

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 (Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023) soll im Rahmen der Städtebauförderung von Bund, Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen eine finanzielle Förderung der Herrichtung von privaten Haus- und Hofflächen in Stadterneuerungsgebieten erfolgen. Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, die private Investitionsbereitschaft anzuregen durch die Bezuschussung der gestalterischen Aufwertung von Gebäudefassaden sowie von Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof-, Vorgarten- und Gartenflächen. Dadurch soll in den Erneuerungsbereichen der Straßen- und Stadtraum gestalterisch aufgewertet und die Aufenthaltsqualität für Eigentümer und Mieter in Gärten und Höfen sowie deren ökologische Situation verbessert werden. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Zuschusses besteht nicht. Die Stadt Gelsenkirchen entscheidet nach städtebaulichem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel. Mit den zu fördernden Maßnahmen darf zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sein. Bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages ist als Beginn zu werten. Eigenleistungen bei der Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen sind nicht förderfähig.

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 Städtebaufördermittel vom Land 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 Gegenstand der Förderung

3.1 Es können folgende Maßnahmen an Gebäuden zur Herrichtung der Fassadenflächen bezuschusst werden:

- Fassadenanstrich, -reinigung, ggf. Ergänzung historischer Fassadendetails, sowie Ausbesserungsarbeiten in geringem Umfang.
- Bei ansonsten verputzten Gebäuden der Verputz von bislang unverputzten Brandwänden (ggfls. Ausnahme und Befreiung nach §105 GEG notwendig).
- Künstlerische Gestaltung von Fassaden- und Giebelwänden in Absprache mit der Stadt Gelsenkirchen und der von ihr beauftragten Büros.
- Vorbereitende Reparaturmaßnahmen für einen Anstrich und der Anstrich sowie die Reparatur von Holzfenstern, Fensterläden, Holztüren und Hauseingängen.
- Rückbau von Fassadenverkleidungen, Werbe- und Schaufensteranlagen, sowie Vordächern und Wiederherstellung der ursprünglichen Fassade, Fenster und Putzgliederungen (ggfls. Ausnahme und Befreiung nach § 105 GEG notwendig).
- Begrünung von Fassaden- und Dachflächen.
- Mehraufwand für den Einbau von Holz- anstelle von Kunststofffenstern, Wiederherstellung von Fenstergliederungen sowie das Wiederanbringen von Schlagläden.

3.2 Es können folgende Maßnahmen an Hof-, Vorgarten- und Gartenflächen bezuschusst werden, wenn für die Mieter eine gemeinschaftlich zu nutzende Freifläche oder eine ökologische Verbesserung entsteht:

- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung oder Abbruch von Mauern, Schuppen, Garagen und anderen Nebengebäuden.
- Schaffung oder Verbesserung von Zugängen.
- Entsiegelung von Hofflächen und Vorgartenflächen, Rückbau von Kies- und Schotterflächen sowie Bepflanzung dieser Flächen.
- Herstellung von Spielflächen.
- Reaktivierung des Bodens und Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten.
- Gestaltung von Hof-, Vorgarten- und Gartenflächen (zum Beispiel Anpflanzungen mit heimischen Pflanzen, Beete, Errichtung von Pflanzgerüsten, Pergolen)
- Begrünung von Gartenmauern.

3.3 Gemeinsam mit den o.g. Maßnahmen sind ggf. anfallende Planungskosten für eine externe, fachlich erforderliche Beratung bis zu einer Höhe von maximal 10% der förderfähigen Kosten für die Umsetzung der beantragten Maßnahme förderfähig.

Maßnahmen, zu denen Eigentümer und Eigentümerinnen durch sanierungsrechtliche Genehmigungen verpflichtet sind, können grundsätzlich ebenfalls förderfähig sein.

4 Förderbedingungen

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

- 4.1 Für die Antragstellung ist der Nachweis einer Modernisierungsberatung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den jeweiligen Stadtteilbüros notwendig. Die ganzheitliche Modernisierungsberatung beinhaltet unter anderem eine Gebäudebesichtigung, eine Beratung zu Möglichkeiten der energetischen Sanierung und passenden Fördermöglichkeiten. Eine Kopie des Beratungsberichts muss dem Antrag auf Förderung beigelegt werden.
- 4.2 Die Maßnahmen müssen eine qualitative und wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes gewährleisten und fachgerecht ausgeführt werden. Die Farbgebung ist im Rahmen der Modernisierungsberatung im jeweiligen Stadtteilbüro abzustimmen.
- 4.3 Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes bzw. der Freifläche sinnvoll und wirtschaftlich sein. Das Gebäude muss mindestens 10 Jahre alt sein.
- 4.4 Die Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung von Hof-, Vorgarten- und Gartenflächen müssen stadtoökologisch sinnvoll sein und den Wohn- und Freizeitwert wesentlich und nachhaltig verbessern.
- 4.5 Die Maßnahmen sollen in der Regel an Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden durchgeführt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Maßnahmen im Zusammenhang mit weiteren öffentlichen oder privaten Investitionen stehen oder ein überwiegend öffentliches Interesse (z.B. Denkmalschutz, stadtbildpflegerische Bedeutung) dieses verlangt.
- 4.6 Für die neu hergerichteten Hof- und Gartenflächen muss die Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit für die Mieter gesichert werden.
- 4.7 Die Maßnahmen müssen mietneutral durchgeführt werden.
- 4.8 Für die Maßnahmen gilt eine 10-jährige Zweckbindung der neu hergerichteten Nutzung, gerechnet ab Fertigstellung. Bei Verstößen können die Zuschüsse zurückgefordert werden.
- 4.9 Die Maßnahmen müssen vereinbar sein mit den einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere müssen sie baurechtlich unbedenklich sein, d. h. sie dürfen den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder anderen öffentlich-rechtlichen oder nachbarrechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

