

Richtlinie

Fassaden- und Hofprogramm Oberhausen Osterfeld

**Richtlinie der Stadt Oberhausen zur Vergabe von Fördermitteln aus dem
Fassaden- und Hofprogramm im Stadterneuerungsgebiet
„Soziale Stadt Osterfeld“**

Präambel

Die Stadt Oberhausen richtet im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt NRW“ mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland innerhalb des Stadterneuerungsgebietes Osterfeld ein Fassaden- und Hofprogramm für die Herrichtung, Gestaltung und Begrünung von Außenwänden und Dächern sowie für die Entsiegelung und Gestaltung von Höfen und Gartenflächen auf privaten Grundstücken ein.

Die Bezirksvertretung Osterfeld hat in der Sitzung am 12. Juni 2018 diese Richtlinie zur Vergabe von Fördermitteln aus dem Fassaden- und Hofprogramm im Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“ beschlossen. Mit Hilfe des Fassaden- und Hofprogramms unterstützt die Stadt Oberhausen das Engagement privater Immobilieneigentümer/innen, die ihre Fassaden oder Hofflächen gestalten oder aufwerten wollen und damit zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zu einer Standortaufwertung innerhalb Osterfelds beitragen.

Das Fassaden- und Hofprogramm dient dem Zweck, die private Initiative und das Engagement von Immobilieneigentümer/innen, die das äußere Erscheinungsbild Ihrer Gebäude und Außenanlagen aufwerten möchten, zu aktivieren, prozessbegleitend zu beraten und finanziell im Rahmen einer Zuschussförderung zu unterstützen. Durch das Fassaden- und Hofprogramm kann eine nachhaltige Wohnumfeldverbesserung erzielt und mittelbar zu einer optischen Aufwertung Osterfelds beigetragen werden.

1. Fördergrundsätze und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die jährlich zur Verfügung stehenden Finanzmittel des Fassaden- und Hofprogramms werden nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) und dieser Richtlinie gewährt. Die vorliegende Richtlinie regelt dabei die Fördervoraussetzungen, den Fördergegenstand sowie das Förderantragsverfahren verbindlich und transparent.
- (2) Die Zuwendungen werden nach den Rahmenbedingungen der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Düsseldorf,

der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und dieser Richtlinie gewährt.

- (3) Die Zuschüsse werden für Maßnahmen zur Herrichtung privater Hofflächen sowie für die Aufwertung von Fassaden gewährt.
- (4) Die Förderung einer Maßnahme aus Mitteln des Fassaden- und Hofprogramms ist unzulässig, wenn die Maßnahme anderweitig aus öffentlichen Mitteln gefördert werden kann. Ein Rechtsanspruch der Antragssteller/innen auf Förderung besteht nicht.
- (5) Die Stadt Oberhausen verfolgt mit der Gewährung von Mitteln aus dem Fassaden- und Hofprogramm im Programmgebiet das Ziel der Aufwertung des Immobilienbestandes und des Wohnumfeldes. Im Mittelpunkt steht die Aktivierung der Eigenverantwortung der Bevölkerung für den Gebäudebestand und das Wohnumfeld.
- (6) Die Gewährung von Finanzmitteln ist eine freiwillige Leistung der Stadt Oberhausen, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Stadterneuerungsprojektes „Soziale Stadt Osterfeld“.
- (7) Zuschüsse können nur gewährt werden, wenn es die Haushaltslage der Stadt Oberhausen sowie die in Aussicht gestellten Zuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung vom / von der Antragsteller/in nachgewiesen ist. Die Stadt Oberhausen entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der von der Bezirksregierung Düsseldorf bewilligten Zuwendungen.
- (8) Diese Richtlinie gilt für die Gewährung von Finanzmitteln aus dem Fassaden- und Hofprogramm innerhalb der Grenzen des vom Rat der Stadt Oberhausen am 16.11.2015 beschlossenen Geltungsbereichs des Programmgebietes „Soziale Stadt Osterfeld“ (siehe Anlage). Die vorhandene Abgrenzung ist verbindlich.

