

Richtlinie „Hof- und Fassadenprogramm Stadtkern Werl“ zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen

Präambel

Die Wallfahrtsstadt Werl verfolgt das Ziel der funktionalen und gestalterischen Aufwertung und Erneuerung ihres Stadtkerns. Auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist der Stadtkern im Jahr 2021 in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden und kann auf die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgreifen. Im Rahmen der Umsetzung des Programms werden Zuschüsse für private Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld zum Zwecke der Standortaufwertung und Profilierung gewährt.

Besonderes Anliegen der Förderung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Struktur des Stadtkerns, der auch zukünftig ein attraktiver und identitätsstiftender Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur bleiben soll. Die dem Charakter des Stadtkerns entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen privater Eigentümer unterstützt werden. Dabei sind stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Ziele der Gestaltungssatzung und der Denkmalbereichssatzung sollen mit Hilfe der Fördermittel befördert und schneller sowie effektiver umgesetzt werden.

1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- 1.1. Die Stadt Werl gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen im Rahmen dieser Richtlinie.
- 1.2. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Werl sowie die in Aussicht gestellten Bundes- und Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten des Antragstellers nachgewiesen ist. Die Stadt Werl entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr von der Bezirksregierung Arnsberg bewilligten Zuwendungen.
- 1.3. Die Förderung einer Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).

2. Räumlicher Geltungsbereich

- 2.1. Die Bezuschussung erfolgt nur in der gem. § 171b BauGB vom Rat der Stadt Werl am 18.06.2020 beschlossenen Gebietskulisse („Fördergebiet ISEK“, siehe Anlage 1).
- 2.2. Im räumlichen Geltungsbereich der jeweils gültigen Gestaltungssatzung und der Denkmalebereichssatzung für die Altstadt Werl (siehe Anlage 1) sind zudem die dortigen Regelungen zu beachten.

3. Antragsberechtigte

- 3.1. Eigentümer (natürliche und juristische Personen des Privatrechts), Erbbauberechtigte, Mieter und Pächter von Gebäuden, baulichen Anlagen, Wohnungen und (Teil-) Grundstücken im Geltungsbereich der Richtlinien.
- 3.2. Bei Anträgen von Mietern muss das schriftliche Einverständnis des Eigentümers vorliegen.
- 3.3. Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind von der Antragsstellung ausgeschlossen.

4. Gegenstände der Förderung

- 4.1. Gefördert werden Gestaltungsmaßnahmen, die der Profilierung und Standortaufwertung des Stadtkerns dienen.
- 4.2. Förderfähig sind Maßnahmen am Äußeren von Bestandsgebäuden mit entsprechender städtebaulicher Bedeutung für den Stadtkern. Dies sind Wohn- und Geschäftshäuser inkl. deren erhaltenswerten Nebengebäude,
 - die als Baudenkmale vorläufig unter Schutz gestellt wurden bzw. in die Denkmalliste eingetragen sind oder
 - die von Stadtbild prägender bzw. stadtgeschichtlicher Bedeutung sind oder
 - die im Sinne einer Aufwertung durch die Gestaltungssatzung besondere stadtbildpflegerische Anforderungen gestellt werden.
- 4.3. Fördergegenstände sind insbesondere folgende Maßnahmen:
 - 4.3.1. Fassadenflächen
 - Gestalterische Verbesserung/ Aufwertung von öffentlich sichtbaren Gebäudeaußenfassaden (reinigen, Putzsanierung, streichen, erforderliche Vorarbeiten).
 - Beseitigung von vorgehängten Fassadenverkleidungen zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung originaler Fassaden.
 - Ergänzung und Wiederherstellung historischer Baudetails (z. B. Schmuckelemente).
 - Erneuerung von Fachwerk und typischen Bekleidungen.
 - Rückbau von Vordächern und Kragplatten, wenn es zur Verbesserung der Fassade oder des Stadtbildes beiträgt.
 - Anstrich von Holzfenstern, -türen und -toren, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Neugestaltung der Fassade steht

