

## **Vergaberichtlinie der Stadt Harsewinkel**

### **über die Gewährung von Zuschüssen zur Profilierung und Standortaufwertung in der Innenstadt**

*Grundlage: Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 (siehe Auszug in Anhang 1)*

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

---

Ziel der Richtlinie ist die Aufwertung privater Gebäude und Freiflächen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und Aufwertung des Stadtbilds.

Maßnahmen der so genannten Profilierung und Standortaufwertung sollen über Zuwendungen des Bundes und des Landes sowie Eigenanteile der Stadt Harsewinkel gemäß Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 bezuschusst werden (vgl. Anhang 1). Die Förderung erfolgt im Sanierungsgebiet „Innenstadt Harsewinkel“ (vgl. Anhang 2).

#### **2. Rechtsanspruch**

---

Ein Anspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht. Die Stadt Harsewinkel 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:

##### **3.1. Herrichtung und Gestaltung von sichtbaren Außenfassaden von Gebäuden**

- Streichen von Fassaden, Ertüchtigung Fachwerk etc.
- Beseitigung von vorgehängten Elementen, Vordächern, Fassadenplatten und Werbeanlagen zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung von Fassaden
- Fassadenreinigung, Rankhilfen, Begrünung (geeignete, möglichst heimische Pflanzen)
- Ergänzung und/oder Wiederherstellung historischer Baudetails (z. B. Fensterläden)

- Austausch oder Instandsetzung von Fenstern und Türen, bei gleichzeitig optischer Aufwertung, (siehe auch Förderausschluss Abschnitt 5, u. a. energetische Ertüchtigung)
- Austausch oder Instandsetzung von Balkon- und Treppengeländern bei gleichzeitig optischer Aufwertung
- gestalterische Aufwertung von untergeordneten baulichen Anlagen (z. B. Carports, Garagen)

### **3.2. Herrichtung und Gestaltung von öffentlich einsehbaren Dachflächen**

- Erneuerung Dacheindeckung inkl. Dachlattung (ohne gleichzeitige Dämmung)
- Austausch Dachpfannen und Regenrinnen
- Ökologisch wertvolle Begrünung von Dachflächen
- Reinigung von Dachflächen

### **3.3. Herrichtung und Gestaltung von öffentlich einsehbaren Hofflächen**

- Entsiegelung und Begrünung vormals befestigter Flächen inkl. Schottergärten (Schaffung von nichtöffentlichen Grün- und Gartenflächen)
- Herrichtung von Vorgartenflächen (nur mehrjährige und winterharte Pflanzen; siehe auch Zweckbindungsfrist Abschnitt 9)
- Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen (Schuppen, Garagen, Mauern etc.)
- Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gebäude, sofern diese unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen (Barrierefreiheit / -reduzierung)
- Austausch oder Instandsetzung von nicht befahrbaren Flächen bei gleichzeitiger optischer Aufwertung

### **3.4. Herrichtung und Gestaltung von Einfriedungen**

- Austausch oder Instandsetzung von Einfriedungen und Stützmauern bei gleichzeitiger optischer Aufwertung
- Pflanzung einer Hecke (mind. 0,80 m Höhe; max. 1,50 m Endhöhe; heimische Arten)

**Städtebaulicher oder denkmalbedingter Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden, welcher durch besondere städtebauliche oder denkmalbedingte Auflagen entsteht.**

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 Standortaufwertungsmaßnahme liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Innenstadt Harsewinkel“ (vgl. Anhang 2).
- 4.2 Die Standortaufwertungsmaßnahme muss unter Berücksichtigung der Lage, der Vornutzung und des Zustandes des Gebäudes dem Förderzweck dienen und den Zielen der Stadtentwicklung gerecht werden.
- 4.3 Alle für die Standortaufwertungsmaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor.
- 4.4 Die Förderung einer Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW, BAFA oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- 4.5 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.
- 4.6 Baurechtlich erforderliche Anlagen (z. B. Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt.
- 4.7 Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Antragsteller bzw. – bei einer Zuschusshöhe von bis zu 5.000,00 EUR – der Erlass eines Förderbescheids durch die Stadt. Bei Durchführung der Maßnahme sind die im Förderbescheid oder dem städtebaulichen Vertrag genannten Auflagen sowie die allgemeinen gesetzlichen – insbesondere auch die vergabe-, abgabe-, arbeits-, und sozialrechtlichen – Bestimmungen zu beachten.
- 4.8 Es werden alle am Gebäude und auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag bzw. gemäß dem Förderbescheid durchgeführt.
- 4.9 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.
- 4.10 Alle Maßnahmen müssen von einem Fachunternehmen ausgeführt werden (Eigenleistungen sind nicht förderfähig).

