

Hof- und Fassadenprogramm im Programmgebiet „Lohberg“

Vergaberichtlinie der Stadt Dinslaken zur finanziellen Förderung der Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Fassadenflächen

Fassung auf Grundlage der Richtlinie über die Gewährung der Zuwendung zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008

Präambel

Das Bild eines Stadtteils ist stark durch die bauliche Erscheinung und den Zustand der Gebäudefassaden sowie die umgebenden Freiflächen geprägt. Saubere Fassaden sowie gestaltete Hof- und Gartenflächen können das Umfeld aufwerten und das Lebensgefühl im Stadtteil positiv beeinflussen. Intakte und attraktiv gestaltete Höfe, Gärten und Fassaden sind Ausdruck der Wertschätzung eines Stadtteils. Sie tragen auf diese Weise zur Identifikation mit dem Ort bei und können Abwertungstendenzen entgegenwirken.

Das städtebauliche Erscheinungsbild von Lohberg weist zunehmend Gebäude auf, deren Fassaden, Höfe und Gärten einer gestalterischen Aufwertung bedürfen. Seit 2020 ist der Stadtteil Teil des Bundes-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“. Zur Verbesserung des baulichen Zustandes und Erscheinungsbildes der Gebäude und damit der Aufrechterhaltung der städtebaulichen Wertigkeit der Zechensiedlung, legt die Stadt Dinslaken für Lohberg ein Hof- und Fassadenprogramm auf. Im Rahmen dieses Programms sollen Eigentümerinnen und Eigentümer durch Beratung und finanzielle Zuschüsse motiviert werden, Fassaden und Innenhöfe zu gestalten und damit das Erscheinungsbild positiv zu beeinflussen. Insbesondere sollen Anreize für Investitionsentscheidungen zur Erhaltung und Herrichtung der Zechendenkmäler, der Wohnhäuser und Freiflächen des Denkmalbereichs Gartenstadt geschaffen und die Aufwertung der Hünxer Straße als Eingangstor in den Stadtteil bewirkt werden.

1. Fördergrundsätze

- 1.1. Gemäß der Förderrichtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 gewährt die Stadt Dinslaken im Rahmen von finanziellen Pauschalzuweisungen des Landes eine finanzielle Förderung für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern auf privaten Grundstücken im Programmgebiet Lohberg.
- 1.2. Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, durch die Bezuschussung von Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Herrichtung von Flächen des Gebäudeumfeldes sowie Maßnahmen an den Außenflächen von Gebäuden, insbesondere Fassadenverbesserungen, das Erscheinungsbild des Stadtteils nachhaltig zu verbessern.
- 1.3. Der Förderzeitraum endet am 31. Dezember 2025.

2. Räumlicher Geltungsbereich

- 2.1. Die städtebauliche Förderung erfolgt in dem vom Rat der Stadt Dinslaken gemäß § 171e BauGB festgesetzten Programmgebiet Lohberg. Der räumliche Geltungsbereich für das Hof- und Fassadenprogramm ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage).

3. Zuwendungsbegünstigte

Antragsberechtigt sind:

- 3.1. private Eigentümer und Eigentümerinnen von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen.
- 3.2. Mieterinnen und Mieter unter den Voraussetzungen, dass der/die Eigentümer:in der Maßnahme schriftlich zugestimmt haben und der/die Antragsteller:in nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wiederherzustellen.
- 3.3. Sonstige Verfügungs- bzw. Nutzungsberechtigte mit schriftlicher Zustimmung durch den/die Eigentümer:in.

4. Förderziel

Um einen finanziellen Zuschuss zu erhalten, müssen Maßnahmen geeignet sein, folgende Ziele zu erreichen:

- 4.1. Wahrung des historischen Stadtbildcharakters,
- 4.2. Erhöhung des gestalterischen Mehrwerts für das Programmgebiet,
- 4.3. Ökologisch-klimatische Aufwertung des Wohnumfelds,
- 4.4. Wesentliche und nachhaltige Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten,
- 4.5. Nachhaltige und deutliche Verbesserung des Wohn-, Arbeits- und Freizeitwerts, insbesondere der Grün- und Freiflächen.

5. Fördervoraussetzungen

Ein finanzieller Zuschuss für die unter Punkt 6 genannten Maßnahmen wird unter folgenden grundsätzlichen Voraussetzungen gewährt:

- 5.1. Die Maßnahmen müssen die Bedingungen unter Punkt 2.-4. erfüllen.
- 5.2. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, zu einer wesentlichen Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes beizutragen. Die Gestaltung muss sich dazu in die Umgebung einfügen.
- 5.3. Die Maßnahmen müssen in Art und Maß hinsichtlich der Lage und dem Zustand des Gebäudes bzw. der Freiflächen sinnvoll sowie wirtschaftlich angemessen und ökologisch vertretbar sein.

