

## Anlage

# Richtlinien der Stadt Gelsenkirchen zur finanziellen Förderung der Modernisierung von Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien im Stadtumbaugebiet Gelsenkirchen-City

*Auf der Grundlage der Förderrichtlinien zur Stadterneuerung des Landes NRW vom 30.01.1998*

## 1 Fördergrundsätze

Im Stadtumbaugebiet Gelsenkirchen-City soll im Rahmen von finanziellen Zuweisungen des Landes und Eigenmitteln der Stadt Gelsenkirchen eine finanzielle Förderung der Modernisierung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen erfolgen. Gleichzeitig soll die Herrichtung der Fassaden von Immobilien, die überwiegend gewerblich (für Einzelhandels- Büro- und Gastronomieflächen) genutzt werden, gefördert werden.

Ziel dieser Förderung ist es, das städtebauliche Erscheinungsbild der Immobilien aufzuwerten, marktgängige Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu schaffen bzw. wiederherzustellen und damit die private Investitionsbereitschaft anzuregen.

Es soll so eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung im Stadtumbaugebiet erreicht und eine Attraktivitätssteigerung des zentralen Einzelhandels- und Versorgungsstandortes „Gelsenkirchen-City“ bewirkt werden. Gleichzeitig sollen die wieder marktfähig hergestellten Einzelhandels- und Büroflächen eine verbesserte Vermietbarkeit gewährleisten und damit auch gezielt Leerständen entgegenwirken.

## 2 Allgemeine Förderungsvoraussetzungen

- 2.1 Verbesserungsmaßnahmen werden mit öffentlichen Mitteln nur in den Stadtbereichen gefördert, deren besondere Förderungsbedürftigkeit aufgrund eingehender Untersuchungen nachgewiesen ist und die im Sinne der Städtebauförderung als Stadterneuerungsgebiete festgelegt sind. Diese Gebietsfestlegungen erfolgen durch Beschlüsse bzw. Festlegung des Rates der Stadt Gelsenkirchen.
- 2.2 Die Laufzeit der Förderung ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbescheides begrenzt. Fördergebiete und Förderzeitraum werden ortsüblich bekannt gemacht.

## 3 Gegenstand der Förderung

- 3.1 Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Herrichtung der Außenfassaden an Einzelhandels- und Büroimmobilien:
  - Fassadeninstandsetzung, -anstrich, -reinigung, ggf. Ergänzung historischer Baudetails;
  - Reparatur und Anstrich von Fenstern und Außentüren im Zusammenhang mit einer Fassadeninstandsetzung;
  - Erneuerung oder Ersatz von Werbeanlagen, Beseitigung oder Ersatz von Kragplatten, so die Maßnahme mit der Gestaltungssatzung<sup>1</sup> der Stadt Gelsenkirchen für die Altstadt/City in Einklang steht;
  - Beseitigung von vorgehängten Elementen und Fassadenplatten zur Wiederherstellung und -sichtbarmachung historischer Fassaden.

---

<sup>1</sup>

- Nicht förderfähig sind Maßnahmen zur Wärmedämmung, da diese umlagefähig sind.
- 3.2 Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen:
- Beseitigung von Auf- und Einbauten sowie Innenwänden im Zusammenhang mit Grundrissveränderungen und -anpassungen;
  - Modernisierungsarbeiten (z. B. Erschließung, Beleuchtung, sanitäre Anlagen, Elektroinstallationen)
  - Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit (z. B. Aufzüge, behinderten- und altengerechter Zugang)
- Nicht förderfähig sind Instandsetzungsarbeiten, die üblicherweise kontinuierlich in Eigenleistung der Eigentümer oder Mieter durchzuführen sind, sowie Investitionen in mobile Anlagen und transportable Einrichtungen.
- 3.3 Die genannten Maßnahmen werden nur dann gefördert, wenn der öffentliche Kostenzuschuss die Bagatellgrenze von 500 € überschreitet.