- Wiederherstellung ursprünglicher Fassadengliederungen und -gestaltungen entsprechend der Gebäudetypologie.
- 4.3.2. Begrünungsmaßnahmen
- Begrünung von Fassaden und Dächern, inkl. vorbereitende Arbeiten (z. B. Anbringung von Trägerelementen/ Wuchskonstruktionen, Aufbringen von Schutzschicht und Vegetations-/ Pflanzsubstrat).
- 4.3.3. Außenanlagen und Hofflächen
- Gestaltung von öffentlich sichtbaren Außenanlagen und Hofflächen
 - Entsiegelung befestigter Flächen und Schaffung von Grünflächen mit positiver stadtökologischer Wirkung
 - Erneuerung und Gestaltung von (historischen) Einfriedungen und (Stütz-) Mauern einschl. Begrünung; dazu zählt auch die Einfassung und Begrünung von Mülltonnenstellplätzen.
 - Herstellung von Aufenthalts-, Spiel- und Wegeflächen und deren fest installierte Möblierung einschl. Errichtung von Fahrradabstellplätzen.
 - Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden.
 - Vorbereitende Maßnahmen, z. B. die Herrichtung von Hof- und Freiflächen durch den Rückbau von nicht erhaltenswerten Außenanlagen bzw. untergeordneten baulichen Anlagen, wie Garagen, Schuppen und Mauern.

5. Nicht förderfähige Maßnahmen

- 5.1. Erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen im Zuge eines Neubaus.
- 5.2. Errichten von Stellplatzanlagen jeglicher Art (einschl. Garagen, Carports).
- 5.3. Versiegelung von Flächen durch Pflasterung oder Kiesbeete, die über das Maß notwendiger Zuwegungen hinausgehen.
- 5.4. Neubauten, Ausbauten wie Gauben oder Aufstockungen von Gebäuden, die den Zweck einer Nutzflächenerweiterung und nicht einer gestalterischen Aufwertung haben.
- 5.5. Maßnahmen, die dem Artenschutz entgegenstehen.
- 5.6. Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher oder nachbarrechtlicher Auflagen gefördert werden könnten oder diesen entgegenstehen.
- 5.7. Neuverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie nicht direkt zur Umgestaltung von Hofräumen erforderlich sind.
- 5.8. Kosten für Grunderwerb, Gebühren und Abgaben.

6. Art, Form und Höhe der Förderung

- 6.1. Die Förderung im Rahmen dieser Richtlinie wird als Projektförderung in Form der Anteilfinanzierung gewährt.
- 6.2. Förderfähig sind Ausgaben für die in Ziffer 4.3 genannten Maßnahmen.
- 6.3. Der öffentliche Zuschuss beträgt jeweils maximal 50 % der förderfähigen Kosten.

- 6.4. Eine Nachförderung - eventuell auch von entstandenen Mehrkosten - ist ausgeschlossen.
- 6.5. Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die bewilligten Maßnahmen. Vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern wird die Förderung auf Basis der Nettokosten bewilligt.
- 6.6. Die Gesamtförderung je Objekt darf 20.000 € nicht überschreiten (Höchstbetrag) und 1.000 € nicht unterschreiten (Bagatellgrenze).
- 6.7. Eine Förderung oberhalb des Höchstbetrags ist möglich, wenn die Durchführung von besonderer Bedeutung für die Zielerreichung des ISEKs und den Zielen dieser Förderrichtlinie ist.
- 6.8. Die Maßnahmen müssen fachgerecht, zielgerichtet, sinnvoll und wirtschaftlich sein.
- 6.9. Förderfähig sind neben den Personal- und Materialkosten auch Kosten für vorbereitende Maßnahmen (z. B. Planungsleistungen, Gerüststellung, etc.), die im Zusammenhang mit der Maßnahme entstehen.

7. Förderbedingungen

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn,

- 7.1. ein eindeutiger Handlungsbedarf besteht,
- 7.2. eine Zuwendung hinsichtlich der Lage und des Zustandes des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist,
- 7.3. die Maßnahme baurechtlich unbedenklich ist,
- 7.4. die Maßnahme den denkmalpflegerischen Anforderungen bzw. den Regelungen der Gestaltungssatzung für den Stadtkern Werl entspricht,
- 7.5. die Maßnahme nicht nach anderen Richtlinien und/ oder Förderprogrammen gefördert werden können (Subsidiaritätsprinzip),
- 7.6. die Kosten der Maßnahme nicht auf die Miete umgelegt werden,
- 7.7. die Maßnahme sachgerecht von Fachbetrieben ausgeführt und Rechnungsbelege vorgelegt werden,
- 7.8. bei Begrünung und Gestaltung privater Grundstücksflächen die Zugänglichkeit für Mieter und Bewohner sichergestellt ist. Die umgestalteten Bereiche müssen von allen Bewohnern der dazugehörigen Wohnungen genutzt werden können und in einem dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechenden Zustand gehalten werden. Diese Bestimmungen gelten auch für Rechtsnachfolger. Bereits bei der Planung ist die Mitwirkung der Mieter erforderlich und im Förderungsantrag nachzuweisen.

