Richtlinien über die Gewährung von Zuschüssen zur Gestaltung von Gebäudefassaden sowie Hof- und Gartenflächen innerhalb des Programmgebietes „Historischer Stadtkern Warendorf“ – „Fassaden- und Hofprogramm der Stadt Warendorf“

Vorbemerkung

Die Stadt Warendorf hat Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung und Erneuerung der Altstadt eingeleitet. Hierzu gehören insbesondere die Aufnahme des Gebietes der Altstadt in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 2014 auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Altstadt Warendorf sowie die förmliche Festlegung des Altstadtbereiches als Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren) nach § 142 Abs. 4 BauGB.

Durch finanzielle Unterstützung des Bundes und des Land Nordrhein-Westfalen werden Zuschüsse für private Investitionen des Gebäudebestandes und Wohnumfeldes zum Zwecke der Standortaufwertung und Profilierung sowie zur Qualitätssicherung in Stadterneuerungsgebieten gewährt.

1. Zweck und Ziel der Förderung

Mit der Förderung sollen die Bemühungen der Bürgerinnen und Bürger, ihre Wohnumgebung zu verbessern, unterstützt werden. Besonderes Anliegen der Förderung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Struktur der Altstadt. Hierzu gehören sowohl die Verschönerung des Stadtbildes, die Schaffung von wohnungsnahen Aufenthaltsräumen und ökologische Verbesserungen als auch die gezielte Aufwertung defizitärer Bereiche in der Altstadt.

Die dem Altstadtcharakter entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unterstützt werden. Dabei sind stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Ziele der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf sollen mit Hilfe der Fördermittel befördert und schneller sowie effektiver umgesetzt werden. Durch die damit erzielte Aufwertung wird die Funktion der historischen Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort weiter gestärkt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Förderfähig sind Maßnahmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Warendorf“ nach §142 Abs. 4 BauGB vom 18.08.1993 in der Fassung vom 14.12.2000 umgesetzt werden.

3. Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand sind Maßnahmen an Haus- und Hofflächen, die der Standortaufwertung und Profilierung der Historischen Altstadt von Warendorf dienen. Insbesondere gilt dies für Maßnahmen an die durch ihre Städtebauliche Bedeutung oder ihrer Bedeutung für das Wohnumfeld in der historischen Altstadt besondere Anforderungen gestellt werden.

3.1. Städtebauliche Bedeutung der Maßnahme

3.1.1 Förderfähig sind Maßnahmen am Äußeren von Bestandsgebäuden mit entsprechender städtebaulicher Bedeutung für die Altstadt. Dies sind Wohn- und Geschäftshäuser inkl. deren erhaltenswerten Nebengebäude,

- die als Baudenkmale vorläufig unter Schutz gestellt wurden bzw. in die Denkmalliste eingetragen sind,
- die von Stadtbild prägender oder stadtgeschichtlicher Bedeutung sind oder
- an die im Sinne einer Aufwertung durch die Gestaltungssatzung besondere stadtbildpflegerische Anforderungen gestellt werden.

3.1.2 Bei Hofräumen und Gärten an öffentlichen Straßen und Grünflächen ist die städtebauliche Bedeutung nur gegeben, soweit diese prägend in den öffentlichen Raum hineinwirken und es sich um Bereiche handelt, die Stadtbild prägenden Charakter haben bzw. städtebaulich relevant sind (bspw. entlang der Promenade rings um die Stadt oder entlang des Emsufers).

3.2 Maßnahmen mit Bedeutung für das Wohnumfeld

3.2.1 Förderfähig ist die Umgestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen im Blockinnenbereich sowie die Verbesserung der hinteren Fassadenflächen, durch die die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld deutlich verbessert wird. Gegenstand der Förderung ist die Gestaltung und Begrünung von Hof- und Gartenflächen insbesondere solcher Gebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen.

