

Richtlinie zur Förderung der Neuge- staltung von Außenanlagen und von Fassaden in Stadterneuerungsgebiete- ten nach § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB)



**Einzelrichtlinie vom 18.12.2007 in der Fassung
vom 01.06.2020**

Richtlinie zur Förderung der Neugestaltung von Außenanlagen und von Fassaden in Stadterneuerungsgebieten.....	3
Präambel	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe	4
§ 2 Gegenstand, Art und Höhe der Förderung	4
§ 3 Bewilligungsvoraussetzungen	6
§ 4 Antragsverfahren.....	8
§ 5 Bewilligungsverfahren	8
§ 6 Verwendungsnachweis	9
§ 7 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung.....	9
§ 8 Abweichung von dieser Richtlinie	9
§ 9 In Kraft treten.....	9

Richtlinie zur Förderung der Neugestaltung von Außenanlagen und von Fassaden in Stadterneuerungsgebieten nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Die Zuwendungen der Stadt Bochum zur Neugestaltung von Außenanlagen und von Fassaden in Stadterneuerungsgebieten sollen Eigentümer*innen und Verfügungsberechtigten darin bestärken, Investitionen in den Gebäudebestand und ausdrücklich auch den Außenanlagen zu tätigen und damit zur Profilierung und Standortaufwertung im Sinne der Stadterneuerung beizutragen.

Die Stadt entscheidet über den Antrag im Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Arnsberg und der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Anspruch besteht nicht, wenn die veranschlagten Mittel bewilligt oder verausgabt sind.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Zielgruppe

Die Bezuschussung erfolgt nur in den vom Rat der Stadt Bochum festgelegten Stadterneuerungsgebieten nach § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB).

Im Stadterneuerungsgebiet „Innenstadt Bochum“ gelten für gewerblich genutzte Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten abweichende Vorgaben, die in dieser Richtlinie gesondert ausgewiesen werden.

Antragsberechtigt sind Eigentümer*innen und Erbbauberechtigte von Grundstücken und Gebäuden im jeweiligen Stadterneuerungsgebiet, während der Laufzeit der Maßnahme „Hof- und Fassadenprogramm“.

§ 2 Gegenstand, Art und Höhe der Förderung

1. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind Maßnahmen an Außenanlagen und Fassaden, die der Standortaufwertung und Profilierung der Stadterneuerungsgebiete dienen. Im Sinne der Förderrichtlinie zur Städtebauförderung des Landes nach Nr. 11.2 FRL 2008 gilt dies für Maßnahmen, an die besondere städtebauliche, gestalterische oder stadttökologische Anforderungen gestellt werden. Förderfähig sind Personal- und Materialkosten, die im Rahmen der Maßnahmen entstehen. Nebenkosten, die in Zusammenhang mit den nach Ziffer 2.3 beschriebenen Maßnahmen entstehen (z.B. für Planungsleistungen oder Konzepterstellung), sind ebenfalls förderfähig.

2. Art der Förderung

Die Fördermittel werden als Zuschuss im Rahmen einer Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahmen nach Ziffer 2.3 gewährt.

3. Höhe der Förderung

Grundlage für die maximale Höhe der Förderung sind die zu gestaltenden Fassaden-, Dach- oder Hofflächen. Die Ermittlung erfolgt, nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil C Allgemeine technische Vertragsbedingungen (VOB/C).

Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50% der förderfähigen Kosten. Im Fall von Fassadengestaltungen werden Kosten bis zu einer Höhe von 60 € je qm gestalteter oder hergerichteter Fläche anerkannt.

Nebenkosten, die in Zusammenhang mit den oben beschriebenen Maßnahmen entstehen (z.B. für Planungsleistungen oder Konzeptstellungen), sind bis zu einer Höhe von 10% förderfähig.

Für die Ermittlung der förderfähigen Kosten können in Betracht kommen:

1. Außenanlagen und Hofflächen

Gefördert wird die Entsiegelung, Nutzbarmachung und Aufwertung von Hof- und Gartenflächen. Dies kann folgendes umfassen:

- Vorbereitende Maßnahmen wie der Abbruch von (nicht erhaltenswerten) baulichen Außenanlagen
- die Verbesserung von Zugängen unter dem Aspekt Sicherheit (z.B. Beleuchtung, Einsehbarkeit, etc.)
- die Entsiegelung von Flächen
- die Herstellung von Spiel- und Aufenthaltsflächen und deren fest installierte Möblierung
- die Begrünung von Mauern
- die Gestaltung (nicht Neuerrichtung) von Mauern und Einfriedungen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen steht
- die Einfassung und Begrünung von Mülltonnenstellplätzen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen steht
- die Einrichtung von Fahrradstellplätzen
- die Reaktivierung des Bodens und Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mieter- und Gemeinschaftsgärten
- die gärtnerische Anlage und die Gestaltung von Gartenflächen (Anpflanzen heimischer Pflanzen, Beete, Errichtung von Pflanzgerüsten, Pergolen)