- 5.4. Maßnahmen müssen allen öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften und Regelungen entsprechen. Die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse insbesondere Baugenehmigungen und denkmalpflegerische Erlaubnisse sind einzuholen.
- 5.5. Belange der Stadtbild- und Denkmalpflege sowie die „Gestaltungssatzung für die Zechensiedlung Lohberg“ in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 5.6. Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen, Einrichtung und Planung müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Fassadenverbesserung, bzw. zur Aufwertung der Freiflächengestaltung bei Bepflanzung und gärtnerischer Gestaltung stehen.
- 5.7. Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit den beantragten Maßnahmen nicht begonnen wurde. Eine nachträgliche Förderung bereits abgeschlossener Maßnahmen ist ausgeschlossen. Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Ausnahmefällen eine Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns genehmigen. Ein Anspruch auf Bewilligung einer Zuwendung kann hieraus nicht abgeleitet werden.
- 5.8. Die geförderten Maßnahmen(-anteile) müssen mietneutral durchgeführt werden. Nach § 559a BGB ist der Anteil der Sanierungskosten, der durch öffentliche Mittel gedeckt wird, nicht umlagefähig.
- 5.9. Bei einer geförderten Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen ist die Zugänglichkeit für alle Mieter:innen des Gebäudes bzw. der Wohnanlage, zu der die Hof- und Gartenflächen gehören, zu gewährleisten. Die Mieterschaft ist bei der Planung angemessen zu beteiligen.
- 5.10. Es muss sich um ein Gebäude bzw. eine Anlage handeln, dessen/deren Bezugsfertigkeit bzw. Fertigstellung mindestens 10 Jahre zurückliegt.
- 5.11. Alle geförderten Maßnahmen sind durch ein entsprechend qualifiziertes Fachunternehmen durchzuführen.
- 5.12. Die Finanzierung der Maßnahme muss insgesamt gewährleistet sein.

6. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind Maßnahmen an der Außenhülle eines Wohn- oder Gewerbegebäudes und dessen Nebenanlagen sowie an Hof- und Gartenflächen von Bestandsbauten.

- 6.1. Folgende Arbeiten können bei der Gestaltung der Fassaden und Außenhüllen von Gebäuden gefördert werden:
 - Fassadenanstrich und -reinigung,
 - geringfügige und vorbereitende Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten sowie farbliche Gestaltung von Fassaden, Fenstern, Klappläden, Türen, Balkonen, Mauern und Gebäudeteilen sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten (Säuberung, Grundierung und ähnliches),

- Renovierung und Restaurierung von gestalterisch aufwendigen und für das Stadtbild bedeutsamen historischen Fassaden und Fassadenteilen (z. B. Stuck- oder Fassadenornamente),
 - Wiederherstellung der ursprünglichen Fenster- und Putzgliederung bei historischen Fassaden,
 - Reparatur und Erneuerung von Hauszugängen, Stufen, Treppen, Geländern, Fensterbänken und Ortgangverkleidungen nach historischem Vorbild,
 - Begrünung von Fassaden- und Dachflächen, einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
 - Lichtgestaltung in Ausnahmefällen, wenn diese geeignet ist, stadtbildprägende Fassaden geeigneter Gebäude zu inszenieren,
 - Rückbau von Werbeanlagen,
 - über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde.
- 6.2. Folgende Arbeiten können bei der Gestaltung von Hof- und Gartenflächen gefördert werden:
- Maßnahmen, die entweder der Entsiegelung oder der ökologischen Verbesserung von privaten Freiflächen dienen,
 - Maßnahmen im historischen Bereich, die zu historisch materialgerechter Erhaltung und zum Wiederaufbau von Mauern, Toren und sonstigen Gestaltungselementen beitragen,
 - Sanierung und Verbesserung von notwendigen Zugängen,
 - Herstellung von Spielplätzen, wenn diese halb-öffentlich zugänglich sind, bzw. für die Mieter dadurch eine gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche entsteht,
 - vorbereitende Arbeiten für diese aufgeführten Maßnahmen wie Entrümpfung, Abbruch von Mauern, Nebenanlagen und störenden Gebäudeteilen,
 - über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde.
- 6.3. Gefördert werden Nebenkosten (brutto) für eine fachlich erforderliche Beratung und / oder Betreuung (z. B. Planung und Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft bis zu einer Höhe von 5 % der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch keine Verwaltungs-, Rechtsberatungs- oder Finanzierungskosten.