3.2.2 Ausnahmsweise können bei gewerblich oder für den Gemeinbedarf genutzten Grundstücken die Gestaltung von Ansichtsflächen sowie die Herrichtung der Hofflächen gefördert werden, wenn die Maßnahmen der Verbesserung des angrenzenden Wohnumfeldes dienen.

3.3 Art der Maßnahme

Folgende Maßnahmen können unter Beachtung der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Warendorf gefördert werden.

Beispiele:

- Erneuerungs- und Aufwertungsarbeiten am Äußeren von vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden insbesondere
  - vorbereitende Arbeiten wie Gerüststellung,
  - die Reinigung und Instandsetzung von Ziegel- und Natursteinenfassaden,

  - die Gestaltung und Instandsetzung von Putzfassaden,
  - die Wiederherstellung und Renovierung von Fachwerkfassaden.

- Neu- und Umgestaltung von Hofräumen und Gärten, soweit sie prägend in den öffentlichen Raum hineinwirken, insbesondere in Bezug auf Mauern, Gitter sowie Einfriedungen mit Toren und Gartengittern.
- Neu- und Umgestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen, soweit sie der Wohnumfeldverbesserung dienen, insbesondere
  - Entsiegelung des Bodens,
  - Abbruch von nicht erhaltenswerten Mauern, Zäunen und Nebengebäuden sowie Anbauten,
  - Schaffung und Verbesserung von Zugängen,
  - Sanierung von erhaltenswerten verbleibenden Mauern;
  - Erstanlage von Gärten, sofern diese nicht nur für einzelne Haushalte nutzbar sind.
- Nebenkosten für Planung und Bauleitung bis zu 5 % der gesamten förderfähigen Kosten.

4. Förderbedingungen

4.1 Die Maßnahmen müssen den denkmalpflegerischen Anforderungen bzw. den Regelungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

4.2 Städtebaufördermittel sind nachrangig zu gewähren und dürfen nur für dauerhaft unrentierliche Kosten einer Maßnahme eingesetzt werden. Für eine Förderung können Ausgaben daher nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung durch Einnahmen oder durch andere Förderzugänge nicht möglich ist. Unrentierliche Kosten sind gegenüber rentierlichen (bspw. umlagefähigen) Kosten im Rahmen der Antragsstellung darzulegen.

4.3 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn:
- ein Beratungsgespräch durch die Untere Denkmalbehörde in Anspruch genommen wurde,
- die Maßnahmen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes beitragen,
- die Maßnahmen baurechtlich unbedenklich sind (auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und stadtbildprägenden Belange),
- mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen und auch noch kein entsprechender Auftrag erteilt worden ist (ausgenommen sind hier die erforderlichen Planungsleistungen),
- für die geplante Maßnahme soweit erforderlich eine Baugenehmigung erteilt sowie im Sinne der Erhaltungssatzung das gemeindliche Einvernehmen schriftlich hergestellt wurde.

4.4 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn:
- die für eine Förderung angemeldeten Kosten nicht angemessen sind,

- bereits vorhandene und nach dem Baurecht erforderliche Anlagen beeinträchtigt werden (etwa Garagen, Spielplätze, Stellplätze),
- lediglich Stellplätze angelegt werden, die nach § 51 BauO NW notwendig sind,
- die förderfähigen Gesamtkosten unter der Bagatellgrenze von 500 € liegen.

4.5 Bei der Gestaltung von Hof- und Gartenflächen ist die öffentliche oder zumindest eine auf die Eigentümer und Mieter beschränkte Zugänglichkeit der umgestalteten Bereiche sicherzustellen.

5. Art und Höhe der Förderung

5.1 Die maßnahmenbedingten Aufwendungen werden bis zu einer Höhe von 60€ je qm gestalteter oder hergerichteter Fläche als förderungsfähig anerkannt. Darüber hinausgehende Kosten können nicht bezuschusst werden.

5.2 Die Fördermittel werden als Zuschuss im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50% der maßnahmenbedingten Aufwendungen, d.h. der höchstmögliche Zuschuss kann somit bei 30€ je qm gestalteter oder hergerichteter Fläche liegen.

