

# **Richtlinien der Stadt Gelsenkirchen zur finanziellen Förderung der Herrichtung privater Haus- und Hofflächen in Stadterneuerungsgebieten**

## **1 Fördergrundsätze**

Gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) soll im Rahmen von finanziellen Pauschalzuweisungen des Landes und Eigenmitteln der Stadt Gelsenkirchen eine finanzielle Förderung der Herrichtung von privaten Haus- und Hofflächen in Stadterneuerungsgebieten erfolgen.

Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, durch die Sanierung von Gebäudefassaden und Dächern sowie die Bezuschussung von Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, die private Investitionsbereitschaft anzuregen.

Es soll eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung der Erneuerungsbereiche im Erscheinungsbild ihrer Bausubstanz sowie in ihrem Wohnumfeld erfolgen und somit eine Attraktivitäts- und Qualitätssteigerung der Wohnquartiere bewirkt werden.

## **2 Förderungsvoraussetzungen**

2.1 Verbesserungsmaßnahmen werden mit öffentlichen Mitteln nur in den Stadtbereichen gefördert, die im Sinne der Städtebauförderung als Stadterneuerungsgebiete festgelegt sind. Diese Gebietsfestlegungen erfolgen durch Beschlüsse des Rates der Stadt Gelsenkirchen.

2.2 Die Bezuschussung erfolgt nur in den unter 2.1 beschriebenen Gebieten, für die Pauschalmittel des Landes NRW bewilligt sind und ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Laufzeit der Förderung ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbescheides begrenzt. Fördergebiete werden ortsüblich bekannt gemacht. Die Bezuschussungen sind auf dauerhaft unrentierliche städtebauliche Investitionen in den Gebäudebestand im außergemeindlichen Bereich ausgerichtet.

## **3 Förderungsbedingungen**

Ein finanzieller Zuschuss für die Maßnahmen kann nur unter folgenden grundsätzlichen Voraussetzungen gewährt werden:

3.1 Für die Antragstellung ist der Nachweis einer Modernisierungsberatung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den jeweiligen Stadtteilbüros notwendig.

3.2 Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Lage und Zustand des Gebäudes bzw. der Freifläche sinnvoll und wirtschaftlich sein.

3.3 Die Maßnahmen müssen eine qualitative und wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes gewährleisten und fachgerecht ausgeführt werden.

3.4 Die Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung von Gartenflächen müssen stadtökologisch sinnvoll sein und den Wohn- und Freizeitwert wesentlich und nachhaltig verbessern.

3.5 Die Maßnahmen sollen in der Regel an Gebäuden für Wohnen und gemischt genutzten Gebäuden durchgeführt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Maßnahmen im Zusammenhang mit weiteren öffentlichen oder privaten Maßnahmen stehen oder ein überwiegend öffentliches Interesse (z.B. Denkmalschutz, stadtbildpflegerische Bedeutung) dieses verlangt.

3.6 Für die neu hergerichteten Hof- und Gartenflächen muss die Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit für die Mieter gesichert werden.

3.7 Die Maßnahmen müssen mietneutral durchgeführt werden.

3.8 Hofsanierungen können mit Einverständnis der Eigentümer auch von Mietergemeinschaften durchgeführt werden.

3.9 Die Maßnahmen dürfen zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sein. Bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages ist als Beginn zu werten.

3.10 Für die Maßnahmen gilt eine 10-jährige Zweckbindung der neu hergerichteten Nutzung. Bei Verstößen können die Zuschüsse zurückgefordert werden.

3.11 Die Maßnahmen müssen baurechtlich unbedenklich sein, d. h. sie dürfen den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

3.12 Die Maßnahmen müssen - soweit vorhanden - den Vorgaben der jeweiligen Gestaltungssatzung und des Denkmalschutzes entsprechen.

- Ein Antrag auf Erlaubnis gem. §9 Denkmalschutzgesetz NRW und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gelsenkirchen ist vor Maßnahmenbeginn erforderlich, sofern das Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen eingetragen ist. Gleiches gilt für ein Gebäude in der engeren Umgebung eines eingetragenen Baudenkmals.
- Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung ist vor Maßnahmenbeginn bei Gebäuden in Bereichen mit Gestaltungssatzungen erforderlich.

Nicht förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich die Antragsteller gegenüber der Stadt Gelsenkirchen verpflichtet haben.

- Einzelne Maßnahmen, welche nach anderen Richtlinien und/oder Förderungsprogrammen (z. B. aktiver und passiver Lärmschutz) gefördert werden oder gefördert werden können.
- Maßnahmen, welche bereits eine Förderung erhalten haben oder andere öffentliche Fördermittel eingesetzt worden sind.
- Finanzielle Ausgaben für die Änderung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.
- Maßnahmen bei denen der Zuschuss die Bagatellgrenze von 500 € nicht überschreitet.
- Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes für welche ein anderer Förderzugang besteht oder welche nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches umlagefähig ist. (hier sind ggf. die Förderprogramme des Landes NRW oder des Bundes anwendbar).
- Umlagefähige Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung von Fenstern, Fensterbänken, Haustüren und Balkonen.
- Maßnahmen in Kleingartenanlagen und in privaten Hausgärten in Häusern mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, welche von der öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind.