7. Förderausschluss

7.1. Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Maßnahmen, die nicht den Voraussetzungen unter Punkt 2.-5. Entsprechen,
- selbsterbrachte Arbeitsleistungen bzw. Maßnahmen, die nicht durch anerkannte Fachunternehmen ausgeführt werden,
- Maßnahmen zur Wärmedämmung bzw. energetischen Sanierung mit Ausnahme des Endputzes oder Endanstriches,
- reine Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten,
- Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen, die nicht durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden können,
- bereits geförderte Maßnahmen bzw. Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (z.B. KfW, aktiver oder passiver Lärmschutz, Modernisierung, Denkmalpflege) gefördert werden können (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung),

- Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen sowie Lager- und Abstellflächen stehen,
- Gestaltungsmaßnahmen an privaten Garten- und Hofflächen, die ausschließlich der optischen Aufwertung dienen,
- Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Dinslaken vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Liefervertrages zu werten,
- Maßnahmen, die auf Grundlage öffentlich- rechtlicher bzw. nachbarrechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der/die Antragsteller:in gegenüber der Stadt Dinslaken verpflichtet hat,
- Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Maßnahmen, deren förderfähige Kosten unterhalb der Bagatellgrenze von insgesamt 1.000 € liegen,
- Kommunale Gebühren, z. B. Baugenehmigungsgebühren.

8. Art und Höhe der Zuwendungen

- 8.1. Die Zuschüsse werden als Anteilsfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.
- 8.2. Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die bewilligten Maßnahmen.
- 8.3. Zuwendungsfähig sind nach Punkt 11.2 der Stadterneuerungsrichtlinien des Landes NRW maximal 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, sofern der/die Antragsteller:in mindestens 50 % der Gesamtkosten übernimmt.
- 8.4. Die maximale Fördersumme pro Maßnahme beträgt 7.000 Euro.
- 8.5. Darüberhinausgehende Kosten können keine prozentuale Bezuschussung erlangen und müssen von dem/ der Antragsteller:in selbst getragen werden.
- 8.6. Alle Antragsberechtigten können die Förderung für maximal fünf abgeschlossene Maßnahmen im Programmgebiet in Anspruch nehmen. Über eine höhere Anzahl von Maßnahmen entscheidet die Stadt Dinslaken nach Antragslage und nach zur Verfügung stehenden Mitteln.

9. Antragsverfahren

- 9.1. Bewilligungsbehörde ist die Stadt Dinslaken. Die schriftlichen Anträge nimmt die Stadt Dinslaken, Stabsstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken entgegen. Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.
- 9.2. Zum Antragsverfahren erhalten Interessierte und Antragsstellende eine kostenlose und unverbindliche Beratung durch die Stadt oder eine/n durch die Stadt beauftragten Stadtteilarchitekt:in. Der/die Stadtteilarchitekt:in dient als erste Anlaufstelle, begleitet die Antragsstellung und unterstützt die Antragstellenden.

- 9.3. Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten prüffähigen Unterlagen beizufügen:
- Ausgefüllter Förderantrag,
 - Eigentüternachweis (Grundbucheintrag) oder schriftliche Einverständniserklärung des/der Eigentümer:in bzw. Erbbauberechtigten,
 - Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im Schutzbereich eines Denkmals,
 - Katasterplan und Luftbild mit Markierung des Objektes im Maßstab 1:500 (Open Data),
 - Bestandsplan (Grundriss, Schnitt, Ansicht; falls vorhanden) im Maßstab 1:100,
 - Aktuelle Fotos und Dokumentation des bisherigen Zustandes,
 - Entwurfsskizze des Vorhabens im Maßstab 1:200 (bei Maßnahmen im Außenbereich) oder bemaßtes Farbkonzept im Maßstab 1:50 (Maßnahmen an Fassaden), textliche Beschreibung der Maßnahme,
 - evtl. erforderliche Genehmigungen,
 - nachprüfbare Flächenermittlung nach Zeichnungen und Aufmaß in Anlehnung an VOB DIN 18363,
 - mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von zugelassenen gewerkbezogenen Fachbetrieben (entsprechend öffentlichem Vergaberecht),
 - Nachweis der vorgesehenen Finanzierung,
 - Beratungsnachweis durch den/die Stadtteilarchitekt:in
- 9.4. Über die finanzielle Zuwendung entscheidet die Stadt Dinslaken nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinie und den Förderbestimmungen Stadterneuerung des Landes NRW. Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBes.t-P) sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides. Darüber hinaus kann der Zuwendungsbescheid auch mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden.
- 9.5. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung in Form eines Bescheides, der die maximale Höhe des bewilligten Zuschusses sowie Maßnahmenumfang und -art angibt. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden.
- 9.6. In der Bewilligung sind Beginn und Ende der Maßnahme festgelegt.
- 9.7. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht etwaige nach anderen Bestimmungen erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) und privatrechtliche Zustimmungen für die Maßnahme.
- 9.8. Der/Die Antragssteller:in darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist nicht möglich.
- 9.9. Der/Die Antragssteller:in hat der Bewilligungsbehörde bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.