#### **4 Förderungsbedingungen**

- Ein finanzieller Zuschuss für die vorgenannten Maßnahmen kann nur unter folgenden grundsätzlichen Voraussetzungen gewährt werden:
- 4.1 Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich sein und sich in die Rahmenplanung der Stadt Gelsenkirchen für die City einfügen.
  - 4.2 Die Gestaltung der Außenfassade und der Werbeanlagen muss im Einklang mit der Gestaltungssatzung für die City erfolgen.
  - 4.3 Die Maßnahmen an den Außenflächen der Gebäude müssen eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bewirken und fachgerecht ausgeführt werden.
  - 4.4 Die beschriebenen Maßnahmen zur Herrichtung der Außenfassaden sollen vorrangig an den Immobilien erfolgen, deren Nutzung gewerblich geprägt sind (Einzelhandels-, Büro- und Gastronomienutzungen).
  - 4.5 Ausnahmen von dieser Regelung sind nur möglich, wenn die Maßnahmen im Zusammenhang mit weiteren öffentlichen oder privaten Maßnahmen stehen oder ein überwiegend öffentliches Interesse dieses verlangt (z.B. Denkmalschutz, stadtbildpflegerische Bedeutung).
  - 4.6 Finanzielle Ausgaben für die Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht förderfähig.
  - 4.7 Die Maßnahmen können auch in Selbsthilfe durchgeführt werden. Neben den Materialaufwendungen werden die durchgeführten Arbeitsleistungen mit 20,- €/h nach Stundennachweis vergütet.
  - 4.8 Mit den Maßnahmeanarbeiten darf bis zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sein.
  - 4.9 Die Gewährung von Fördermitteln setzt die Abstimmung der Maßnahme mit dem Stadtumbaubüro des Referates Stadtplanung und dessen Beratung voraus. In dieser Abstimmung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet und die bautechnischen Erfordernisse geklärt.
  - 4.10 Ein Objekt wird nur einmal gefördert.
  - 4.11 Für die Maßnahmen muss eine 5-jährige Zweckbindung der neu hergerichteten Nutzung gewährleistet sein. Bei Verstößen können die Zuschüsse zurückgefordert werden.

## **5 Art und Höhe der Förderung**

5.1 Die Fördermittel werden als nicht zurückzuzahlende Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt.

5.2 Außenflächen (Fassade):

Die maßnahmebedingten Aufwendungen gemäß 3.1 werden bis zu einer Höhe von 60 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert) gestalteter oder hergerichteter Fläche als förderfähig anerkannt. Darüber hinausgehende Kosten können nicht bezuschusst werden. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50 % der maßnahmebedingten Aufwendungen. Der höchstmögliche Zuschuss kann somit bei 30 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert) hergerichteter oder gestalteter Fläche liegen. Die Förderhöchstgrenze für ein Objekt beträgt 30.000 €

5.3 Maßnahmen im Inneren der Gebäude:

Die maßnahmebedingten Aufwendungen gemäß 3.2 werden bis zu 50 % bezuschusst. Die Förderhöchstgrenze beträgt 10.000,- €

## **6 Rechtsanspruch**

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

## **7 Antragsverfahren**

7.1 Die Anträge auf Fördermittel sind auf einem Formblatt beim Referat Stadtplanung, Stadtumbaubüro, Bahnhofstraße 26, 45879 Gelsenkirchen, zu stellen.

7.2 Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Grundriss und Fassadenzeichnungen im Maßstab 1:100
- Grundbuchauszug als Eigentumsnachweis
- Einverständniserklärung des Eigentümers bei Maßnahmen, die der Mieter/Pächter durchführen möchte;
- Kostenvoranschlag für die geplante Maßnahme und Kostenzusammenstellung bei mehreren Angeboten
- Flächenermittlung nach Zeichnung oder Flächenaufmaß
- Nachweis der vorgesehenen Finanzierung und der vorhandenen Eigenmittel.

Im Bedarfsfall behält sich die Stadt Gelsenkirchen die Anforderung weiterer Detailunterlagen sowie die Einschaltung eines Architekten vor.

## **8 Bewilligung, Auszahlung**

8.1 Über die finanzielle Zuwendung entscheidet die Stadt Gelsenkirchen nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinien und der Förderbestimmungen Stadterneuerung des Landes NRW. 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 und das Referat Hochbau der Stadt Gelsenkirchen 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 ausbezahlt. Hierzu hat der Antragsteller dem Stadtumbaubüro zur

Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) die Originale der Rechnungsbelege für Unternehmerleistungen vorzulegen. Bei Selbsthilfeleistungen ist dazu eine detaillierte Aufstellung 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**

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**

Diese Vergaberichtlinien treten mit Datum vom 01.07.2005 in Kraft. Sie gelten für die Laufzeit des Stadtumbauprogramms.