



Richtlinie der Stadt Dorsten über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungen im Stadterneuerungsgebiet „Wir machen MITte“ durch die Gestaltung von privaten Hof- und Fassadenflächen (Hof- und Fassadenprogramm Wir machen MITte)

1. Gegenstand der Förderung

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und die Stadt Dorsten gewähren Zuwendungen für Fassadenverbesserungen, Entsiegelung, Begrünungsmaßnahmen an Außenwänden und Dächern sowie für die Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken. Förderfähig sind dabei nur Maßnahmen, die zur Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 22. Oktober 2008, kurz: FRL Stadterneuerung) können nur Maßnahmen in den Bereichen des Stadtgebietes gefördert werden, für die das Land Nordrhein-Westfalen finanzielle Mittel bewilligt hat. Der Geltungsbereich des „Hof- und Fassadenprogramms“ (gem. FRL Stadterneuerung. 11.2) erstreckt sich damit auf das gesamte Programmgebiet „Wir machen MITte – Dorsten 2020“ (vgl. Ziffer 2.).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die städtebauliche Förderung erfolgt in dem vom Rat der Stadt Dorsten gemäß § 171e BauGB festgesetzten Programmgebiet „Soziale Stadt Dorsten-Mitte“ (siehe Ratsbeschluss vom 28.10.2015, Drucksache Nr. 291/15). Der räumliche Geltungsbereich für das Hof- und Fassadenprogramm ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage 1).

3. Begünstigter Personenkreis

- 3.1 Antragsberechtigt sind private Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Erbbauberechtigte von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen.
- 3.2 Mieterinnen und Mieter unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin der Maßnahme schriftlich zugestimmt haben und der Antragsteller oder die Antragstellerin nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wieder herzustellen;
- 3.3 Kommunalen Ausgliederungen, die als Unternehmen gewinnorientiert ausgerichtet sind, kann ebenso wie privaten Unternehmen im Rahmen des Hof und Fassadenprogramms (gem. FRL Stadterneuerung Nr. 11.2) eine Förderung ermöglicht werden.

4. Förderungsvoraussetzungen

- 4.1 Die Maßnahmen sollen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Wohnsituation sowie zu einem gestalterischen Mehrwert für das Programmgebiet führen. Dabei soll der Ortsbildcharakter des jeweiligen Standortes gewahrt bleiben. Dies ist vor allem innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung für Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt der Stadt Dorsten (zuletzt geändert durch Satzung vom 20.03.2013) Voraussetzung für eine Förderung.
- 4.2 Maßnahmen, die in der historisch gewachsenen Altstadt und dem räumlich angrenzenden Erweiterungsgebiet des Altstadtkerns (Wall- und Grabenanlage am Ost- bzw. Südwall) realisiert werden sollen, müssen den Gestaltungsempfehlungen aus dem Stadtbildplan und dem Gestaltungshandbuch im Hinblick auf die gestalterischen Grundregeln für Straßen, Wege, Plätze sowie Gebäude (z.B. Fassaden, Dachformen, Farben, Materialien, Umgang mit Werbeanlagen) entsprechen und sich durch Art und Farbe der Materialien harmonisch in das unmittelbare Umfeld einfügen.
- 4.3 Maßnahmen sind an Wohn- oder gemischt genutzten Gebäuden mit einem wesentlichen Wohnanteil und den zugehörigen Grundstücken möglich.
- 4.4 Die Maßnahmen können nicht im Rahmen anderer Förderprogramme gefördert werden (Subsidiaritätsprinzip).
- 4.5 Die Maßnahmen sind kontinuierlich durchzuführen und in einem befristeten Zeitraum zum Abschluss zu bringen.