4.10 Die Maßnahmen müssen den Vorgaben der jeweils gültigen Gestaltungs-, Erhaltungs- oder Denkmalsbereichssatzungen entsprechen. Bei Maßnahmen an Baudenkmalern gilt das Denkmalschutzgesetz.

- Ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gelsenkirchen ist vor Maßnahmenbeginn erforderlich, sofern das Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Gelsenkirchen eingetragen ist. Gleiches gilt für ein Gebäude in der engeren Umgebung eines eingetragenen Baudenkmals.
- Genehmigungen und Erlaubnisse müssen vor Beginn der Maßnahme vorliegen.

4.11 Im Falle eines Eigentümerwechsels ist der Förderempfänger verpflichtet, die vorgenannten Bindungen (inklusive Instandhaltung und Pflege) an seinen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Ein Verstoß hiergegen rechtfertigt die Aufhebung des Förderbescheides und die Rückforderung des Zuschusses.

5 Nicht förderfähige Maßnahmen

- Maßnahmen zu denen Eigentümerinnen und Eigentümer mittels bauordnungsrechtlicher Verfügung verpflichtet werden können.
- Einzelne Maßnahmen, welche nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (z. B. aktiver und passiver Lärmschutz) gefördert werden oder gefördert werden können.
- Maßnahmen, für die bereits andere öffentliche Fördermittel eingesetzt wurden.
- Maßnahmen, welche bereits eine Förderung erhalten haben (dies beinhaltet nicht Fassadenmaßnahmen, die zeitlich getrennt für einzelne Bauteile wie Vorder-, Giebel- und Rückfassaden beantragt werden. Zeitlich unabhängig von Fassadenmaßnahmen können Hofmaßnahmen beantragt werden).
- Finanzielle Ausgaben für die Änderung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.
- Maßnahmen, bei denen der Zuschuss die Bagatellgrenze von 500 € nicht überschreitet.
- Die anteiligen Kosten für die energetische Ertüchtigung des Gebäudes, für die ein anderer Förderzugang besteht oder die nach §559 des Bürgerlichen Gesetzbuches umlagefähig sind
- Sämtliche andere, umlagefähige Maßnahmen.
- Haus- und Hofflächenmaßnahmen in Kleingartenanlagen.
- Garten- und Hofflächenmaßnahmen bei Häusern mit weniger als drei Wohneinheiten. Vorgärten sind davon ausgenommen.
- Kommunale Gebühren, z.B. Baugenehmigungsgebühren.

6 Antragsberechtigte

- 6.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen als Privateigentümerinnen und Privateigentümer sowie Erbbauberechtigte von Wohngebäuden in Gelsenkirchen. Eigentümer gemischt genutzter Immobilien, gewerbliche Vermieter und Eigentümergemeinschaften sind ebenfalls antragsberechtigt. Für Maßnahmen an Hof-, Vorgarten- und Gartenflächen sind auch Mieter oder Mietergemeinschaften antragsberechtigt.
- 6.2 Alle Antragsberechtigten können die Förderung für maximal fünf abgeschlossene Gebäudemaßnahmen im Programmgebiet voll in Anspruch nehmen. Für eine höhere Anzahl von Maßnahmen pro Antragsteller reduziert sich die Förderung auf maximal 40 % der förderfähigen Aufwendungen.
- 6.3 Die Förderung von rein gewerblich genutzten Immobilien im Geltungsbereich der Richtlinien ist im Einzelfall möglich, wenn die umzusetzende/n Maßnahme/n unmittelbare begünstigende Wirkung auf angrenzende Wohnbereiche haben.
- 6.4 Einrichtungen des Bundes und des Landes sind nicht antragsberechtigt.

7 Art und Höhe der Förderung

- 7.1 Die Fördermittel werden als Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50 % der Maßnahme bedingten förderfähigen Aufwendungen.
- 7.2 Bei Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Hausgruppen reduziert sich die Förderung auf maximal 40 % der förderfähigen Aufwendungen. Nur wenn sich mindestens zwei benachbarte Eigentümer einer zusammenhängenden Hausgruppe auf eine einheitliche Farbgebung bzw. ein gemeinsames Farbkonzept und gleichzeitige Umsetzung einigen, besteht Anspruch auf eine Förderung von 50 % der förderfähigen Aufwendungen.