2. Fassadenflächen

Gefördert wird die gestalterische Aufwertung von Fassadenflächen. Dies kann folgendes umfassen:

- das Reinigen, Ausbessern und der Anstrich von Fassaden
- der Neuperputz von Fassaden in begründeten Einzelfällen
- die Beseitigung von vorgehängten Fassadenverkleidungen zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung originaler Fassaden
- Rückbau von Vordächern und Kragplatten, wenn es zur Verbesserung der Fassade oder des Stadtbildes beiträgt
- die Beseitigung gestalterisch beeinträchtigender Werbeanlagen, ggf. Ersatz für eine rückgebaute Werbeanlage gem. beschlossener Gestaltungssatzung/-leitlinien, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Fassaden steht
- die Ergänzung und Wiederherstellung historischer Baudetails
- Lichtgestaltung sowie künstlerische Gestaltung von Fassaden
- Begrünung von Fassaden
- Reparatur und Anstrich von Fenstern und Türen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Fassade steht

3. Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstergliederung

Gefördert wird der gestalterische Mehraufwand für die Wiederherstellung der ursprünglichen Gliederung von Fenstern, Türen und Schaufensteranlagen. Dies kann folgendes umfassen:

- die Wiederherstellung der ehemaligen Größe der Öffnungen,
- die Form und Teilung der Bauteile, z.B. in Form von Sprossen in Anlehnung an das historische Vorbild

- der Einbau von Holz- anstelle von z.B. Kunststofffenstern
- das Wiederanbringen von Fensterläden

4. Dachbegrünung

Gefördert wird die Begrünung von Dachflächen. Dies kann folgendes umfassen:

- Begrünung von Dachflächen und –teilen inkl. vorbereitende Arbeiten wie z.B. das Aufbringen von Wurzelschutz und Schutzvlies oder das Aufbringen von Vegetations- und Pflanzsubstraten

4. Nicht gefördert werden insbesondere

- die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- das Neuanlegen von Stellplätzen (einschließlich Carports und Garagen)
- Umgestaltungsmaßnahmen, bei denen die versiegelte Fläche überwiegt
- die energetische Sanierung von Dachflächen und Fassaden
- Eigenleistungen

5. Haushaltssicherung

Im Falle von haushaltsrechtlichen Einschränkungen (Haushaltssicherung) erbringt die/der private Eigentümer*in den kommunalen Eigenanteil als zweckgebundene Geldspende. Der Zuschuss beträgt dann maximal 40% der förderfähigen Kosten.

§ 3 Bewilligungsvoraussetzungen

1. Allgemeine Förderbedingungen

Eine finanzielle Förderung für die vorgenannten Maßnahmen kann nur gewährt werden, wenn die folgenden grundlegenden Voraussetzungen gewährleistet sind:

- Durch die Städtebauförderung wurden die entsprechenden Mittel bewilligt.
- Anderweitige Fördermöglichkeiten müssen vorrangig in Anspruch genommen werden.
- Die förderfähigen Gesamtkosten liegen über der Bagatellgrenze von 1.000,00 €.
- Mit der Umsetzung der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn der Bewilligungsbescheid vorliegt. Bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Liefervertrages ist als Beginn zu werten.
- Die Maßnahmen müssen eine wesentliche Verbesserung des öffentlichen Erscheinungsbildes bewirken, die Wohnqualität für die Bewohner*innen erhöhen oder eine besondere stadtökologische Wirkung entfalten.
- Die Maßnahmen müssen hinsichtlich Lage und Zustand des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich sein sowie einen Bezug zur Stadterneuerung besitzen.
- Die Gebäude dürfen keine Mängel oder Missstände (s. § 177 Abs. 2 und 3 BauGB) aufweisen, es sei denn, sie werden im Zusammenhang mit der Fördermaßnahme beseitigt.
- Gebäude, die ausschließlich gewerblich genutzt werden oder sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen befinden, müssen einen eindeutigen Handlungsbedarf aufweisen.
- Die Zuwendungen werden nach Maßgabe dieser Richtlinie sowie den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an Gemeinden (ANBest-G) und zur Projektförderung (ANBest-P) gewährt.
- Eventuell erforderliche Genehmigungen sind vor Maßnahmenbeginn von der/dem Antragsteller*in einzuholen, dies gilt insbesondere bei Baudenkmälern und Gebieten mit Gestaltungssatzungen.
- Es sind, soweit möglich, ökologisch verträgliche oder zu einer ökologischen Verbesserung beitragende Materialien zu verwenden. Es dürfen keine umweltschädlichen Materialien und Tropenhölzer verwendet werden.
- Die Maßnahmen müssen fachkundig ausgeführt werden.

