

Hof- und Fassadenprogramm im Bereich der Stadtumbaumaßnahme Innenstadtkonzept Grevenbroich

Vergaberichtlinien der Stadt Grevenbroich zur finanziellen Förderung der Herrichtung privater Haus- und Hofflächen im Stadtumbaugebiet des Innenstadtkonzeptes Grevenbroich

Fassung auf Grundlage der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur
Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen Punkt
11.2 vom 22.10.2008

Präambel

Die Fassaden der Häuser sind das „Gesicht“ der Stadt. Helle Anstriche und saubere Hausfronten werten das Wohnumfeld auf und können das Lebensgefühl positiv beeinflussen. Eine attraktive Gestaltung der Fassaden zeigt, dass der Eigentümer Wert auf die Präsentation und gepflegte Wirkung seines Gebäudes legt und trägt damit auch zur Identifikation mit dem Viertel bei und wirkt Abwertungstendenzen entgegen.

Im Stadtumbaugebiet Innenstadt Grevenbroich sind nicht alle Fassaden gut gestaltet. Insbesondere im Bahnhofsviertel – aber auch in der Kerninnenstadt und dem Montzviertel - gibt es Defizite. Nicht jede Fassade ist sauber und attraktiv, einige wirken sogar verwahrlost.

Zur Verbesserung des baulichen Zustandes und Erscheinungsbildes der Gebäude im Stadtumbaugebiet legt die Stadt Grevenbroich ein Hof- und Fassadenprogramm auf. Das Programm bietet die Möglichkeit, Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Fassaden und Innenhöfe finanziell und beratend zu unterstützen und das Erscheinungsbild des Stadtteils positiv zu beeinflussen. Im Folgenden werden die Vergaberichtlinien für dieses Projekt aufgeführt.

Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches für das Hof- und Fassadenprogramm orientiert sich in erster Linie an den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse des Integrierten Handlungskonzeptes. Demnach wurden zwar insbesondere im Bereich des Bahnhofsviertels Fassadenschäden, vernachlässigte Bausubstanz und Gestaltungsmängel festgestellt, die dem Image des Viertels abträglich sind, jedoch gab es auch in den anderen beiden Teilräumen Defizite an Gebäuden, die durch das Programm behoben werden sollen, damit hier das gestalterische Niveau gehalten bzw., verbessert werden kann. Auf diese Weise soll eine städtebaulich ganzheitliche Quartiersaufwertung gefördert werden.

1. Fördergrundsätze

- 1.1. Gemäß den Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes NRW vom 22.10.2008 soll im Rahmen von finanziellen Pauschalzuweisungen des Landes eine finanzielle Förderung der Herrichtung von privaten Hofflächen und Gebäuden im Stadtumbaugebiet des Innenstadtkonzeptes Grevenbroich erfolgen.
- 1.2. Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, durch die Bezuschussung von Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Herrichtung von Hofflächen und der Maßnahmen an Außenwänden und Dächern von Gebäuden, insbesondere Fassadenverbesserungen, das Erscheinungsbild des Stadtteils nachhaltig zu

verbessern und somit zu einer Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraßen, der Bereiche mit cityergänzenden Nutzungen und der Wohnbereiche beizutragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

- 2.1. Die Förderung erfolgt für den gesamten Bereich der vom Rat der Stadt Grevenbroich festgelegten Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b BauGB (s. Ratsbeschluss vom 14.07.2011). Der räumliche Geltungsbereich für das Hof- und Fassadenprogramm ist dem beigefügten Lageplan (s. Anlage1) zu entnehmen.