5.3 Der Höchstbetrag der Förderung beträgt 10.000€. Eine Nachförderung – evtl. auch von entstandenen Mehrkosten – ist ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer muss sich mit mindestens 50 v. H. an den Gesamtkosten beteiligen.

5.4 Eigenleistungen können nicht auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden.

6. Antragstellung, Verfahren

6.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer/-innen und Erbbauberechtigte von Grundstücken und Gebäuden im Geltungsbereich sowie Mieter im Einvernehmen mit dem Eigentümer bzw. Erbbauberechtigen. Im Sinne der Förderungsbedingungen gemäß Ziffer 4.5 ist in jedem Fall das Einverständnis der Mieter einzuholen.

6.2 Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen an das Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf einzureichen.

6.3 Der Eigentümer / die Eigentümerin bzw. der Erbbauberechtigte erklärt sich bereit, der Stadt Warendorf bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude zu gestatten.

6.4 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des beantragten Zuschusses besteht nicht. Die Stadt Warendorf entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.

6.5 Auf Antrag kann das Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung als Bewilligungsstelle einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung (vorzeitiger Beginn) zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung des Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

6.6 Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer zwischen dem Antragsteller / der Antragstellerin und der Stadt Warendorf abzuschließenden Vereinbarung. In dieser Vereinbarung werden die Höhe des Zuschusses und der Zeitraum der zur Durchführung der Maßnahme festgelegt. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden, reduziert sich jedoch anteilig, falls die nachgewiesenen Kosten niedriger als die veranschlagten Kosten sind.

6.7 Der Abschluss der Arbeiten ist unverzüglich dem Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf anzuzeigen. Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis zu führen, der spätestens zwei Monate nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen ist. Diesem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen, Ausgabebelege und sonstigen Zahlungsnachweise im Original beizufügen.

6.8 Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung der Maßnahme sowie der entsprechenden Rechnungsbelege wird der Zuschuss ausgezahlt.

6.9 Zuständigen Vertretern der Stadt Warendorf bzw. ihrer Aufsichtsbehörden ist die Möglichkeit einer Prüfung der ordnungsgemäßen Verwendung auch nach Auszahlung des Zuschusses einzuräumen.

6.10 Die Zuschussempfängerin / der Zuschussempfänger hat sämtliche Belege mindestens zehn Jahre nach Auszahlung des Zuschusses aufzubewahren.

6.11 Die Zweckbindungsfrist beträgt zehn Jahre. In diesem Zeitraum dürfen keine dem Zweck der Förderung entgegenstehende Veränderungen vorgenommen werden

7. Rückforderung einer gewährten Förderung

Im Falle eines Verstoßes gegen die Richtlinien oder unrichtiger Angaben sowie bei der nicht fristgemäßen Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erlischt der Anspruch auf die Inanspruchnahme und Auszahlung der Fördermittel.

Dies gilt insbesondere bei einem Verstoß gegen den gemäß Ziffer 4.3 nicht zulässigen vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie bei Missachtung technischer wie auch gestalterischer Vorgaben bei Durchführung der Maßnahme.

Bereits ausgezahlte Beträge können zurückgefordert werden. Rückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit jährlich 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.05.2015 in Kraft, gleichzeitig treten die

„Richtlinien der Stadt Warendorf zur Gewährung von Zuschüssen zur Fassadenpflege stadtbildprägender Gebäude im Rahmen des Wohnumfeldprogramms“ vom 01.01.1988

sowie die „Richtlinien der Stadt Warendorf zur Gewährung von Zuschüssen zur Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen im historischen Stadtkern der Warendorfer Altstadt“ vom 14.07.1992 außer Kraft.