8. Antragsstellung und Verfahren

- 8.1. Vor der eigentlichen Antragstellung ist eine Förderberatung durch das Citymanagement Werl persönlich in Anspruch zu nehmen.

- 8.2. Antragsberechtigte gem. Ziffer 3 reichen ihren Antrag auf dem dafür vorgesehenen Formular und den benötigten Unterlagen im Citymanagement Werl ein.
- 8.3. Dem Antrag sind Angebote von drei Fachfirmen mit prüffähigen Massenangeboten sowie ein Lageplan mit Verortung der Maßnahme beizulegen. Weitere Einzelheiten sind dem Antragsformular zu entnehmen. Im Bedarfsfall behält sich die Wallfahrtsstadt Werl die Anforderung weiterer Unterlagen vor.
- 8.4. Nur vollständig eingereichte Anträge können einer Prüfung durch die Abteilung Bauordnung und Hochbau der Wallfahrtsstadt Werl unterzogen werden.
- 8.5. Die Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs in Abstimmung mit aktuellen Planungen seitens der Stadt Werl und im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens durch die Verwaltung entschieden. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden.
- 8.6. Der Zuschuss wird von der Stadt Werl durch schriftlichen Förderbescheid des Fachamtes mit den erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen bewilligt. Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind Bestandteil des Förderbescheids. Darüber hinaus kann der Förderbescheid auch mit weiteren Nebenbestimmungen versehen werden.
- 8.7. Der Zuwendungsempfänger darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen.
- 8.8. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur nach vorheriger Anzeige gegenüber und mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Werl erfolgen.
- 8.9. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen zu den Maßnahmen (z. B. denkmalrechtliche Erlaubnis bei Baudenkmälern oder in Gebieten mit Gestaltungssatzungen).
- 8.10. Auf Antrag kann die Stadt ausnahmsweise einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Vertragsabschluss schriftlich zustimmen. Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden (vorzeitiger Maßnahmenbeginn).
- 8.11. Die Arbeiten müssen innerhalb von 6 Monaten nach Bewilligung abgeschlossen sein.
- 8.12. Die Maßnahme ist in jedem Falle kontinuierlich durchzuführen, etwaige Schutzbestimmungen sind zu überwachen. Die Abrechnungsbelege sind permanent zu sammeln und zu prüfen. Ist dies vom Antragsteller nicht zu gewährleisten, hat er nach Aufforderung durch die Stadt einen Architekten, Garten- oder Tiefbauingenieur zu beauftragen, der für die Planung und die fachtechnische Durchführung der Maßnahme verantwortlich ist.

- 8.13. Zum Zwecke der Überprüfung der Richtlinien oder ordnungsgemäßen Verwendung der öffentlichen Mittel haben zuständige Vertreter der Stadt Werl oder von Ihnen beauftragte Personen und der Aufsichtsbehörde bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit Begehungsrecht.

9. Verwendungsnachweis

- 9.1. Nach Abschluss der Maßnahme ist innerhalb von 3 Monaten ein Kosten-/Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen und Zahlungsbelegen sowie Bildnachweisen vorzulegen. Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme wird durch eine Schlussabnahme überprüft. Mängel müssen auf Kosten des Antragstellers nachgebessert werden.
- 9.2. Erst nach Prüfung und Anerkennung des Kosten-/Verwendungsnachweises wird der Zuschuss an den Antragsteller ausgezahlt. Haben sich die tatsächlichen Kosten gegenüber den bewilligten Kosten reduziert, kann sich der Zuschuss ebenfalls anteilig verringern.

10. Zweckbindung und Zweckbindungsfrist

- 10.1. Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als denen der oben genannten Ziele dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung (10 Jahre ab Vorlage des Verwendungsnachweises bei der Stadt Werl) im geförderten Zustand instand zu halten.
- 10.2. Die Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Werl verändert, abgerissen bzw. entfernt werden. Eine ggfls. notwendige Veränderung ist mit der Stadt abzustimmen, eine Entfernung bzw. ein Abriss kann zu einer (anteiligen) Rückforderung der Zuwendung/Fördermittel durch den Fördergeber führen.

11. Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids

- 11.1. Bei einem Verstoß gegen diese Richtlinie, Missachtung der Auflagen, zweckfremden Verwendung des Zuschusses oder falscher Angaben kann die Bewilligung der Fördermittel jederzeit durch die Stadt widerrufen werden. Ebenso können bei Nichtbeachtung der Zweckbindungsfrist ausgezahlte Zuschussmittel (ggf. anteilig) - mit einer entsprechenden Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an (5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank) - zurückgefordert werden.
- 11.2. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 49a VwVfG NRW) zu verzinsen.