3. Gegenstand der Förderung

- 3.1. Fördergegenstand sind Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern. Die Maßnahmen sollen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Wohn- und Geschäftssituation, der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, des Stadt- und Bioklimas und der ökologischen Situation im Stadtteil beitragen.
- 3.2. Dem Förderprogramm stehen für die Umsetzung der Teilmaßnahme bei einer 60% Förderung durch Land und Bund und einem Eigenanteil der Stadt zunächst Fördermittel in Höhe von 150.000 € verteilt über 3 Jahre zur Verfügung.
- 3.3. Förderfähig sind folgende Maßnahmen
- Renovierung und Restaurierung von Fassaden und Dächern unter Berücksichtigung historischer und stadtgestalterischer Aspekte sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen.
 - Der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fenstergliederungen.
 - Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpfung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen,
 - Schaffung und Verbesserung von Zugängen, Entsiegelung von Hofflächen,
 - Gestaltung von Innenhöfen und Abstandsflächen, Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
 - Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung, z.B. zur Nutzung von Mietergärten, Anlage von Spiel-, Wege-, und Sitzflächen,
 - Nebenkosten für eine baufachlich 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.
- 3.4. Die Gestaltung muss zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung der Fassade führen und das Stadtbild verbessern. Die Fassadengestaltung muss sich in die Umgebung einfügen, damit Einzelmaßnahmen zueinander passen und die Straße in einem stimmigen neuen Gesamtbild erscheint. Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen, Einrichtung und Planung müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Fassadenverbesserung, bzw. zur Aufwertung der Freiflächengestaltung bei Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung stehen. Nicht förderfähig sind aufwendige gärtnerische Anlagen, Skulpturen, Brunnen, u.ä.

- 3.5. Um die Eigentümer bei der Aufwertung ihrer Immobilien zu unterstützen, steht ein erfahrenes Büro zur Verfügung, das eine aktivierende Anschubberatung durchführt. Diese kann sich auf die Art und den Umfang gewünschter Maßnahmen, die Beratung zu energetischen Maßnahmen und Information zu anderen Fördermöglichkeiten beziehen.

4. Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- Selbsterbrachte Arbeitsleistungen,
- Maßnahmen zur Wärmedämmung mit Ausnahme des Endputzes oder Endanstriches,
- Einzelne Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (z.B. aktiver oder passiver Lärmschutz, Modernisierung, Denkmalpflege) gefördert werden können und der Mehrfachförderung von allen fördernden Stellen nicht zugestimmt wird.
- Arbeiten, die ausschließlich die Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen beinhalten.
- Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Grevenbroich vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Liefervertrages zu werten. Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen.
- Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen, die nicht durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden können,
- Gestaltungen oder Nutzungen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder anderer Vorschriften widersprechen oder durch eine Veränderungssperre erfasst werden und für die eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird,
- Maßnahmen, die den Belangen des Denkmalschutzes entgegen stehen,
- Maßnahmen, die auf Grundlage öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der Antragsteller gegenüber der Stadt verpflichtet hat,
- Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Maßnahmen, deren förderfähige Kosten unterhalb der Bagatellgrenze von 500 € liegen,
- Maßnahmen die nicht durch Fachunternehmen ausgeführt werden.

5. Antragsberechtigte

- 5.1. Antragsberechtigt sind Eigentümer (natürliche und juristische Personen) oder sonstige Verfügungsberechtigte.

6. Förderungsbedingungen

- 6.1. Ein finanzieller Zuschuss für die vorgenannten Maßnahmen kann nur unter folgenden grundsätzlichen Voraussetzungen gewährt werden:
- Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes bzw. der Freiflächen sinnvoll und wirtschaftlich sein.
 - Die Maßnahmen an den Gebäuden müssen eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes gewährleisten.
 - Die Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung von Hof- und Gartenflächen müssen stadttökologisch sinnvoll sein und/oder den Wohn- und Freizeitwert wesentlich nachhaltig verbessern.
 - Die Maßnahmen sollen vorrangig an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit wenigstens zwei Wohnungen) und/oder Gebäuden mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss durchgeführt werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die Maßnahmen in Zusammenhang mit weiteren öffentlichen oder privaten Maßnahmen stehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse (z.B. Denkmalschutz, stadtbildpflegerische Bedeutung) dieses verlangen.
 - Mit den Maßnahmen darf zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sein.
 - Für die neu hergerichteten Hof- und Gartenflächen muss die Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit durch die Mieter gesichert sein.
 - Die Maßnahmen müssen mietneutral durchgeführt werden. Für die Maßnahmen muss 10-jährige Zweckbindung der neu hergerichteten Nutzung gewährleistet sein. Nach § 559a BGB ist der Anteil der Sanierungskosten, der durch öffentliche Mittel gedeckt wird, nicht umlagefähig.

7. Art und Höhe der Zuwendungen

- 7.1. Die Zuschüsse werden als Anteilsfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.
- 7.2. Zuwendungsfähig sind nach Punkt 11.2 der Stadterneuerungsrichtlinien des Landes NRW 50% der anerkannten Ausgaben, jedoch höchstens 60 € pro m² umgestalteter Fläche.
- 7.3. Darüber hinausgehende Kosten können keine prozentuale Bezuschussung erlangen und müssen vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten selbst getragen werden.