- 9.10. Dem/Der Antragsteller:in wird von der Stadtverwaltung ein Hinweisschild zur Förderung durch das Hof- und Fassadenprogramm zur Verfügung gestellt, welches von der Straße aus sichtbar am Gebäude oder am Grundstück anzubringen ist.
- 9.11. Die Maßnahmen sind zügig, i.d.R. in einem Jahr (Bewilligungszeitraum), durchzuführen und zum Abschluss zu bringen.

10. Durchführung der Maßnahme, Auszahlung des Zuschusses

- 10.1. Um den/die Eigentümer:in bei der Aufwertung ihrer Immobilien zu unterstützen, steht ein/e Stadtteilarchitekt:in vor Ort zur Verfügung, der/die eine Anschub- und Modernisierungsberatung durchführt. Diese Beratung kann sich auf die Art und den Umfang gewünschter Maßnahmen, die Beratung zu energetischen Maßnahmen und Information zu anderen Fördermöglichkeiten beziehen.
- 10.2. Der/Die Antragsteller:in hat der Bewilligungsbehörde spätestens drei Monate nach Durchführung der bezuschussten Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und einen Verwendungsnachweis vorzulegen, dem die Originalrechnungen der beauftragten Firmen beizufügen sind. Darüber hinaus ist die fertiggestellte Maßnahme in geeigneter Form (z. B. durch Fotos) zu dokumentieren. Der/die Antragssteller:in stimmt der Nutzung der zur Verfügung gestellten Fotos durch die Stadt unter Wahrung der Eigentumsrechte zu.
- 10.3. Der prozentuale Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme und nach beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Bewilligungsbehörde ausgezahlt. Ergibt die vorgelegte Abschlussrechnung aller beauftragten Firmen, dass die tatsächlich förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt.
- 10.4. Der Zuschuss wird nur dem/der Antragsteller:in auf ein von ihm/ihr vorher benanntes Konto ausgezahlt.
- 10.5. Die eingereichten Abrechnungsunterlagen sind dem/der Antragsteller:in zurückzugeben. Sie sind mindestens zehn Jahre aufzubewahren.
- 10.6. Zuviel gezahlte Zuschussbeiträge sind vom Antragsteller zurückzuerstatten.

11. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Stadt Dinslaken entscheidet über jeden Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen sowie unter Anwendung dieser Richtlinie und der Förderbestimmungen Stadterneuerung des Landes NRW.

12. Zweckbindung

- 12.1. Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als denen der o.g. Ziele dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten.
- 12.2. Die geförderten Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Dinslaken abgerissen, entfernt oder verändert werden, ansonsten tritt Punkt 14. in Kraft.
- 12.3. Für die Maßnahmen gilt eine 10-jährige Zweckbindung ab Fertigstellung.

13. Rechtsnachfolge

- 13.1. Im Falle eines Eigentümerwechsels hat der/die Grundstückseigentümer:in den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach dem Zuwendungsbescheid obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Pflichten der Eigentümer umfassen auch die Instandhaltung und Pflege.
- 13.2. Im Falle einer unterlassenen Übertragung der Rechtsnachfolge bleibt der/die Antragssteller:in Vertragspartner.

14. Behandlung von Verstößen

- 14.1. Der Zuwendungsbescheid kann jederzeit widerrufen werden, wenn der/die Antragsteller:in die Maßnahme ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichend von seinem Antrag durchführt oder gegen diese Richtlinien bzw. gegen Auflagen aus dem Zuwendungsbescheid verstößt.
- 14.2. Im Falle des Widerrufs können bereits ausgezahlte Zuschussmittel zurückgefordert werden. Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit fünf Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz.

15. Ausnahmen

Über Ausnahmen von diesen Richtlinien entscheidet der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Dinslaken.

16. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 15.11.2021 in Kraft.

Dinslaken, den 05.10.2021

Die Bürgermeisterin

Anlage: Abgrenzung des Fördergebietes Sozialer Zusammenhalt Dinslaken-Lohberg

