

# **Richtlinien der Stadt Nieheim über die Vergabe von Zuschüssen für die Gestaltung von Fassaden und Hofflächen im Bereich des Stadtkerns von Nieheim**

## **Vorbemerkung**

Die Stadt Nieheim fördert mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes Maßnahmen von Grundstückseigentümern, die eine Verbesserung der Gestaltung der Fassaden und Hofflächen in der Innenstadt im Stadtkern zum Ziel haben. Das Zuwendungsgebiet ist im beigefügten Übersichtsplan (**Anlage I**) dargestellt. Die Anlage ist verbindlicher Teil der Zuwendungsrichtlinien.

Die Mittel des Programms zur Förderung der Fassadengestaltung werden auf der Grundlage folgender Richtlinien der Stadt Nieheim bewilligt. Die Richtlinien folgen dabei den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen.

## **§1 Präambel**

Der Bereich des historisch gewachsenen Stadtkerns ist in seiner Identität stiftenden Erscheinungsbild möglichst umfassend zu erhalten. Die Stadt Nieheim fördert mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes zu diesem Zweck innerhalb des historischen gewachsenen Kerns Stadtbild prägende Gestaltungsmaßnahmen an Fassaden und Hofflächen.

## **§ 2 Ziel der Förderung**

Ziel ist es,

- (1) die Gebäudefassaden mit ihrer Ausgestaltung in Anlehnung an ihren Ursprungszustand zu erhalten bzw. sie in das Stadtbild durch eine gestalterische Orientierung an die Stadtbild prägenden Gestaltungselementen harmonisch einzufügen,
- (2) überdimensionale Werbeanlagen zurückzubauen,
- (3) Gebäudevorbereiche entsprechend der Gestaltungssatzung für die Innenstadt umzugestalten,
- (4) Dachflächen mit ortsüblichen Materialien, wie z.B. roten Hohlpfannen und Sandsteinplatten, einzudecken bzw. Flachdächer zu begrünen.
- (5) Hofflächen, d.h. Gärten, Garagenhöfe, Abstandsflächen, Vorgärten und Zuwegungen so zu gestalten, dass sie die Wohnumfeldqualität steigern und das Ortsbild insgesamt aufbessern.

## **§ 3 Förderungsgrundsätze**

- (1) Die Stadt Nieheim gewährt Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinien sowie der Förderrichtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen für Maßnahmen zur Aufwertung von Gebäudefassaden und Hofflächen. Die Gewährung der Förderung nach dieser Richtlinie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Nieheim und des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des

- städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Ein Rechtsanspruch auf deren Bewilligung und Auszahlung besteht weder dem Grunde noch der Höhe nach.
- (2) Die Förderung ist nicht abhängig vom Einkommen des Eigentümers des zu fördernden Grundstücks bzw. Gebäudes.
  - (3) Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Sie erfolgt im Rahmen der im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel.
  - (4) Bei der Planung der Maßnahmen bietet die Stadt Nieheim eine kostenlose Unterstützung an.

#### **§ 4 Gebiet der Förderung**

- (1) Die Förderrichtlinie gilt gemäß den Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Nieheim sowie der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Stadtkerns von Nieheim gemäß § 172 BauGB.
- (2) Der genannte Bereich ist in dem als Anlage und Bestandteil dieser Richtlinien beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die hier vorgenommene Umgrenzung ist verbindlich.

#### **§ 5 Förderungsmaßnahmen und Fördervoraussetzungen**

- (1) Gefördert wird zum Zwecke der Profilierung und Standortaufwertung der gestalterische Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe, insbesondere Sanierungen von Fassaden, deren privaten Vorbereichen und Hofflächen, die dazu beitragen, deren Erscheinungsbild zu verbessern und positiv auf das Stadtbild zu wirken.
- (2) Zuwendungsfähig bei den Maßnahmen an Gebäudefassaden sind z. B.
  - die Gestaltung von erhaltenswerten Stadtbild prägenden Fassaden, handwerklich gearbeiteten Scheunentoren, Hauseingangstüren und –toren und die Erhaltung der ortstypischen Dacheindeckung,
  - die Sanierung und Rückbau beschädigter oder verunstalteter Fassaden bzw. Dachflächen,
  - die Wiederherstellung der ursprünglichen Fenstergliederung oder der Fensterformate sowie Fenstererneuerung unter Berücksichtigung der Anforderungen der jeweiligen Baustile (z.B. Holzsprossenfenster),
  - die Erneuerung von Verputzen, Anstrich und ggf. Ziegelbehängen von Fassaden zur Verbesserung der Gebäudeansicht ggf. inkl. Rückbau von untypischen Fassadenverkleidungen wie z.B. Eternittafeln, Riemchen-Verblendern aus Kunststoff etc.,
  - die Gestaltung der Fassaden von Nebengebäuden und die Freilegung von Ziegel- und Bruchsteinmauern im Hinblick auf Material und Farbe in Abstimmung mit dem Hauptgebäude,
  - der Rückbau von Werbeanlagen entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Nieheim, wenn sie als Einzelfall von stadtbildprägender Relevanz sind.
- (3) Nicht förderungsfähig sind z. B.:
  - Maßnahmen, mit deren Durchführung ohne Zustimmung der Stadt Nieheim vor Bewilligung und Erteilung eines Bescheides begonnen wurde,
  - Maßnahmen, denen planungs- und bauordnungsrechtliche Belange entgegenstehen,

- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der/die Antragsteller/in gegenüber der Stadt Nieheim verpflichtet hat,
- Maßnahmen, die vorrangig andere als gestalterische Zielsetzungen verfolgen (z.B. rein energetische Sanierungen),
- Maßnahmen auf einem Grundstück, das von einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch erfasst ist und von denen Ausnahmen nicht zugelassen werden können,
- Anliegerbeiträge und Erschließungskosten,
- Untypische Fassadenverkleidungen, z.B. Fliesen o.ä., untypische Dachbekleidungen bzw. untypische Fensterformate bzw. –materialien,
- Maßnahmen, die nach anderen Förderungsprogrammen gefördert werden und für die eine Doppelförderung nicht zulässig ist.

(4) Zuwendungsfähig sind bei den Maßnahmen an Hofflächen z. B.:

- die Gestaltung von Gärten, Garagenhöfen, Abstandsflächen, Vorgärten und Zuwegungen,
- die Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung von Flächen,
- die Errichtung und Unterhaltung von Bruchstein- oder Natursteinmauern,
- die Schaffung von nichtöffentlichen Grün- und Gartenflächen durch die Entsiegelung vormals befestigter Flächen wie z. B. die Entsiegelung von Hofflächen, die Reaktivierung von Flächen zur gärtnerischen Nutzung, die Anlage und Gestaltung von Gartenflächen.

## **§ 6 Antrag und Bewilligungsverfahren**

(1) Zuwendungen können erhalten:

a. natürliche und juristische Personen als Eigentümer/in oder sonstige Verfügungsberechtigte;

b. Mieter/innen, wenn sie die schriftliche Zustimmung des Eigentümers/der Eigentümerin oder des/der sonstigen Verfügungsberechtigten vorlegen.

(2) Für die Gewährung einer Zuwendung ist vor Beginn der Baumaßnahme schriftlich ein formloser Antrag an das Bauamt der Stadt Nieheim, Marktstraße 28, 33039 Nieheim zu stellen. Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Lageplan, Fotos des Bestands oder Ansichtszeichnungen des Bestands
- b. Beschreibung und zeichnerische Darstellung der geplanten Maßnahmen
- c. Kostenvoranschläge (auf Nachfrage sind vergleichbare Kostenangebote je Gewerk vorzulegen).

(3) Die Stadt Nieheim entscheidet über die ihr vorliegenden Anträge aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

(4) In strittigen Fällen oder besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet der Rat der Stadt Nieheim unter Berücksichtigung der Gesamtsituation abschließend.

(5) Antragsberechtigt sind Grund- und Gebäudeeigentümer sowie Erbbauberechtigte.

(6) Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erteilt die Stadt Nieheim einen Bescheid. Im Falle der Bewilligung einer Zuwendung muss der Bescheid die Höhe der Zuwendung angeben. Eine Ablehnung ist auf Grundlage dieser Richtlinien zu begründen.

Der/Die Zuwendungsempfänger/in hat sich dabei u.a. zur Einhaltung der sich aus den Richtlinien ergebenden Bedingungen zu verpflichten. In dem Bescheid wird

die Höhe des maximal bewilligten Zuschusses der Maßnahme festgelegt. Die Zuwendung kann nachträglich nicht erhöht werden.

- (7) Die Genehmigung des Zuwendungsantrages ersetzt nicht die für die Baumaßnahme einzuholenden Genehmigungen, wie z.B. Baugenehmigung, denkmalpflegerische Erlaubnis usw. Baurechtliche und denkmalpflegerische Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten.
- (8) Nach Bewilligung durch die Stadt Nieheim kann mit dem Vorhaben begonnen werden. In der Bewilligung sind der Umfang der Maßnahmen, die zu erwartenden Gesamtkosten, der zu erwartende Förderbetrag sowie Auflagen und Bedingungen der Förderung festgelegt. Einzelmaßnahmen, die in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, können in einer Bewilligung zusammengefasst werden.
- (9) Beabsichtigt der Antragsteller von den beantragten Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der Einwilligung der Stadt.
- (10) Stellt die Stadt Nieheim fest, dass die beantragte Gesamtmaßnahme abweichend, teilweise oder mangelhaft durchgeführt oder Bedingungen und Auflagen nicht eingehalten wurden, kann sie von der erteilten Bewilligung zurücktreten.