8. Rechtsanspruch

- 8.1. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Stadt Grevenbroich entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.

9. Antragsverfahren

- 9.1. Die Anträge auf Fördermittel sind auf einem Formblatt beim Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung der Stadt Grevenbroich 41513 Grevenbroich zu stellen. Im Bedarfsfall leisten Mitarbeiter des Fachbereiches und der

Modernisierungsberater sowie der Innenstadtmanager bei der Formulierung der Anträge Hilfestellung.

- 9.2. Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten prüffähigen Unterlagen beizufügen:
- Eigentüternachweis
 - Denkmalrechtliche Erlaubnis bei Einzeldenkmälern und Gebäuden im Schutzbereich eines Denkmals
 - Katasterplan mit Markierung des Objektes im Maßstab 1.500
 - Bestandsplan (Grundriss, Schnitt, Ansicht; falls vorhanden) im Maßstab 1.100
 - Entwurfsskizze im Maßstab 1:200 (Maßnahmen im Außenbereich) oder Farbkonzept (Maßnahmen an Fassaden) Fotos und Dokumentation des bisherigen Zustandes,
 - evtl. erforderliche Genehmigungen
 - Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß
 - Mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von zugelassenen Handwerksbetrieben (entsprechend öffentlichen Vergaberecht),
 - Nachweis der vorgesehenen Finanzierung.
 - Bei Fassadeninstandsetzungen können ggf. Ansichtszeichnungen oder Fotos des Gebäudes und bei der Herrichtung von Hof- und Gartenflächen ggf. ein Gestaltungsplan angefordert werden. Im Bedarfsfall behält sich die Bewilligungsbehörde die Anforderungen weiterer Detailunterlagen vor.
- 9.3. Nach diesen Richtlinien eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet.
- 9.4. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung in Form eines Bescheides, der die maximale Höhe des bewilligten Zuschusses angibt. Dieser Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden.
- 9.5. Außerdem sind in der Bewilligung Beginn und Ende der Maßnahmen festgelegt. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen.

10. Durchführung der Maßnahme, Auszahlung des Zuschusses

- 10.1. Der Antragsteller hat dem Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung spätestens zwei Monate nach Durchführung der bezuschussten Maßnahme einen Verwendungsnachweis vorzulegen, dem die Originalrechnungen der beauftragten Firmen beizufügen sind.
- 10.2. Der prozentuale Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Bewilligungsbehörde ausgezahlt. Ergibt die vorgelegte Abschlussrechnung aller beauftragten Firmen, dass die tatsächlichen förderungsfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt. Die Auszahlung des Zuschusses geschieht nur, wenn die Fassade bzw. der Hof entsprechend der eingereichten Unterlagen gestaltet worden ist oder eine Abänderung mit der Bewilligungsbehörde abgestimmt wurde.
- 10.3. Der Zuschuss wird nur dem Antragsteller auf ein von ihm vorher benanntes Konto ausgezahlt.

- 10.4. Die eingereichten Abrechnungsunterlagen sind dem Antragsteller zurückzugeben. Sie sind mindestens 10 Jahre aufzubewahren.
- 10.5. Zuviel gezahlte Zuschussbeträge sind zurückzuerstatten.

11. Behandlung von Verstößen

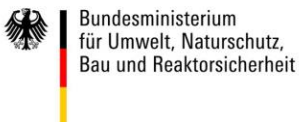
- 11.1. Der Zuwendungsbescheid kann widerrufen werden, wenn der Antragsteller die Maßnahme ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abweichend von seinem Antrag durchführt oder gegen diese Richtlinien bzw. gegen Auflagen aus dem Zuwendungsbescheid verstößt.
- 11.2. Im Falle des Widerrufs können bereits ausgezahlte Zuschussmittel zurückgefordert werden. Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie hat der Rat der Stadt Grevenbroich in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen. Sie tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Grevenbroich, den 06.01.2016

Gefördert durch:



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Anlage 1:

**Räumlicher Geltungsbereich der
Stadtumbaumaßnahme gem. § 171 b BauGB**

-Ortsteil Stadtmitte-