- Jede Fläche eines Objektes wird nur einmal gefördert.
- Die Antragsteller*in unterstützen die Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Bochum durch das Anbringen eines Banners am Gerüst während der Durchführung der Arbeiten. Das Banner wird von der Stadt Bochum zur Verfügung gestellt.
- Nach erfolgter Durchführung ist über das Anbringen einer Plakette die Förderung öffentlich sichtbar zu dokumentieren. Die Plakette wird von der Stadt Bochum zur Verfügung gestellt.
- Für die Maßnahme muss eine zehnjährige Zweckbindung (Pflege, Erhaltung und Unterhaltung) der neu hergerichteten Flächen gewährleistet werden. Bei Veräußerung der Immobilie ist die Zweckbindungsfrist vertraglich auf die/den Erwerber*in zu übertragen.
- Die durch den Zuschuss gedeckten Kosten dürfen nicht auf die Mieter*innen umgelegt werden. Die Maßnahme darf nicht zu einer Mietpreissteigerung führen.

2. Besondere Förderbedingungen für Hofflächen / Außenanlagen

Die Förderung der Gestaltung von Hofflächen und Außenanlagen ist nur möglich, wenn es sich um ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude mit mindestens zwei Wohneinheiten handelt. Abweichend zu Ziffer 2.4 sind im Falle von durch Mieter*innen oder Eigentümer*innen selbst geleistete Umgestaltungen von Hof- und Außenanlagen die Materialkosten förderfähig.

Bei der Gestaltung von Außenanlagen sind eine Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Bewohner*innen des zugeordneten Gebäudes, auch im Sinne von Barrierefreiheit, sicherzustellen. Es dürfen für die Nachbarschaft durch die Umgestaltung keine Nachteile entstehen. Eine Förderung von Außenmauern und Einfriedungen erfolgt nur in Zusammenhang mit einer Fassadengestaltung oder einer Außenanlagengestaltung, nicht als Einzelmaßnahme.

3. Besondere Förderbedingungen für Fassadengestaltung

Es werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung eingehalten oder eine Ausnahme von der EnEV vorgelegt.

Die für die Gebäude getroffene Farbwahl steht mit deren Umgebung im Einklang und wird im Vorfeld mit der Stadt Bochum bzw. der von ihr beauftragten Personen (z.B. Quartiers-/Stadtteilarchitekt*in) verbindlich festgelegt und eingehalten. Gegebenenfalls vorliegende Farbkonzepte / Gestaltungshandbücher sind anzuwenden.

Eine Förderung von Fassaden der Garagen- und Nebengebäude erfolgt nur im Zusammenhang und mit baulichem und gestalterischem Bezug zu dem Hauptgebäude sowie einer städtebaulich und für das Wohnumfeld übergeordneten Bedeutung. Die Gestaltung von Garagen in von der Straße nicht einsehbaren Garagenhöfen ohne Bedeutung für das Wohnumfeld wird nicht gefördert.

Eine Förderung des Rückbaus von Werbeanlagen ist nur im Zusammenhang mit einer Fassadengestaltung möglich. Das Aufbringen von Schriftzügen als Ersatz für die rückgebaute Werbung ist nur im Rahmen einer Fassadengestaltung und nur in Bereichen mit einer beschlossenen Satzung, beschlossenen Leitlinien oder abgestimmten Konzepten, die die Gestaltung regeln, förderfähig. Die Ersatzwerbeanlage muss dabei den dort gemachten Vorgaben entsprechen.

Die Förderung einer Lichtgestaltung ist an stadtbildprägenden Gebäuden oder besonderen städtebaulichen Situationen möglich, auch unter dem Aspekt Erhöhung der Sicherheit.

Für Lichtgestaltung und die künstlerische Gestaltung von Fassaden sind dem Antrag ein Konzept mit Visualisierung oder mehrere künstlerische Entwürfe beizufügen. Ein Fachgremium entscheidet über die Umsetzung.

3. Besondere Förderbedingungen für Fassadengliederung

Die Förderung der Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstergliederung erfolgt nur in Zusammenhang mit einer Fassadengestaltung.