2. Fördergegenstand

- (1) Gefördert werden Maßnahmen an privaten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die die städtebauliche oder ökologische Situation oder die Wohn- und Arbeitsbedingungen im Programmgebiet wesentlich und nachhaltig verbessern. Fördergegenstand sind Maßnahmen zur Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern.
- (2) Fördermaßnahmen im Sinne dieser Richtlinie müssen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebäudes, dessen Umfeld und des Stadtbildes beitragen. Die Gestaltung muss sich in die Umgebung einfügen und ein stimmiges Gesamtbild unterstützen. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Maßnahmen, Planung und Umsetzung müssen im angemessenen Verhältnis zur Gestaltung stehen. Gleichzeitig müssen sie hinsichtlich des Zustandes des Gebäudes, Gebäudeteils oder Grundstücks sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.

(3) Förderfähige Maßnahmen sind insbesondere:

(3.1) Instandsetzung und Sanierung von Fassaden unter Berücksichtigung historischer und stadtgestalterischer Aspekte mit den dazugehörigen Vorarbeiten:

- (3.1.1) Putzausbesserungen und Anstrich nach Abstimmung des Farbkonzeptes
- (3.1.2) Reinigung, Verfugung und Hydrophobierung von Ziegel- / Klinkerfassaden
- (3.1.3) Reinigung, Verputz und Neugestaltung von Brandgiebeln
- (3.1.4) Rückbau von Fassadenverkleidungen und Wiederherstellung erhaltenswerter und ursprünglicher Fassaden- / Fenstergliederungen
- (3.1.5) Entfernung und Reduzierung unpassender hervorspringender Elemente sowie Entfernung und Reduzierung von Werbeanlagen oder Vordächern
- (3.1.6) Wiederherstellung / Restaurierung erhaltenswerter Stuck- / Putzfassaden
- (3.1.7) Wiederherstellung von Fenster- und Putzgliederungen mit besonderem städtebaulichen Bezug

(3.2) Künstlerische Gestaltung von Grenzmauern, Wänden, Fassaden oder Fassadenteilen und Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen

(3.3) Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen, einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Fläche

(3.4) Herrichtung barrierefreier Zugänge zu Ladenlokalen

(3.5) Gestaltung und Herrichtung privater, gemeinschaftlich genutzter Hofflächen:

- (3.5.1) Entsiegelung versiegelter Flächen
- (3.5.2) Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung
- (3.5.1) Anlage und Gestaltung von Wegen, Plätzen, Zugängen, bevorzugt in versickerungsfähigem Material
- (3.5.2) Anlage und Neugestaltung von Aufenthalts- und Grünflächen
- (3.5.1) Anlage und Verbesserung von Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche
- (3.5.2) Anlage von alten- und behindertengerechten Gärten und Wegen
- (3.5.1) Umgestaltung von Müllplätzen, Gestaltung und Schaffung von Fahrradstellplätzen

(4) Nicht förderfähige Maßnahmen sind insbesondere:

(4.1) reine Instandsetzungsarbeiten

(4.2) aufwendige gärtnerische und gestalterische Anlagen, z.B. Skulpturen, Brunnen

(4.3) Gestaltung oder Herrichtung von privaten Vorgärten und Hauseingängen

(4.4) Veränderungen von Ver- und Entsorgungsleitungen

(4.5) Maßnahmen zur Energetischen Sanierung / Wärmeschutzmaßnahmen mit Ausnahme des Endputzes oder Endanstriches

(4.6) Errichtung oder Umbau von KFZ-Stellflächen

(4.7) Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder die öffentlich-rechtlichen bzw. nachbarrechtlichen Auflagen entgegenstehen

(4.8) Maßnahmen, die nicht durch ein Fachunternehmen ausgeführt werden

3. Fördervorrang

- (1) Die Stadt Oberhausen kann nach pflichtgemäßem Ermessen, aus städtebaulichen Gründen und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel bzw. der durch den Fördergeber bewilligten Zuwendungen Prioritäten in der Entscheidung der Förderzusage setzen.
- (2) Mit Vorrang gefördert werden straßenseitige und stark sanierungsbedürftige Fassaden, Maßnahmen, die an denkmalwerten Gebäuden oder in repräsentativer Lage durchgeführt werden und damit die Identität des Stadtteils stärken, Maßnahmen, die eine wesentliche Verminderung befestigter / versiegelter Flächen bewirken, Gemeinschaftsmaßnahmen, wie z.B. Blockbegrünung oder Fassadengestaltung mehrerer benachbarter Gebäude.
- (3) Die auf einer Vollerhebung des Gebäudebestands innerhalb des Programmgebiets „Soziale Stadt Osterfeld“ (Fassadenzustand, visuelle Ausstattung, Zustand und Vorhandensein von Innenhofbereichen etc.) aus Juni bis September 2016 basierende „Gebäudedatenbank“ der Stadt Oberhausen und die darin hinterlegte Klassifizierung der städtebaulichen Priorität, des visuellen Fassaden- und Innenhofzustandes sowie der räumlichen Lagebeschreibung können als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

