



*... zum Leben und Genießen*

## **Hof- und Fassadenprogramm Innenstadt Werther (Westf.)**

(Aufwertung privater Gebäude und Hofflächen)

### **Vergaberichtlinie der Stadt Werther (Westf.)**

über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Profilierung und Standortaufwertung im Städtebaufördergebiet „Innenstadt Werther“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“.

Grundlage: Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008.<sup>1</sup>

#### **1. Fördergrundsätze und Förderzweck**

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Innenstadt Werther (Westf.) sollen gemäß Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 Maßnahmen der Profilierung und Standortaufwertung über Zuwendungen des Bundes, des Landes und der Stadt Werther (Westf.) finanziell gefördert werden.

Ziel der Richtlinie ist die Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen zur Attraktivitätssteigerung des Erscheinungsbilds und dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse in der Innenstadt. Dies bezieht ausdrücklich auch Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein (z.B. die naturnahe Gestaltung von Freiflächen und die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten bei der Aufwertung von Gebäuden).

---

<sup>1</sup> Auszug aus Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen:

##### **11.2 Profilierung und Standortaufwertung**

(1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.



## 2. Rechtsanspruch

Ein Anspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Die Stadt Werther (Westf.) entscheidet über Anträge aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuweisungen von Bund und Land.

## 3. Fördergegenstände

Fördergegenstände nach diesen Richtlinien sind folgende Maßnahmen:

- Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudeaußenfassaden, einschließlich des Austausches von Schaufensteranlagen, sonstiger Türen und Fenster. Ein alleiniger Anstrich der Fassade wird nur gefördert, sofern bereits eine Wärmedämmung installiert wurde oder begründet wird, warum eine solche Installation nicht möglich ist.
- Erneuerung von allen Dachflächen inkl. ökologisch wertvoller Begrünung.
- Herrichtung und Gestaltung von öffentlich sichtbaren Hofflächen; auch in Verbindung mit dem Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen wie z. B. Garagen, Schuppen und Mauern.
- Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden.
- Entsiegelung befestigter Flächen zur Schaffung von nicht-öffentlichen Grün- und Gartenflächen.
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern.

Zu den förderfähigen Kosten gehören auch Kosten für notwendige vorbereitende Maßnahmen wie die Entfernung von Baumaterialien, Bauteilen sowie Nebenkosten (Kosten für erforderliche fachliche Planung, Beratung und Betreuung, nicht aber Verwaltungs-, Finanzierungs- oder Rechtsbeistandskosten).

Die gleichzeitige Förderung mehrerer Einzelmaßnahmen ist zulässig.

## 4. Fördervoraussetzungen

**Folgende Voraussetzungen müssen für eine Förderung nach dieser Richtlinie gegeben sein:**

- 4.1. Die Standortaufwertungsmaßnahmen liegen innerhalb des Städtebaufördergebiets „Innenstadt Werther“ (vgl. Anhang).
- 4.2. 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).
- 4.3. Die Standortaufwertungsmaßnahme dient unter Berücksichtigung der Lage, der Vornutzung und des Zustandes des/der Gebäude/s dem Förderzweck.
- 4.4. Energetische Maßnahmen sind hinsichtlich des dadurch zu erreichenden Wärmedurchgangskoeffizienten (Nachweis für das jeweilige Bauteil oder Gebäude) unter



- Berücksichtigung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) zu prüfen.
- 4.5. Vorhandene und baurechtlich erforderliche Anlagen (z.B. Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt.
  - 4.6. Alle für die Standortaufwertungsmaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor.
  - 4.7. Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist der Erlass eines Förderbescheids durch die Stadt Werther (Westf.). Bei Durchführung der Maßnahme sind die im Förderbescheid genannten Auflagen sowie die allgemeinen gesetzlichen, insbesondere auch die Vergabe-, Abgabe-, Arbeits-, und sozialrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
  - 4.8. Mit Beantragung der Förderung bei der Stadt Werther (Westf.) wird nachgewiesen, dass eine Energieberatung für das zu fördernde Objekt erfolgt ist. Hierdurch sollen unbewusste Fehlinvestitionen (z.B. Fassadenanstrich ohne Dämmung) vermieden und auf vorhandene Energieeinsparpotenziale hingewiesen werden.
  - 4.9. Es werden alle am Gebäude und auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen gemäß dem Förderbescheid durchgeführt.
  - 4.10. Eine Förderung ist nur für dauerhaft unrentierliche (nicht refinanzierbare) Maßnahmen möglich. Bei auf die Miete umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB, z.B. energetische Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB, muss eine Prüfung der Refinanzierbarkeit erfolgen. Die umlegbaren Kosten müssen tatsächlich am Markt erzielbar sein. Andernfalls ist eine Förderung nach dieser Richtlinie möglich. Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB, z.B. Schönheitsarbeiten und Instandhaltungs-/ Instandsetzungsarbeiten, sind nicht umlage- und somit förderfähig. Dies gilt auch analog für selbstnutzende Eigentümer.
  - 4.11. Alle Maßnahmen müssen von einem Fachunternehmen ausgeführt werden (Eigenleistungen sind nicht förderfähig).
  - 4.12. Die neu gestalteten Bereiche werden während der Zweckbindungsfrist gemäß Ziffer 9 in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten (Instandhaltungsverpflichtung über zehn Jahre).