- 4.6 Der Antragsteller verpflichtet sich, aussagekräftige Unterlagen gemäß Ziffer 8.3 bei der Antragstellung mit einzureichen.
- 4.7 Die umgestalteten Bereiche müssen nach Fertigstellung mindestens 10 Jahre für den beabsichtigten Nutzungszweck zur Verfügung stehen, grundsätzlich von allen Bewohnern der dazugehörigen Wohnungen genutzt werden können und in einem dementsprechenden Pflegezustand gehalten werden. Dafür hat der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte Sorge zu tragen. Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, die sich aus dem Zuwendungsvertrag ergebenden Pflichten auf mögliche Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 4.8 Der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte muss sich damit einverstanden erklären, dass ohne Adressen- und Namenbezug unter Wahrung des Datenschutzes Fotos, Pläne, Skizzen etc. der Maßnahme in Broschüren und weiteren Medien veröffentlicht werden.
- 4.9 Bei der Umgestaltung von Dächern und Fassaden sowie Hof- und Gartenflächen sind etwaig vorhandene Tiervorkommen unter anderem besonders geschützter Arten zu prüfen. Bei Nachweis von o. g. Vorkommen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tierarten zu gewährleisten. Die Maßnahmen dürfen nur unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange umgesetzt werden. Es dürfen keine geschützten Tierarten mit ihren Wohn- und Fortpflanzungsstätten durch Maßnahmen verletzt, getötet oder anderweitig beeinträchtigt werden.
- 4.10 Bei Umbauten sind vorhandene historisch wertvolle Ausstattungsmerkmale in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren. Bei Entfernung müssen sie durch gleichwertige Gestaltungselemente ersetzt werden.
- 4.11 Bei Gebäuden, die innerhalb der Denkmalliste entweder vorläufig oder endgültig als Denkmäler eingetragen sind, bedürfen Veränderungen an den zur Straße hin sichtbaren baulichen Anlagen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.
- 4.12 Beispiele für förderfähige Maßnahmen:
- die farbliche Gestaltung und Begrünung von Fassaden sowie die Dachbegrünung an Wohn- oder gemischt genutzten Gebäuden;
 - die farbliche Gestaltung und Begrünung von Nebengebäuden, Mauern sowie ggf. die Neukonstruktion von vereinzelt Gebäudefteilen, die besonders zur Attraktivierung der Stadtgestalt beitragen;

- der Rückbau von Fassadenverkleidungen sowie die Wiederherstellung von Putz- und Fenstergliederungen;
- die „einfache“ Reparatur von Fassaden, wenn diese nicht mehr als 10 % des Bauteils umfasst;
- Graffiti-Entfernung und Schutzanstrich;
- vorbereitende Maßnahmen (z. B. die Entsiegelung von Flächen, Verbesserung von Zugängen, Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen).
- die Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen und Abstandsflächen (z.B. durch die Anlage von Spiel- und Wegeflächen sowie die Errichtung von Sitzgruppen, Regenschutzdächern und Pergolen);
- die Eingrünung von Stellflächen für Abfallbehälter sowie Neuanpflanzungen von standortgerechten und heimischen Heckengehölzen als Einfriedungen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen;
- Entsiegelungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung, z.B. zur Nutzung als Mietergärten;
- Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz wie beispielsweise Brut- und Nisthilfen und besonders wirksame Anpflanzungen;
- Maßnahmen zum Erhalt und zur Erneuerung von historischen Gestaltungselementen auf privaten Grundstücken. Diese Elemente müssen jedoch vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sein.
- Nebenkosten für eine zwingend erforderliche fachliche Betreuung und/oder Beratung (z. B. Planung und Bauleitung). Als förderfähig anerkannt werden können diese Kosten jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 5 % der förderfähigen Baukosten der Maßnahme. Darüber hinausgehende Kosten sind vom Antragssteller allein zu tragen.

5. Förderausschluss

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- 5.1 das Gebäude an dem bzw. auf dessen Grundstück die Maßnahme durchgeführt werden soll, mit der Wohnnutzung unvereinbare Missstände oder Mängel aufweist;