## **§ 7 Förderhöhe**

- (1) Die Förderung geschieht durch die Gewährung von Zuwendungen zur Deckung der Kosten der Fassadensanierung, deren privaten Vorbereichen und Hofflächen (Kostenanteil).
- (2) Zuwendungsfähig sind maximal 50 % der Kosten für Maßnahmen nach § 5. Diese Regelung gilt für Stadtbild prägende Bauten, die in der Immobiliendatenbank der erhaltenswerten Gebäude unter einer der folgenden Kategorien erfasst sind:
  - a. Allein Stadtbild prägend
  - b. Im Zusammenhang Stadtbild prägend
  - c. Bestimmend für Straßen u. Plätze
  - d. Baugestalt bedeutendFür alle anderen Bauten gilt für die förderfähigen Kosten eine Höchstgrenze von 60,00 Euro je qm umgestalteter Fläche (entspricht einem maximalen Zuschuss in Höhe von 30,00 Euro je qm umgestalteter Fläche). Die Grundstückseigentümer/innen oder sonstigen Verfügungsberechtigten haben gemäß dem Bewilligungsbescheid der Stadt Nieheim eine Eigenbeteiligung von mindestens 50 % ihrer tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen.
- (3) Die Höhe der Zuwendung beruht auf einer Vorkalkulation. Die endgültige Festsetzung des Zuschusses erfolgt nach Durchführung der Maßnahme nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises. Der Zuschuss ist – soweit notwendig – entsprechend zu kürzen. Eine Überschreitung des bewilligten Zuschusses ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Zuschuss wird nach Anerkennung des Verwendungsnachweises ausgezahlt.
- (4) Pro Bewilligung ist ein Zuschuss von maximal 20.000,- € möglich. Eine mehrmalige Ausreizung dieser Förderhöhe ist in der Regel ausgeschlossen. Sie ist nur dann möglich, wenn es sich um einen größeren Gebäudekomplex mit erkennbar unterschiedlichen Gebäudetrakten handelt. Eine stufenweise Fassadensanierung in mehreren Abschnitten mit dem Ziel der Gesamtsanierung ist bis zum Erreichen der maximalen Förderhöhe möglich. Eine gesicherte Option auf weitergehende künftige Förderungen ist nicht möglich.

- (5) In begründeten Fällen kann die Obergrenze von 20.000,- € überschritten werden. Darüber entscheidet die Stadt Nieheim.
- (6) Ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Förderung und ihr Ausmaß besteht nicht.

## **§ 8 Ergänzende Zuwendungsbestimmungen**

- (1) Die Förderung geschieht aus Mitteln der Städtebauförderung, die nachrangig zu gewähren sind (Subsidiaritätsprinzip). Für die Förderung können Ausgaben nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung nicht möglich ist. Zu prüfen ist in jedem Fall, ob ein anderer Förderzugang zur Verfügung steht.
- (2) Der Beginn der Durchführung der bewilligten Maßnahme ist vorher dem Bauamt der Stadt Nieheim anzuzeigen.
- (3) Den Bediensteten der Stadt Nieheim oder den von ihr Bevollmächtigten ist zum Zwecke der Prüfung der beantragten bzw. durchgeführten Maßnahme jederzeit Zutritt auf das Grundstück zu gewähren.
- (4) Die Verfügungsberechtigten haben sicherzustellen, dass die geförderte Maßnahme für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nicht oder nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Nieheim verändert wird. Diese Verpflichtung ist auch evtl. Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

## **§ 9 Förderfähige Kosten**

- (1) Förderfähig sind die Kosten für Maßnahmen der Profilierung und Standortaufwertung durch Herrichtung von Gebäudefassaden, Dächern sowie von Hofflächen u. ä. (siehe § 5), sofern diese wesentlich und nachhaltig den vorhandenen Zustand bzw. das Erscheinungsbild des Gebäudes im Allgemeinen bzw. der Gebäudefassade sowie der privaten Freiflächen verbessert.
- (2) Die Maßnahmen müssen im Hinblick auf Gestaltung, Farbgebung und Materialauswahl abgestimmt werden. Die Maßnahmen müssen den Vorschriften des Denkmalschutzes (soweit Belange des Denkmalschutzes im Einzelfall betroffen sind) und den öffentlich-rechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften entsprechen.
- (3) Die Maßnahmen müssen dem ursprünglichen Charakter des Baubestandes und seines Umfeldes gerecht werden.
- (4) Maßnahmen der energetischen Erneuerung sind nur dann förderfähig, wenn es sich um
  - eine „einfache“ Aufwertung einer Fassade handelt,
  - eine Aufwertungsmaßnahme handelt, auf die die Energieeinsparverordnung (EnEV) keine Anwendung findet, weil sie z.B. nicht mehr als 10 % des Bauteils umfasst,
  - ein von den Anwendungen der EnEV befreites Gebäude handelt (z.B. Baudenkmal) und kein anderweitiger Förderzugang besteht, z.B. eine Förderung aus dem Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ nicht möglich ist, weil die technischen Mindestanforderungen nicht erfüllbar sind.
- (5) Gemeinschaftsmaßnahmen, wie z.B. Fassadengestaltung im Ensemble, können bevorzugt gefördert werden.
- (6) Die Umsatzsteuer, soweit sie nach Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den förderfähigen Kosten.