- 4.11 Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich eine Fotodokumentation der sanierungsbedürftigen Objekte durchzuführen. Diese Dokumentation beinhalten Vorher-Nachher Fotos der Objekte.
- 4.12 Die neu gestalteten Bereiche werden während der Zweckbindungsfrist gemäß Abschnitt 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 Abschluss des städtebaulichen Vertrags bzw. vor der Erteilung des Förderbescheids bereits begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits die Beauftragung des ausführenden Handwerksunternehmens, nicht jedoch die Beauftragung mit Planungsarbeiten.
- 5.2 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden (z. B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung).
- 5.3 Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z. B. Dämmung von Fassaden oder Dächern, Austausch von Fenstern) und die Voraussetzungen eines anderen Fördergebers (z. B. KfW) erfüllen. In diesem Fall sind diese Förderprogramme zu nutzen.
- 5.4 Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bzw. dasselbe Bauteil bereits mit Städtebaufördermitteln instandgesetzt und/oder modernisiert wurde.
- 5.5 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken, die außerhalb des Sanierungsgebiets "Innenstadt Harsewinkel" liegen.
- 5.6 Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.7 Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach diesen Richtlinien sichergestellt ist, beispielsweise wenn sie aufgrund von privatrechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen.
- 5.8 Maßnahmen auf Grundstücken, die in öffentlichem Eigentum stehen.
- 5.9 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).
- 5.10 Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.11 Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, auch die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit Neubauten. Es sei denn, es handelt sich um besonderen städtebaulichen oder denkmalbedingten Mehraufwand.

5.12 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 Bezuschusst werden können Ausgaben für die in Abschnitt 3 genannten Maßnahmen bis zu einer Höhe von maximal 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten. Der Zuschuss ist begrenzt auf
- 10.000,00 EUR bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden
  - 10.000,00 EUR bei Maßnahmen an Dächern
  - 5.000,00 EUR bei Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen
  - 5.000,00 EUR bei Herrichtung und Gestaltung von Einfriedungen
- 6.3 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 500,00 EUR beträgt.
- 6.4 Eine Förderung oberhalb der vorstehenden Wertgrenzen ist möglich, wenn die Durchführung einer Standortaufwertungsmaßnahme im besonderen Interesse der Stadt Harzewinkel 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 eigentümergeichen 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. Dies schließt geförderte Anpflanzungen mit ein.
- 9.2. Die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstige Unterlagen sind aufzubewahren.
- 9.3. Den zuständigen Bediensteten die Stadt 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 Harsewinkel 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 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder schriftlichen Förderbescheid unter Beachtung der erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen den Zuwendungsempfängern gewährt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt nicht.
- 10.5. Auf Antrag kann die Stadtverwaltung dem Beginn einer Maßnahme vor dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung eines Förderbescheids 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 städtebaulichen Vertrag bzw. den Förderbescheid oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden oder der städtebauliche Vertrag gekündigt 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 bzw. der Kündigung des städtebaulichen Vertrages 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 Letztempfänger der Fördermittel sind entweder per Bescheid oder durch städtebaulichen Vertrag 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. Ausnahmeregelung**

---

Ausnahmen von den Regelungen dieser Richtlinie sind im begründeten Einzelfall möglich. Hierüber entscheidet der zuständige Ausschuss der Stadt Harsewinkel.

## **12. Inkrafttreten**

---

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung in Kraft.



### **Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen (Auszug)**

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

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.

Anhang 2 – Abgrenzung Sanierungsgebiet „Innenstadt Harsewinkel“