- 5.2 das Grundstück und die beabsichtigten Maßnahmen von einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch erfasst sind und eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird;
- 5.3 die beabsichtigte Umgestaltung der privaten Freifläche oder die Gestaltung von Gebäudeteilen den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften widerspricht (u. a. das Artenschutzrecht);
- 5.4 mit der Durchführung der Maßnahme (Planungsarbeiten ausgenommen) ohne Zustimmung der Stadt vor der Bewilligung begonnen wird;
- 5.5 die einzelnen Maßnahmen nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (z. B. aktiver und passiver Lärmschutz, Modernisierung und Instandsetzung - FRL Stadterneuerung 11.1 - und Denkmalpflege) gefördert werden können und der Mehrfachförderung von allen fördernden Stellen nicht zugestimmt wird.
- 5.6 Beispiele für nicht förderfähige Maßnahmen:
- nach Art und Maß unverhältnismäßig aufwändige gärtnerische Anlagen;
 - Skulpturen, Brunnen, Werbe- und Beleuchtungsanlagen sowie ähnlich kostenintensive Einbauten und Anlagen;
 - Neuverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen;
 - Arbeiten, die die Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen beinhalten;
 - Fassadengestaltung an Liegenschaften, bei denen die Fertigstellung nach 1995 erfolgt ist (in begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig);
 - Maßnahmen der energetischen Sanierung (z. B. Fassadendämmung, Wärmedämmmaßnahmen);
 - Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher oder nachbarrechtlicher Vorschriften erforderlich sind (z. B. die Neuanlage und Instandsetzung vorgeschriebener Spielflächen);
 - selbst erbrachte Arbeitsleistungen.

6. Art und Höhe der Förderung

6.1 Die Zuwendung wird als Anteilsfinanzierung in Form eines Zuschusses gewährt.

6.2 Der Zuschuss bezieht sich auf Maßnahmen der Fassadengestaltung und ästhetischen Aufwertung, Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern. Die beabsichtigten Vorhaben sollen dabei zu einer besonderen stadtgestalterischen Aufwertung beitragen.

6.3 Grundsätzlich wird ein Zuschuss von 40 % der förderfähigen Gesamtkosten gewährt.

6.4 Die maximalen förderfähigen Gesamtkosten ergeben sich aus der umzugestaltenden Fläche:

- Für Maßnahmen zur Fassadengestaltung und ästhetischen Verbesserung betragen die förderfähigen Gesamtkosten maximal 60 €/m² (Zuschuss von max. 24 €/m² umgestalteter Fläche).
- Für Maßnahmen zur Wiederherstellung der Fenstergliederung in gleicher bzw. mindestens in der Anmutung annähernden Konstruktion des Ursprungsbildes laut Bauzeichnungen betragen die förderfähigen Gesamtkosten maximal 250 €/m² (Zuschuss von max. 100 €/m² umgestalteter Fläche). Die Förderung der Fenster bezieht sich ausschließlich auf besondere stadtgestalterische Belange. Eine Begründung des Fenstertauschs ist nicht in der energetischen Ertüchtigung zu sehen.
- Für Maßnahmen zur Gestaltung, Entsiegelung und Attraktivierung der Garten- und Hofflächen betragen die förderfähige Gesamtkosten maximal 70 €/m² (Zuschuss von maximal 28 €/m² umgestalteter Fläche).
- Für untergeordnete Bauteile, die einer besonderen Neugestaltung bedürfen (z.B. Balkongeländer, Vordächer, Zaunanlagen zu Eingrünungszwecken, etc.), betragen die förderfähigen Gesamtkosten maximal 150 €/m² (60 €/m² umgestalteter Fläche).

7. Rechtsanspruch

7.1 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

7.2 Eine Förderung erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Förder- und Haushaltsmittel.

8. Antragstellung und Verfahren

8.1 Vor und während der Antragstellung erhalten Interessierte und Antragsteller eine kostenlose und unverbindliche Beratung durch das technische Stadtteilmanagement im Stadtteilbüro „Wir machen MITte“. Das Stadtteilbüro dient als erster Ansprechpartner, begleitet die Antragstellung und unterstützt die Antragsteller. Dieses Angebot ersetzt keine ggf. notwendige baufachliche Begleitung oder Beratung.

8.2 Der schriftliche Antrag ist bei dem Stadtteilbüro „Wir machen MITte“ einzureichen. Das dafür vorgesehene Antragsformular mit den darin angeführten Unterlagen ist im Stadtteilbüro oder im Internet unter www.wirmachenmitte.de erhältlich.