- (7) Die im Zuschussantrag angegebenen Gesamtkosten, bestehend aus Zuwendung und Eigenanteil, dürfen weder direkt noch indirekt auf die Mieter/innen umgelegt werden.
- (8) Für den Fall eines Wechsels des Eigentums an dem Grundstück ist der/die Rechtsnachfolger/in zu verpflichten, die dem/der Eigentümer/in der Stadt gegenüber nach dem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

## **§ 10 Verwendungsnachweis und Auszahlung der Förderung**

- (1) Der/Die Antragsteller/in hat innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme, spätestens jedoch bis zum 15.11. des jeweiligen Bewilligungsjahres, der Bewilligungsstelle einen prüffähigen Nachweis über die entstandenen Kosten mit Auflistung der einzelnen Rechnungsbeträge in zeitlicher Reihenfolge in doppelter Ausfertigung vorzulegen. Auf Antrag kann die Frist verlängert werden. Der Kostennachweis muss erkennen lassen, welche Maßnahmen durchgeführt worden sind und in welcher Höhe sich die förderungsfähigen Gesamtkosten belaufen.
- (2) Sind die anerkannten Kosten niedriger als die im Bewilligungsbescheid angesetzten Kosten, ist die Zuwendung neu festzusetzen. Eine Überschreitung des bewilligten Zuschusses ist grundsätzlich ausgeschlossen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der bewilligte Zuschuss bezahlt.
- (3) Nach Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme ist eine Gesamtschlussrechnung inkl. aller Originalrechnungen und einer Fotodokumentation über den erreichten Zustand vorzulegen. Die Stadt Nieheim behält sich ausdrücklich vor, die Plausibilität der eingereichten Rechnungen am Ort der Baumaßnahme zu prüfen.
- (4) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag ergibt sich nach Abschluss der Maßnahme und nach Überprüfung der vorzulegenden Schlussrechnung durch die Stadt Nieheim. Hierüber erhält der Antragsteller eine entsprechende Mitteilung.
- (5) Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung der vollständigen Unterlagen und unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel.
- (6) Die Prüforgane des Landes, Bundes und die Bewilligungsbehörde sind berechtigt, die zweckentsprechende Verwendung der Landeszuwendung jederzeit vor Ort zu prüfen.
- (7) Der Zuschuss wird an den/die Antragsteller/in nur ausgezahlt, wenn die geförderten Maßnahmen nach den eingereichten Unterlagen ausgeführt oder Abänderungen vorher schriftlich mit dem Bauamt der Stadt Nieheim abgestimmt worden sind. Der bewilligte Zuschuss kann auch in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt werden. Der Zuschuss wird spätestens drei Monate nach Vorlage der ordnungsgemäßen und prüffähigen Unterlagen ausgezahlt.
- (8) Zum Zweck der Überprüfung des ordnungsgemäßen Umganges mit öffentlichen Mitteln haben zuständige Vertreter/innen der Stadt Nieheim und des Landes Nordrhein-Westfalen bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit ein Begehungsrecht.
- (9) Der/Die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, der Stadt Nieheim nach Abschluss der Maßnahme Farbfotos vorzulegen, welche den Zustand vor und nach der Durchführung der bezuschussten Maßnahme zeigen. Darüber hinaus können für öffentlichkeitswirksame Dokumentationszwecke Fotos von der Umgestaltung gemacht werden.

## **§ 11 Widerruf**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien, des erteilten Bescheides oder falscher Angaben wird die Bewilligung auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen. Dies gilt insbesondere für Verstöße gegen die übernommenen Verpflichtungen. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf der Bewilligung zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.

## **§ 12 Inkrafttreten und Förderungsdauer**

Die Richtlinien treten am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Der Zeitraum der Förderung gilt maximal bis zur Ausschöpfung der vorhandenen Mittel.

Nieheim, den 11.10.2019

Der Bürgermeister  
Rainer Vidal Garcia