#### **4 Gegenstand der Förderung**

4.1 Es können folgende Maßnahmen an Gebäuden zur Herrichtung der Fassaden- und Dachflächen gefördert werden:

- Fassadeninstandsetzung, -anstrich, -reinigung, ggf. Ergänzung historischer Fassadendetails
- Erneuerung der Dacheindeckung (auch Eindeckung vorhandener Dachgauben)
- Vorbereitende Reparaturmaßnahmen für einen Anstrich und der Anstrich von Fenstern, Außentüren, Eingangsstufen und Balkonen
- Rückbau von Fassadenverkleidungen und Wiederherstellung der ursprünglichen Fassade, Fenster- und Putzgliederungen
- Begrünung von Fassaden- und Dachfläche

4.2 Es können folgende Maßnahmen an Hof- und Gartenflächen gefördert werden, wenn für die Mieter eine gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche entsteht und als solche gesichert ist:

- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung oder Abbruch von Mauern
- Schaffung oder Verbesserung von Zugängen
- Entsiegelung von Hofflächen
- Herstellung von Spielflächen
- Reaktivierung des Bodens und Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten
- gärtnerische Anlagen und Gestaltung von Gartenflächen (Anpflanzungen mit heimischen Pflanzen, Beete, Errichtung von Pflanzgerüsten, Pergolen)
- Planungskosten für eine fachlich notwendige und erforderliche Beratung (bis zu 10% der förderfähigen Kosten)

## **5 Art und Höhe der Förderung**

5.1 Die Fördermittel werden als Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt minimal 25 und maximal 50 % der Maßnahme bedingten förderfähigen Aufwendungen.

## **6 Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Stadt Gelsenkirchen entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.

## **7 Antragsverfahren**

7.1 Die Erstberatung zur geplanten Maßnahme erfolgt durch die Mitarbeiter der Stadtteilbüros. Der Antrag auf Fördermittel ist auf dem Formblatt „Antragsvordruck“ zu stellen und in den jeweiligen Stadtteilbüros abzugeben.

7.2 Einem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

- erforderliche Genehmigungen und/oder Erlaubnisse (s. Pkt. 3.11)
- Ergebnisbericht über die Modernisierungsberatung als fachliche Stellungnahme
- Fotos des Gebäudes und/oder der Hofflächen vor Maßnahmenbeginn
- Vermaßte Grundriss- und Fassadenzeichnungen im Maßstab 1 : 100
- Flächenermittlung nach Zeichnungen oder Flächenaufmaß
- Vermaßte Gestaltungsskizze bei Herrichtung von Hof- und Gartenflächen
- Grundbuchblattabschrift als Eigentumsnachweis
- Finanzierungsnachweis (Darlehenszusage oder Eigenkapitalnachweis)
- Vollmacht und Einverständniserklärung des Eigentümers bei Mieter-Maßnahmen
- schriftl. Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist
- Mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von Fachbetrieben mit prüffähiger Flächen- bzw. Massenermittlung

Im Bedarfsfall behält sich die Bewilligungsbehörde die Anforderung weiterer Detailunterlagen vor.

## **8 Bewilligung, Auszahlung**

8.1 Über die finanzielle Zuwendung entscheidet die Stadt Gelsenkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinien und den Förderbestimmungen Stadterneuerung des Landes NRW. Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest.-P) sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides. Darüber hinaus kann der Zuwendungsbescheid auch mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden.

8.2 Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch das Referat Stadtplanung begutachtet. Festgestellte Mängel müssen entweder nachgebessert werden oder der Zuschuss wird entsprechend gekürzt.

8.3 Der prozentuale Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Bewilligungsbehörde ausgezahlt. Hierzu hat der Antragsteller dem Referat Stadtplanung Abteilung Wohnungswesen zur Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) die Originale der Rechnungsbelege für Unternehmerleistungen vorzulegen.

8.4 Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Zuschussbetrages ist ausgeschlossen. Der ausgezahlte Zuschuss richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlichen förderungsfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt. Zuviel gezahlte Zuschussbeträge sind zurückzuerstatten.

## **9 Behandlung von Verstößen, Widerruf und Rückzahlung**

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder einer Missachtung von Auflagen im Zuwendungsbescheid jederzeit widerrufen werden.

Die zweckfremde Verwendung der bewilligten Zuschussmittel und die ungenehmigte Abänderung der der Bewilligung zugrunde gelegten Maßnahme ziehen einen Widerruf des Zuwendungsbescheides nach sich.

Bereits ausgezahlte Zuschussmittel können in diesen Fällen zurückgefordert werden.

Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank.

## **10 Inkrafttreten**

Die Richtlinien vom 27.11.2015 werden aufgehoben.

Diese Richtlinien treten mit Datum vom 14.07.2017 in Kraft.