8.3 Für eine Antragstellung sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Eigentüternachweis (Grundbuchauszug)
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Bestandsplan (Grundriss, Schnitt, Ansicht; falls vorhanden) im Maßstab 1:100
- Entwurfsskizze im Maßstab 1:200 bzw. 1:100 je nach Größe des Gebäudes (Maßnahmen im Gebäude-Außenbereich) oder Farbkonzept (Maßnahmen an Fassaden)
- Fotos des derzeitigen Zustandes
- mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von zugelassenen Handwerksbetrieben
- Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Einzeldenkmälern

8.4 Nach dieser Richtlinie eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet.

8.5 Nach einer Erst-Beurteilung des Förderantrages durch das Stadtteilbüro entscheidet die Stadt Dorsten über die Gewährung der Zuwendung.

8.6 Falls eine Bewilligung aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht möglich ist, hat der Antragsteller bereits entstandene Honorare für Architekten bzw. Ingenieurleistungen selbst zu tragen.

- 8.7 Liegen die Voraussetzungen für eine Förderung vor, ergeht durch die Stadt ein Bewilligungsbescheid, der dem Antragsteller in Form einer Fördervereinbarung zugestellt wird. Der darin festgelegte Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden. Der in der Fördervereinbarung festgelegte Durchführungszeitraum der Maßnahme muss durch den Antragsteller eingehalten werden. Eine Verlängerung der Frist ist nur ausnahmsweise und mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Dorsten zulässig.
- 8.8 Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen zu den Maßnahmen (z. B. Baugenehmigung).
- 8.9 Auf Antrag kann die Stadt Dorsten ausnahmsweise einem Beginn der Umsetzung (Durchführungsarbeiten) vor Bewilligung schriftlich zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus nicht abgeleitet werden. Im Falle einer Ablehnung des Zuschusses trägt der Antragsteller die durch den vorzeitigen Maßnahmenbeginn verursachten Kosten.
- 8.10 Die Maßnahme ist in jedem Falle kontinuierlich durchzuführen. Die Abrechnungsbelege sind vollständig zu sammeln und zu prüfen. Kann der Antragsteller dies nicht gewährleisten, hat er nach Aufforderung durch die Stadt einen Architekten, Garten- und Landschaftsarchitekten, Bauingenieur oder befugten Handwerksmeister zu beauftragen, der dann für die Planung und die fachtechnische Durchführung der Maßnahme verantwortlich ist.
- 8.11 Änderungen während der Durchführung der Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Dorsten.
- 8.12 Zum Zwecke der Überprüfung der Richtlinie oder ordnungsgemäßen Verwendung der öffentlichen Mittel haben zuständige Vertreter der Stadt Dorsten und der Aufsichtsbehörde bis zum Abschluss der Maßnahme bei Bedarf Begehungsrecht auf dem betroffenen Grundstück.
- 8.13 Innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme, aber spätestens bis zum 30.06.2019, hat der Antragssteller auf Grundlage eines zur Verfügung gestellten Formulars einen Verwendungsnachweis über die durchgeführten Teilmaßnahmen zu erstellen und bei der Stadt Dorsten einzureichen. Diesem sind alle Rechnungen und sonstigen Ausgabenbelege im Original sowie Fotos zur Dokumentation der Maßnahme beizufügen.
- 8.14 Nach Überprüfung der Kostenbelege und deren Anerkennung sowie Durchführung der Arbeiten entsprechend den eingereichten Unterlagen wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.

9. Widerruf und Rücknahme des Bewilligungsbescheides

Hat der Empfänger die Maßnahme

- ohne Zustimmung der Stadt Dorsten vorzeitig begonnen,
- Fördermittel nicht ihrer Zweckbestimmung entsprechend verwendet,
- gegen Förderbedingungen verstoßen,
- die Auszahlung aufgrund falscher Angaben erwirkt
- oder sich anderweitig förderschädlich verhalten,

kann der Bewilligungsbescheid nach den Regelungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes widerrufen oder zurückgenommen werden.

Zurückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an bis zum Zeitpunkt der Erstattung entsprechend den landesrechtlichen Bestimmungen (VV u. VVG zu § 44 LHO) zu verzinsen.

10. Förderung von Modellmaßnahmen

Die Stadt behält sich vor, einzelne Maßnahmen über das in dieser Richtlinie festgelegte Maß hinaus als Modellmaßnahmen zu fördern.