4. Förderbedingungen

- (1) Finanzielle Zuwendungen für die zuvor aufgeführten Maßnahmen werden nur dann gewährt, wenn sie den Fördergrundsätzen dieser Richtlinie entsprechen und die nachfolgenden grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllt sind:
 - (1.1) Das Gebäude oder Grundstück ist weder im staatlichen oder kommunalen Eigentum noch Eigentum eines kommunalen Tochterunternehmens.
 - (1.2) Das Gebäude ist älter als 10 Jahre.
 - (1.2) Mit den Arbeiten zur Umsetzung der Maßnahme wurde bis zum Zeitpunkt der Förderzusage noch nicht begonnen. Eine nachträgliche Förderung bereits abgeschlossener Maßnahmen ist ausgeschlossen.
 - (1.2) Die Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, wenn in der Vergangenheit bereits Mittel aus Städtebauförderung für das Gebäude oder Grundstück bezogen wurden oder die Maßnahmen über oder aus anderen Förderprogrammen – insb. KfW-Förderprogrammen – gefördert werden bzw. die grundsätzlichen Fördervoraussetzungen dieser Alternativprogramme erfüllen (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung).
 - (1.2) Der Maßnahme stehen keine planungs-, denkmal-, bauordnungs- oder ortsrechtlichen Belange entgegen. Erforderliche Genehmigungen / Erlaubnisse liegen vor.
 - (1.2) Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung von Hofflächen müssen stadttökologisch sinnvoll sein und den Wohn- und Freizeitwert nachhaltig verbessern.
 - (1.2) Bei Maßnahmen zur Herrichtung von Hofflächen muss die Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit für alle Anwohner gesichert sein.

- (1.2) Bei den durch die Verschönerungsmaßnahmen verursachten Aufwendungen handelt es sich um dauerhaft unrentierliche Kosten.
- (1.2) Die Maßnahmen müssen mietneutral durchgeführt werden. Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten, einschließlich des Eigenanteils, dürfen weder direkt, noch indirekt auf die Miete umgelegt werden.
- (1.10) Die geförderte Maßnahme wird mindestens zehn Jahre im geförderten Zustand gepflegt, erhalten und dessen Zuständigkeit sichergestellt (Zweckbindungsfrist). Bei Veräußerungen oder Mieterwechsel ist diese Verpflichtung zu übertragen.
- (1.11) Die Maßnahme wird sach- und fachgerecht von einem Fachbetrieb ausgeführt.
- (1.12) Die Finanzierung der Maßnahme kann gewährleistet werden.

5. Art und Höhe der Förderung

- (1) Die nach dieser Richtlinie bewilligten Zuschussmittel sind wirtschaftlich und sparsam zu verwenden. Die Zuwendung wird für einzelne, sachlich und zeitlich abgegrenzte Maßnahmen gewährt (Projektförderung). Zuschussfähig sind die von der Stadt Oberhausen als förderfähig anerkannten Kosten für Maßnahmen nach Ziffer 2 dieser Richtlinie.
- (2) Die Zuwendungen werden als Anteilfinanzierung in Form eines nicht zurückzahlbaren Zuschusses gewährt.
- (3) Der Zuschuss beträgt gemäß den Vorgaben der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 maximal 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch höchstens 30 EUR / m², sofern sich der/die Grundstückseigentümer/in mit mindestens 50 % an den Gesamtkosten beteiligt. Es gelten folgende Höchstgrenzen der Förderung je Quadratmeter umgestalteter Fläche:
 - (3.1) 30 EUR für straßenseitig und einsehbare Fassaden oder Fassadenteile
 - (3.2) 30 EUR für Begrünungen von Fassaden, Fassadenteilen oder Dachbegrünungen
 - (3.3) 20 EUR für rückseitige und nicht einsehbare Fassaden oder Fassadenteile
 - (3.4) 20 EUR für die Schaffung oder Verbesserung barrierefreier Zugänge
 - (3.5) 20 EUR für die Gestaltung / Herrichtung privater, gemeinschaftlich genutzter Höfe
- (4) Die Förderung erfolgt nur für Maßnahmen, deren Zuschuss mindestens 1.000 EUR beträgt (Bagatellgrenze). Die maximale Fördersumme pro Objekt über den gesamten Förderzeitraum beträgt 15.000 EUR mit Ausnahme von Maßnahmen zur Gestaltung und Herrichtung privater, gemeinschaftlich genutzter Hofflächen. Hier beträgt die maximale Fördersumme pro Objekt über den gesamten Förderzeitraum 10.000 EUR. Darüber hinaus gehende Kosten können keine Bezuschussung erlangen und müssen vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten selbst getragen werden.