## 5. Förderausschluss

Nicht förderfähig sind Ausgaben für folgende Maßnahmen:

- 5.1. Maßnahmen, mit deren Durchführung vor der Erteilung des Förderbescheids bereits begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Bauvertrags, nicht jedoch die Beauftragung mit Planungsarbeiten.
- 5.2. Maßnahmen, die die Voraussetzungen anderer Richtlinien und/oder Förderprogramme erfüllen (z. B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung). In diesem Fall sind diese Förderprogramme zu nutzen.
- 5.3. Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bereits mit Städtebaufördermitteln instandgesetzt und/oder modernisiert wurde.



- 5.4. Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken, die außerhalb des Städtebaufördergebietes „Innenstadt Werther“ liegen.
- 5.5. Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.6. Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach diesen Richtlinien sichergestellt ist, beispielsweise wenn sie aufgrund von privatrechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen.
- 5.7. Maßnahmen auf Grundstücken, die in öffentlichem Eigentum stehen.
- 5.8. Neuinstallationen oder der Austausch von Markisen, einzelne Reparatur- oder Pflanzarbeiten, Änderungen an bzw. Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Einrichtung von Stellplätzen und Carports, die Errichtung von Wintergärten, Kosten für Bau- und Gartengeräte, ortsfremde gärtnerische Anlagen sowie aufwendige Gestaltungselemente (z. B. Skulpturen, Wasserspiele).
- 5.9. Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.10. Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, auch die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit Neubauten.
- 5.11. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers.

## 6. Art, Form und Höhe der Förderung

- 6.1. Die Förderung im Rahmen dieser Richtlinie wird als Projektförderung in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung (verlorener Zuschuss) gewährt.
- 6.2. Förderfähig sind Ausgaben für die in Ziffer 3 genannten Maßnahmen bis zu einer Höhe von maximal 60,00 EUR pro m<sup>2</sup> umgestalteter Fläche. Hiervon beträgt der reguläre Zuschuss 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal 30,00 EUR pro m<sup>2</sup> umgestalteter Fläche.
- 6.3. Der öffentliche Zuschuss beträgt jeweils maximal 50 % der förderfähigen Kosten und ist begrenzt auf
  - 7.500,00 EUR bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden;
  - 7.500,00 EUR bei Maßnahmen an Dächern;
  - 5.000,00 EUR bei Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen.
- 6.4. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 2.000,00 EUR beträgt.
- 6.5. Eine Förderung oberhalb der vorstehenden Wertgrenzen ist möglich, wenn die Durchführung einer Standortaufwertungsmaßnahme im besonderen Interesse der Stadt Werther (Westf.) liegt. Jedoch soll auch bei Vorliegen eines besonderen städtebaulichen Interesses die Gesamtförderung auf einem Grundstück den Höchstbetrag von 20.000,00 EUR nicht überschreiten. In diesem Falle sind die Zuschüsse für die einzelnen Fördergegenstände anteilig zu reduzieren.

## 7. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können folgende natürliche und juristische Personen des privaten Rechts sein:

- Eigentümer
- Erbbauberechtigte
- Personen mit einer eigentümergeleichen Rechtsstellung, durch die die Einhaltung der Zweckbindung sichergestellt ist.

## 8. Flächenberechnung

- 8.1. Bei der Flächenberechnung von Außenwänden und Dächern sind die Vorgaben der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C) zu berücksichtigen. Demnach sind Fassadenöffnungen, Dacheinschnitte usw. unter 2,5 m<sup>2</sup> Einzelgröße nicht vom Flächenmaß abzuziehen. Die Flächenberechnung von Einfriedungen und Stützmauern erfolgt durch Multiplikation der Länge und der jeweiligen Höhe der Anlage. Aufsicht und Vorsprünge werden hierbei nicht berücksichtigt. Bei der Flächenermittlung im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Betracht.
- 8.2. Bei der Flächenberechnung für die Erneuerung von Dächern sind die äußeren Abmessungen der jeweiligen Dachfläche maßgeblich.
- 8.3. Bei der Flächenberechnung für den Rückbau untergeordneter Nebengebäude und Mauern wird die Grundfläche der jeweils baulichen Anlage zugrunde gelegt.