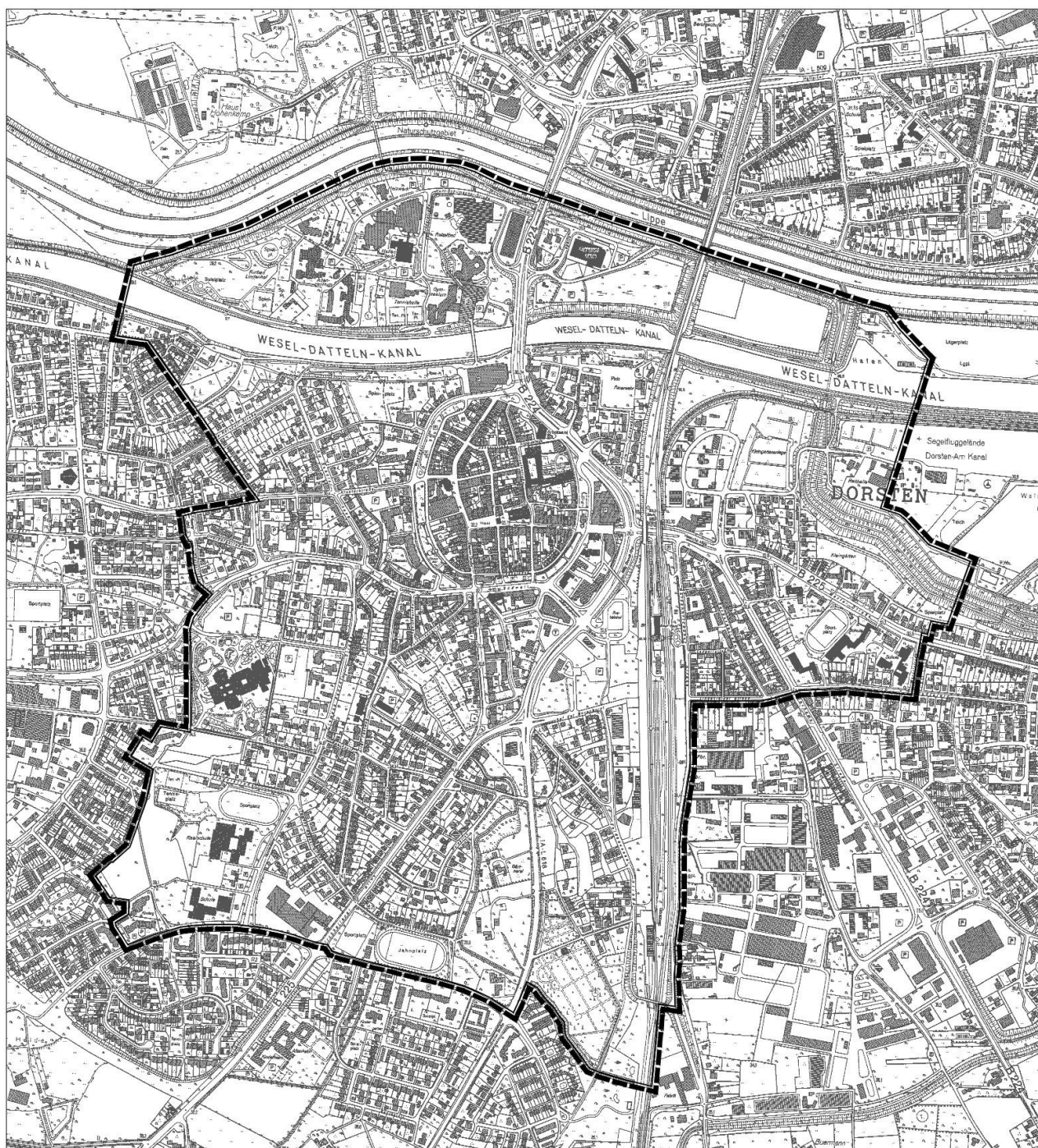
11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt einen Tag nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Dorsten in Kraft.

Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 01 vom 20.01.2017, Seite 17 ff., 1.Änderung im Amtsblatt Nr. 12 vom 10.08.2017, Seite 20



Anlage 1: Abgrenzung des Programmgebietes gemäß § 171 e BauGB



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadt Dorsten