6. Antragstellung

- (1) Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte sowie von diesen Bevollmächtigte, auch Mieter/innen mit Zustimmung des Eigentümers / der Eigentümerin, deren förderfähiges Objekt innerhalb des Programmgebietes liegt. Im Falle einer Antragstellung durch Mieter/innen müssen Eigentümer/innen bzw. Erbbauberechtigte diese Richtlinie für sich als verbindlich anerkennen.
- (2) Vor der Antragstellung sind die geplanten Maßnahmen mit dem Stadtteilmanagement Osterfeld abzustimmen. Sofern die Maßnahme dem Förderziel und den geltenden Gestaltungsvorgaben entspricht, kann ein Antrag auf Förderung gestellt werden.
- (3) Anträge können ganzjährig im Stadtteilbüro Osterfeld eingereicht werden. Die Einhaltung der Schriftform und Vollständigkeit sind zu wahren. Die für die Antragstellung geltenden Fristen werden rechtzeitig öffentlich bekanntgegeben. Die Fristen sind zwingend zu beachten. Es ist das Antragsformular der Stadt Oberhausen zu verwenden. Das Antragsformular ist im Stadtteilbüro Osterfeld zu erhalten und steht auf der Website der Stadt Oberhausen bzw. Stadtteilbüro kostenlos zum Download zur Verfügung.
- (4) Erforderliche prüffähige Unterlagen zur Antragstellung:
 - (4.1) Eigentümersnachweis bzw. eine schriftliche Vollmacht
 - (4.2) Lageplan im Maßstab 1:500
 - (4.3) Bestandsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) im Maßstab 1:100
 - (4.4) Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß im Maßstab 1:200 / 1:100
 - (4.1) Entwurfsskizze im Maßstab 1:200 (Maßnahmen im Außenbereich) oder Farbkonzept / Farbproben (Maßnahmen an Fassaden)
 - (4.2) Fotos und Dokumentation des bisherigen Zustandes
 - (4.1) Vorlage von drei vergleichbaren Kostenvoranschlägen von zugelassenen Handwerksbetrieben zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit
 - (4.2) Eventuell erforderliche Genehmigungen
- (5) Notwendige Pläne und Grundrisszeichnungen können bei Bedarf im Archiv der Hausaktenverwaltung der Stadt Oberhausen angefragt werden.

7. Bewilligung und Zuwendungsbescheid

- (1) Nach Prüfung der vollständigen Unterlagen entscheidet die Fachverwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen über die Bewilligung nach Maßgabe der Vollständigkeit des Antrages, vorhandener Fördermittel, der Vereinbarkeit der beabsichtigten Maßnahme mit geltenden Satzungen und Baurecht, der Priorität und dem Zeitpunkt der Antragstellung sowie dieser Richtlinie. Die Bewilligung erfolgt per schriftlichen Zuwendungsbescheid. Dieser
 - (1.1) beschreibt abschließend die bewilligten Maßnahmen und deren Umfang,