8 Antragsverfahren

- 8.1 Der Antrag auf Fördermittel nach diesen Richtlinien ist auf dem Formblatt „Antragsvordruck“ zu stellen und vor Auftragsvergabe und Maßnahmenbeginn in dem jeweiligen Stadtteilbüro abzugeben.
- 8.2 Einem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:
 - Ergebnisbericht der Modernisierungsberatung als fachliche Stellungnahme.
 - erforderliche Genehmigungen und/oder Erlaubnisse (s. Pkt. 4.10).
 - Fotos des Gebäudes und/oder der Hofflächen vor Maßnahmenbeginn.
 - Vermasste Zeichnungen im Maßstab 1:100, ersatzweise vermasste Skizzen oder Fotos mit Maßangaben, die zur Plausibilitätsprüfung der Massenangaben ausreichen.

- Vermasste Gestaltungsskizze bei Herrichtung von Hof- und Gartenflächen (Ist-Zustand und Planung mit Flächenbilanz).
 - Vollmacht und Einverständniserklärung des Eigentümers bei Mieter-Maßnahmen.
 - Mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von Fachbetrieben mit prüffähiger Flächen- bzw. Massenermittlung oder ersatzweise der schriftliche Nachweis über den Versuch drei Angebote eingeholt zu haben.
- 8.3 In begründeten Ausnahmefällen kann eine schriftliche Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns erfolgen; dazu ist zusätzlich zum Antrag auf Fördermittel ein „Antrag auf Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns“ auf dem gleichnamigen Formblatt zu stellen und vor Auftragsvergabe und Maßnahmenbeginn in dem jeweiligen Stadtteilbüro abzugeben. Die Notwendigkeit des vorzeitigen Maßnahmenbeginns ist dabei schriftlich zu begründen. Die Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Förderung. Im Bedarfsfall behält sich die Bewilligungsbehörde (Stadt Gelsenkirchen) die Anforderung weiterer Detailunterlagen vor.

9 Bewilligung, Auszahlung

- 9.1 Über die finanzielle Zuwendung (Zuschuss) entscheidet die Stadt Gelsenkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinien und der Förderbestimmungen des Landes NRW und erteilt einen Förderbescheid über die Gewährung der Zuwendung, solange Städtebaufördermittel des Landes NRW im Haushalt der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung stehen. Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind Bestandteil des Förderbescheids. Darüber hinaus kann der Förderbescheid auch mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden.
- 9.2 Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch das Referat Stadtplanung oder durch Mitarbeiter/-innen der Modernisierungsberatung im jeweiligen Stadtteilbüro begutachtet. Festgestellte Mängel müssen entweder nachgebessert werden oder der Zuschuss wird entsprechend gekürzt.
- 9.3 Nach Abschluss der Maßnahme sind die entstandenen förderfähigen Kosten auf dem Formblatt „Kostennachweis“ durch den Antragsteller zu benennen und mit entsprechenden Anlagen (z.B. Rechnungen, Fotos) bei dem jeweiligen Stadtteilbüro einzureichen.

Bei gleichzeitiger Fassadendämmung sind die Kosten, die sich auf die Wärmedämmung beziehen, von den Gesamtkosten abzuziehen. Die Posten für die Fassadendämmung und den Anstrich müssen in den Rechnungen einzeln ausgewiesen sein.

- 9.4 Der prozentuale Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme und nach Prüfung des Kostennachweises durch die Bewilligungsbehörde ausbezahlt. Hierzu hat der Antragsteller dem Stadtteilbüro zur Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) die Originale der Rechnungsbelege für Unternehmerleistungen mit prüffähigem Nachweis von deren Begleichung (z. B. durch Kontoauszüge, Quittungen) vorzulegen. Die Unterlagen werden nach Prüfung im Stadtteilbüro an das Referat Stadtplanung Abteilung Wohnungswesen (Bewilligungsbehörde) weitergegeben.
- 9.5 Zum Zweck der Überprüfung des richtlinien- und ordnungsgemäßen Umgangs mit den Fördermitteln haben die berechtigten Bediensteten der Stadt Gelsenkirchen bzw. Mitarbeiter/innen des Stadtteilbüros ein Betretungsrecht nach vorheriger Absprache.
- 9.6 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.

10 Behandlung von Verstößen, Widerruf und Rückforderung des Zuschusses

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen Bestimmungen dieser Richtlinien oder einer Missachtung von Auflagen des Zuwendungsbescheides jederzeit widerrufen werden.

Die zweckfremde Verwendung der bewilligten Zuschussmittel und die ungenehmigte Abänderung der der Bewilligung zugrunde gelegten Maßnahme(n) 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 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

11 Inkrafttreten

Die Richtlinien vom 04.03.2021 werden aufgehoben. Diese Richtlinien treten mit Beschluss des Rates der Stadt Gelsenkirchen am 26.02.2025 in Kraft.