## 9. Zweckbindung

Die Zweckbindung beträgt zehn Jahre ab Auszahlung des Zuschusses. Während dieses Zeitraumes haben die Zuwendungsempfänger folgende Verpflichtungen:

- 9.1. Der durch die Förderung erreichte Zustand der Flächen und Gebäude ist zu erhalten.
- 9.2. Die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstige Unterlagen sind aufzubewahren.
- 9.3. Den zuständigen Bediensteten der Stadt Werther (Westf.) oder deren Beauftragten, der Bezirksregierung Detmold sowie des Rechnungsprüfungsamtes ist bei Bedarf Auskunft über die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu erteilen.
- 9.4. Die unter Ziffer 9.1 bis 9.3 aufgeführten Verpflichtungen sind an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## 10. Verfahren

- 10.1. Förderanträge nach dieser Richtlinie sind schriftlich an die Stadt Werther (Westf.) zu stellen. Bei der Antragsbearbeitung richtet sich die Reihenfolge nach dem Eingangsdatum. Entscheidungen erfolgen in der Reihenfolge, in der Entscheidungsreife eintritt.



- 10.2. Die Festsetzung des Förderbetrages erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Baukostenermittlung, die mit Einreichung des Förderantrages vorzulegen ist. Je Gewerk sind drei vergleichbare Angebote von verschiedenen Unternehmen, inklusive Angabe der Flächenmaße der öffentlich sichtbaren Flächen, zu erbringen.
- 10.3. Über die Gewährung des Zuschusses entscheidet im Rahmen dieser Richtlinie die Stadtverwaltung.
- 10.4. Die Fördermittel werden durch schriftlichen Förderbescheid unter Beachtung der erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen den Zuwendungsempfängern gewährt. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt grundsätzlich nicht.
- 10.5. Auf Antrag kann die Stadtverwaltung dem Beginn einer Maßnahme vor Erteilung eines Förderbescheides zustimmen. Ein Anspruch auf Fördermittelgewährung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 10.6. Der Zuwendungsempfänger hat der Stadtverwaltung bzw. deren Beauftragten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.
- 10.7. Der Zuwendungsempfänger hat der Stadtverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Originalbelegen) nachzuweisen. Ermäßigen sich nach der Bewilligung bzw. nach Abschluss des Vertrages die zugrunde gelegten förderfähigen Kosten, so ermäßigt sich die Zuwendung. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung ist ausgeschlossen.
- 10.8. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Prüfung der Kostennachweise. Zwischenzahlungen nach Baufortschritt sollen nur geleistet werden,
  - wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt,
  - wenn eine Durchführung der Maßnahme andernfalls nicht möglich wäre,
  - wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung des Projekts gesichert ist.
- 10.9. Im Fall des Verstoßes gegen den Förderbescheid oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers oder der Antragstellerin kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere auch bei Verstößen gegen die Zweckbindung innerhalb der Zehnjahresfrist. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Förderbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Unwirksamkeit, Rücknahme und der Widerruf von Förderbescheiden sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Dem Zuwendungsempfänger der Fördermittel sind per Bescheid die bei der Weitergabe von Zuwendungen an Dritte zu beachtenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10.10. Im Übrigen führt die Stadtverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.

## **11. Förderung von Modellmaßnahmen**

Die Stadt Werther (Westf.) behält sich vor, besondere Modellmaßnahmen im Rahmen ihrer haushaltsmäßig zur Verfügung stehenden Finanzmittel zu fördern, auch wenn die Voraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht erfüllt sind.

## **12. Ausnahmeregelung**

Ausnahmen von den Regelungen dieser Richtlinie sind im begründeten Einzelfall möglich. Hierüber entscheidet der zuständige Ausschuss der Stadt Werther (Westf.).

## **13. Inkrafttreten und Gültigkeit**

Diese Vergaberichtlinie tritt mit Beschlussfassung in Kraft. Sie gilt bis zum 31.12.2025 vorbehaltlich durch den Ausschuss der Stadt Werther (Westf.) beschlossenen Änderungen.



Karte 4

Status Quo: Gebäudebestand

Stadtbild und Denkmalschutz

 Baudenkmal

Sanierungsbedarfe

 Kein Sanierungsbedarf

 Mittlerer Sanierungsbedarf

 Hoher Sanierungsbedarf

Leerstände

 Leerstand / teilweiser Leerstand

Anhang:  
Geltungsbereich

Arbeitsstand Juli 2019  
Maßstab 1.: 4.000 (Original DIN A3)  
Bearbeitung

 **complan**  
Kommunalberatung  
Niederwall 32 · 33602 Bielefeld  
Tel +49 (0)521 32 96 1010  
info@complangmbh.de