- (1.2) weist die maximale Höhe der bewilligten Zuwendung aus,
 - (1.3) legt den Beginn und das Ende der Fördermaßnahme fest und
 - (1.4) stellt die grundlegenden Rechte und Pflichten sowie zwingend einzuhaltende Fristen dar.
- (2) Der Zuwendungsbescheid kann widerrufen werden, wenn die Fördermaßnahme nicht innerhalb der im Bescheid genannten Frist fertig gestellt wird (Fertigstellungstermin) oder dies nicht fristgerecht, schriftlich angezeigt wurde. Eine Verlängerung des Fertigstellungstermins durch die Fachverwaltung ist in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- (3) Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendungen bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist ausgeschlossen. Soweit Kostensteigerungen bei der beantragten Fördermaßnahme eintreten, muss die Differenz der Gesamtkosten zum bewilligten Zuwendungsbetrag durch den / die Zuwendungsempfänger/in getragen werden. Die Summe der Zuwendungen reduziert sich jedoch, wenn die nachgewiesenen Kosten niedriger als die bewilligten Kosten sind.
- (4) Änderungen oder Abweichungen der im Bewilligungsbescheid beschriebenen Fördermaßnahmen sind vor Durchführung gesondert bei der Stadt Oberhausen zu beantragen. Die Stadt Oberhausen behält sich vor, diese Änderungen zu prüfen und darüber zu entscheiden.
- (5) Die Bewilligung des Zuwendungsantrages ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen bzgl. der Maßnahme. Falls eine Bewilligung aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht möglich ist, hat der / die Antragssteller/in bereits entstandene Honorare für Architekten bzw. Ingenieurleistungen selber zu tragen.
- (6) Mit dem Zuwendungsbescheid verpflichtet sich der / die Zuwendungsempfänger/in, zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und Dokumentation die Veröffentlichung und Verwendung von Fotos der Fördermaßnahme etc. unentgeltlich zu dulden. Vorhandene Werbe- und Informationsbanner zum Fassaden- und Hofprogramm sind während der Durchführung der Maßnahme an geeigneter Stelle anzubringen.

8. Durchführung der Maßnahme

- (1) Mit der Fördermaßnahme ist zügig zu beginnen und diese ist kontinuierlich durchzuführen. Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt des schriftlichen Zuwendungsbescheids begonnen werden. Der / die Zuwendungsempfänger/in hat den zuständigen städtischen Bediensteten oder beauftragten Dritten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderte Maßnahme in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.
- (2) Der / die Zuwendungsempfänger/in hat die Fertigstellung der Fördermaßnahmen umgehend bei der Stadt Oberhausen schriftlich anzuzeigen. Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird durch eine Schlussabnahme des zuständigen Bereiches der Fachverwaltung der Stadt Oberhausen überprüft.

- (3) Die Abrechnungsbelege sind vollständig zu sammeln und zu prüfen. Der Anspruch auf Zuschuss erlischt, sofern die Abrechnungsunterlagen nicht innerhalb der Frist vollständig eingereicht werden.

9. Kostenerstattung und Verwendungsnachweis

- (1) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahme. Der / die Zuwendungsempfänger/in hat der Stadtverwaltung Oberhausen innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten unter Vorlage eines Verwendungsnachweises nachzuweisen.
- (2) Dem Verwendungsnachweis sind die Gesamtschlussrechnung inkl. aller Rechnungen mit Zahlungsbeleg und sonstigen Ausgabenbelegen im Original sowie eine ein- bis zweiseitige Dokumentation der Durchführung inkl. Fotos der durchgeführten Maßnahme beizufügen.
- (3) Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung und Rechnungsbelege wird der daraus resultierende Zuschuss durch die Bewilligungsbehörde ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt, sofern die Maßnahme entsprechend der eingereichten Unterlagen durchgeführt wurde oder Änderungen vorzeitig durch die Bewilligungsbehörde genehmigt wurden.
- (4) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten. Sofern die tatsächlichen Kosten geringer ausfallen als nach Antragstellung bewilligt, reduziert sich der Zuschuss. Werden bei der Schlussprüfung aufgezeigte Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Nachfrist abgestellt, wird die Auszahlung des Zuschusses versagt.
- (5) Der Zuwendungsbescheid kann vor Beginn, während und nach Abschluss der Maßnahme im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides sowie im Falle eines Nachweises falscher Angaben widerrufen werden. Zu Unrecht ausgezahlte Zuwendungen werden mit dem Widerruf des Zuwendungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 v.H. über dem Basiszinssatz gemäß EuroEG NW zu verzinsen.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung durch die Bezirksvertretung Osterfeld in Kraft.

Anlage

Räumlicher Geltungsbereich Programmgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“

