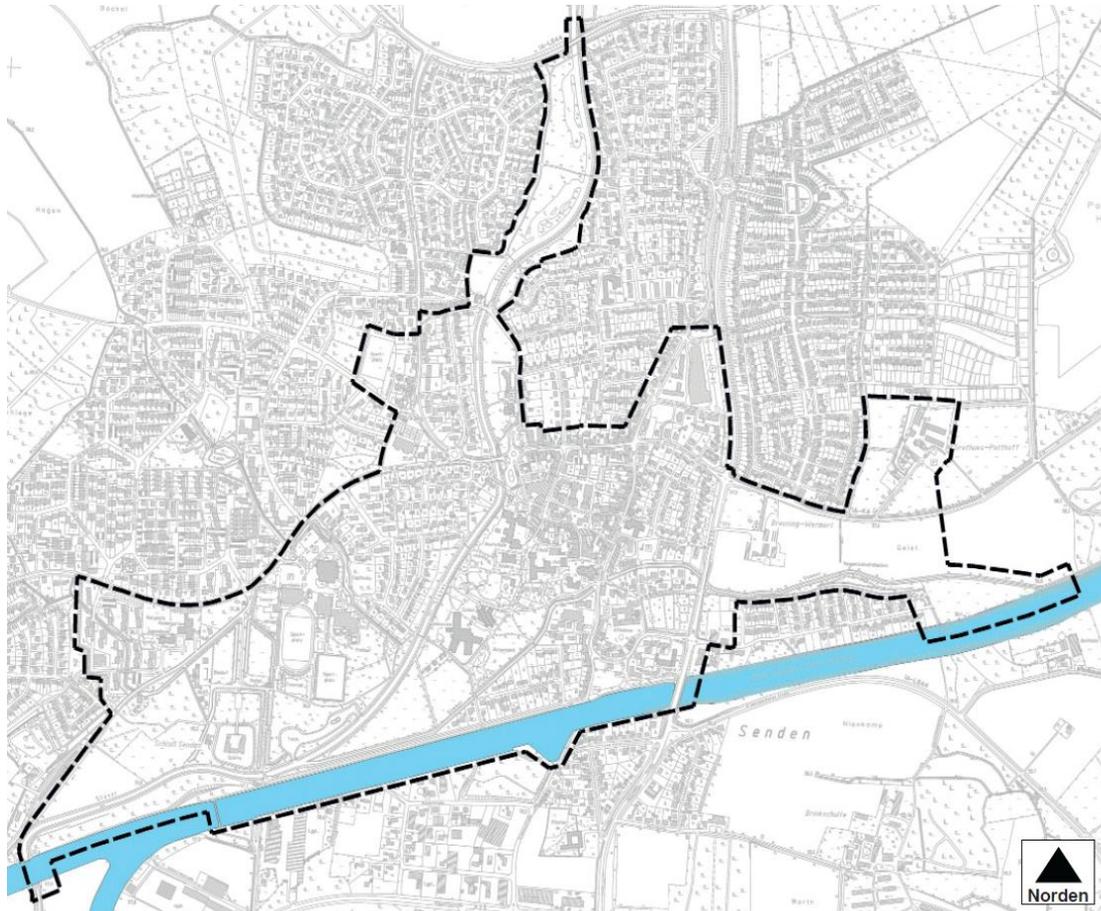
**Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes NRW (Auszug)**

11.2 Profilierung und Standortaufwertung

- (1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.

**Anlage 2  
zur Richtlinie „Hof- und Fassadenprogramm Ortskern Senden“**

**Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB**



**Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Ortskern Senden“ (ohne Maßstab)**