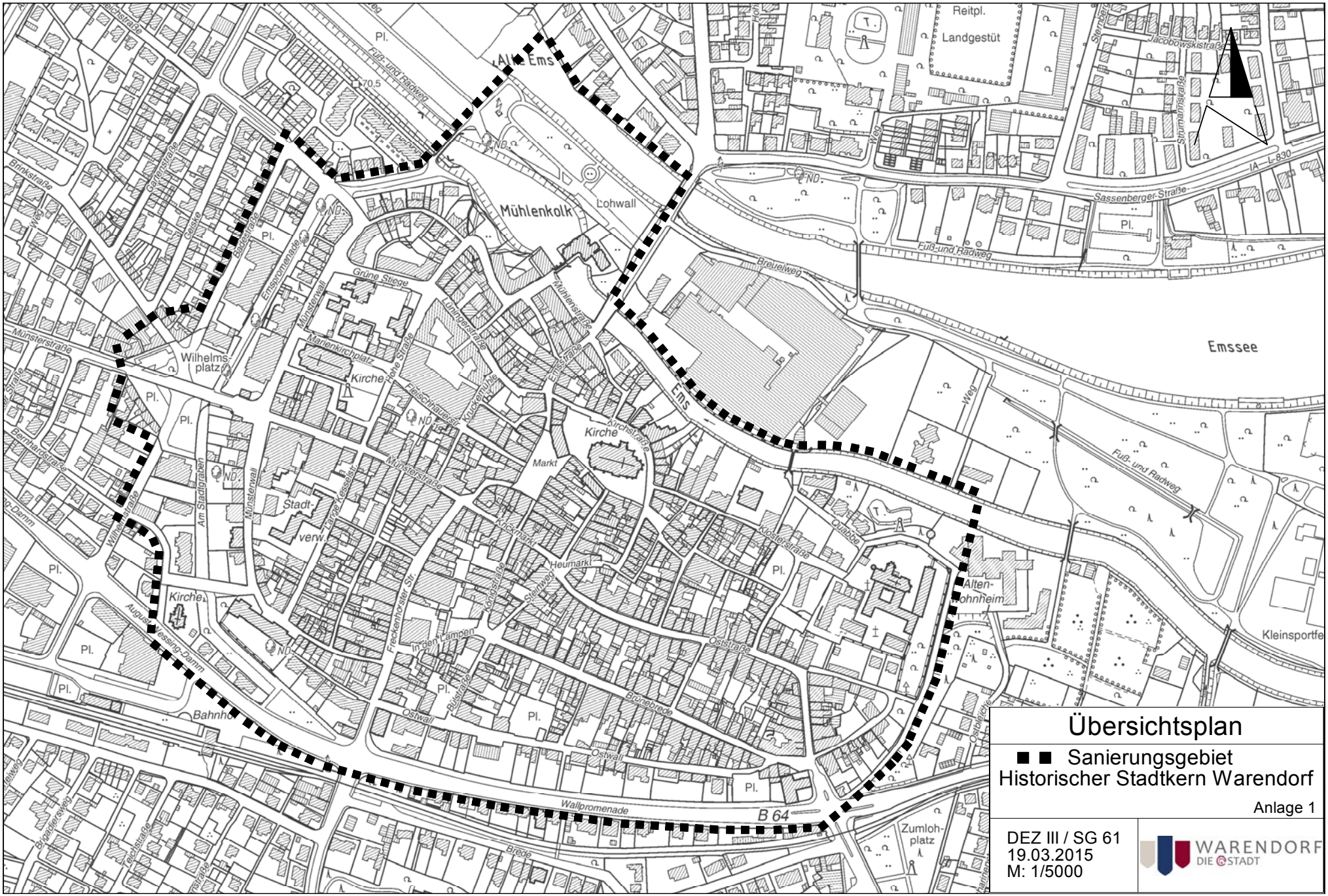
Anlage 1

Räumlicher Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Historischer Stadtkern Warendorf“ nach §142 Abs. 4 BauGB vom 18.08.1993 in der Fassung vom 14.12.2000

Hinweis:
Diese Richtlinie wurde vom Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 23.04.2015 beschlossen.

Warendorf, 28.04.2015

gez.
Jochen Walter
Bürgermeister



Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Historischer Stadtkern Warendorf vom 18.08.1993, zuletzt geändert am 29.11.1995 und am 14.12.2000