4. Besondere Förderbedingungen für Dachbegrünungen

Die Anforderungen der EnEV sind einzuhalten. Es werden nur geeignete Dachflächen gefördert.

4. Besondere Förderbedingungen für das Stadterneuerungsgebiet „Innenstadt Bochum“

In überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten des Stadterneuerungsgebietes „Innenstadt Bochum“ kann ausschließlich der Rückbau von Vordächern und Kragplatten und die anschließende Herrichtung der direkt dahinterliegenden Fassade mit einem Festbetrag von bis zu 5.000 Euro und max. 50% der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Der bauzeitliche Ursprungszustand soll hierbei berücksichtigt werden. Zudem kann an diesen Gebäuden die Herstellung von Ersatzwerbeanlagen nach dem Rückbau mit maximal 25% der förderfähigen Kosten bezuschusst werden.

§ 4 Antragsverfahren

Vor Antragstellung ist eine eingehende Beratung durch die Stadt Bochum bzw. der von ihr beauftragten Personen (z.B. Quartiers-/Stadtteilarchitekt*in) in Anspruch zu nehmen. In der Beratung werden die Gestaltungsziele erarbeitet sowie die bautechnischen Erfordernisse geklärt.

Anträge sind auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einzureichen. Die Einreichung erfolgt, soweit vorhanden, durch die/den Quartiers-/Stadtteilarchitekt*in.

Im Bedarfsfall können durch die Stadt Bochum weitere Unterlagen angefordert werden. Die Antragsberechtigten erklären sich bereit, der Stadt bzw. ihren Beauftragten die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit hat die/der Antragssteller*in grundsätzlich drei Unternehmen bzw. Anbieter*innen mit angemessener Frist zur Angebotsabgabe aufzufordern. Alle daraufhin eingegangenen Angebote sind den Antragsunterlagen beizufügen. Bei Maßnahmen mit einem erwarteten Zuwendungsbetrag von über 100.000 € sind die entsprechenden Vergaberegeln der ANBest-P in der zurzeit gültigen Fassung einzuhalten.

§ 5 Bewilligungsverfahren

Nach Prüfung der Antragsunterlagen erhält die/der Antragsteller*in einen Bescheid über den Maßnahmenumfang und die Höhe des Zuschusses von der Stadt Bochum. Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen.

Treten bei der Durchführung der Maßnahme Umstände auf, die eine andere Ausführung als die im Angebot beschriebene erforderlich macht, so ist unverzüglich die Stadt Bochum oder die von Ihr beauftragten Personen zu informieren.

Die Arbeiten müssen innerhalb von zwölf Monaten nach Erteilung der Bewilligung beendet sein. Eine Verlängerung der Frist ist nur mit schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Bochum möglich.

§ 6 Verwendungsnachweis

Spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen ist der Stadt ein Kosten-/Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen und Zahlungsbelegen sowie Bildnachweisen (zur freien Verfügung) vorzulegen. Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen wird bei der Schlussabnahme durch die Stadt oder ihre Beauftragten überprüft. Mängel müssen auf eigene Kosten nachgebessert werden.

Nach Prüfung und Anerkennung des Kosten-/Verwendungsnachweises wird der Zuschuss an die/den Antragsteller*in ausgezahlt. Reduzieren sich die Kosten oder die Fläche gegenüber der Bewilligung, so kann sich der Zuschuss anteilig verringern.

§ 7 Unwirksamkeit der Zuwendungsbewilligung

Die Bewilligung kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder einer Missachtung von Auflagen jederzeit durch die Stadt widerrufen werden. Gleiches gilt bei einer zweckfremden Verwendung von bewilligten Zuschussmitteln sowie im Falle, dass die Bewilligung und/oder die Auszahlung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erwirkt worden ist. Auch die Missachtung der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren hat die Unwirksamkeit der Bewilligung zur Folge.

Bereits ausgezahlte Zuschussmittel können in diesen Fällen zurückgefordert werden. Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an, mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

§ 8 Abweichung von dieser Richtlinie

Entscheidungen über Ausnahmen von dieser Richtlinie werden von der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bochum getroffen.

§ 9 In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.06.2020 in Kraft. Sie ist von diesem Zeitpunkt an, den Bewilligungen über den Maßnahmenumfang und die Höhe des Zuschusses zugrunde zu legen.

Auf Vereinbarungen und Bewilligungen, die vor dem 01.06.2020 geschlossen bzw. erteilt wurden, findet die Richtlinie vom 18.12.2007 in der Fassung vom 04. November 2015 weiter hin Anwendung.