

1. Änderung der Richtlinie vom 07.10.2019

Richtlinie der Gemeinde Grefrath über die Gewährung von Zuwendungen zur Neugestaltung von Hofflächen, Fassaden, Dächern und Außenanlagen im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West" für den Ortsteil Oedt

Präambel

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West" für den Ortsteil Oedt sollen auch Maßnahmen an privaten Gebäuden und Hofflächen gefördert werden. Diese prägen das Erscheinungsbild der Ortsmitte maßgeblich. Helle und saubere Fassaden und Vorgärten wirken sich unmittelbar positiv auf die Wahrnehmung des Ortes aus und stärken die Identifikation mit dem Ort. Augenscheinlich verfügen zahlreiche Objekte über unansehnliche, vom öffentlichen Raum einsichtige Fassaden, Dachflächen und Höfe. Dies erschwert die Vermarktung, lässt teilweise auf einen schlechten energetischen Zustand und Sanierungsstau schließen und wertet die Gegend oder den Straßenzug gestalterisch ab.

Dieses Förderprogramm in Form eines Zuschusses soll den verfügungsberechtigten Nutzern (Gebäudeeigentümern und Mietern) von Immobilien die Möglichkeit bieten, deren Fassaden und Hofflächen aufzuwerten und somit auch einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung und zur Standortaufwertung des Ortes zu leisten.

Als Rahmenbedingungen für die Förderung solcher Maßnahmen hat der Rat der Gemeinde Grefrath in seiner Sitzung am 21.09.2020 folgende Vergaberichtlinie beschlossen:

1. Zuwendungszweck

Die Gemeinde Grefrath gewährt mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes NRW Zuwendungen innerhalb des Fördergebietes „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Grefrath-Oedt“ zur Aufwertung des Erscheinungsbildes von Fassaden- und Dachflächen, zur Herrichtung und Gestaltung privater Außenanlagen. Die Maßnahmen sollen zur Erhaltung, Verbesserung und Aufwertung des Stadtbildes und/oder der Aufenthaltsqualität beitragen.

Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW vom 22.10.2008 – V.5-40.01) Nr. 11.2“, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Düsseldorf, dieser Richtlinie sowie den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) gewährt.

Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die Gemeinde Grefrath entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Düsseldorf und der eigenen Haushaltsmittel.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinie ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Teil dieser Richtlinie ist.

Der Geltungsbereich umfasst die ortsbildprägenden Straßenzüge: Hochstraße, Teile der Tönisvorster Straße, Johann-Fruhen-Straße, Teile der Johannes-Girmes-Straße, Kirchplatz, den Marktplatz, Niedertor sowie die Rückseiten Albert-Mooren-Allee und Teile des Kallengraben.

3. Fördergegenstand

Die Begrünung und Gestaltung von privaten Haus-, Dach- und Hofflächen soll zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und Aufwertung der Wohnsituation, der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und der ökologischen Situation im Stadtumbaugebiet beitragen.

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- Renovierung und Restaurierung von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fenstergliederungen,
- Restaurierung von Dachflächen, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, der Rückbau störender Dachelemente und die Wiederherstellung ursprünglicher Dachgliederungen
- Gestaltung von Abstandsflächen und Vorgärten,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen, Schaffung oder Verbesserung von Zugängen, Entsiegelung von Hofflächen,
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Betreuung durch eine anerkannte Fachkraft, jedoch keine Verwaltungs- oder Finanzierungskosten,
- der Rückbau störender Werbeanlagen, incl. daraus resultierender notwendiger Anpassungsarbeiten,
- das Anbringen von Leuchten zur Inszenierung von Fassaden, inklusive der dazu erforderlichen Vorarbeiten, nach erfolgter Beratung durch und Abstimmung mit der Gemeinde Grefrath.

Besonders förderfähig sind im Ausnahmefall private Maßnahmen von grundlegender städtebaulicher Bedeutung, deren Realisierung von der Gemeinde zur Erreichung der Sanierungsziele unterstützt wird und die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen bezüglich Standort, Gestaltungsqualität sowie baulich-gestalterische Ausführung besonders kostenintensiv sind.

Die Gemeinde Grefrath behält sich zudem vor, besondere Modellmaßnahmen und Ausnahmefälle im Rahmen ihrer haushaltsmäßig zur Verfügung stehenden Mittel zu fördern, auch wenn die Voraussetzungen nach diesen Richtlinien nicht vollständig erfüllt sind.

4. Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen

Allgemein:

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

- mit den Maßnahmen noch nicht begonnen wurde,
- die Maßnahmen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt,
- für die besonders förderfähigen privaten Maßnahmen im Ausnahmefall eine Städtebauliche Begründung vorliegt,
- die Maßnahmen mietneutral durchgeführt werden,
- keine umweltschädlichen Materialien und Tropenhölzer verwendet werden,

- die geförderten Maßnahmen mindestens 10 Jahre im geförderten Zustand gepflegt und erhalten werden und ggf. deren Zugänglichkeit für 10 Jahre sichergestellt wird,
- die Maßnahmen sach- und fachgerecht von einem Fachbetrieb ausgeführt werden,
- die Gesamtkosten über der Bagatellgrenze von € 1000.- liegen,
- die Förderung nicht nach anderen Bestimmungen erfolgen kann,
- die Maßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen nicht ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung der Antragsteller sich gegenüber der Gemeinde Grefrath verpflichtet hat,
- bei Maßnahmen auf Freiflächen ökologisch verträgliche oder zu einer ökologischen Verbesserung beitragende Materialien verwenden werden,
- die Baumaßnahmen baurechtlich unbedenklich sind und alle erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse vorliegen.
- Die Gestaltung mit der Gemeinde abgestimmt ist. Einen wesentlichen Maßstab zur Beurteilung der Qualität ist die Gestaltungsfibel.

Zuwendungsempfänger:

Zuwendungen können erhalten:

- Private Eigentümer und Erbbauberechtigte, sowie
- Mieter und Nutzungsberechtigte mit Zustimmung des Eigentümers

Fassaden und Dächer:

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

- das Gebäude mindestens 10 Jahre alt ist,
- es sich um überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude handelt,
- die Fassadengestaltung mit der Gemeinde Grefrath abgestimmt wurde,
- die für das Gebäude getroffene Farbwahl mit deren Umgebung im Einklang steht, so dass sie das Straßenbild nicht verunstaltet oder dessen beabsichtigte Gestaltung stört,
- die Maßnahmen mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind,
- die Gebäude keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen, es sei denn, sie werden im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung beseitigt.

Hofflächen und Außenanlagen einschließlich Einfriedungen, sowie Tür- und Toranlagen:

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

- bei der Gestaltung von Freiflächen die Maßnahme auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der dazugehörigen oder angrenzenden Gebäude ausgerichtet ist,
- bei Umgestaltungsmaßnahmen die versiegelte Fläche nicht überwiegt,
- die Außenanlagen von allen Hausbewohnern genutzt werden können,
- es sich nicht um Veränderung von Ver- und Entsorgungsleitungen handelt.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung wird in Form eines Zuschusses gewährt.

Zuschussfähig sind die von der Gemeinde Grefrath als förderfähig anerkannten Kosten für Maßnahmen nach Ziffer 3.

Der Zuschuss beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch nicht mehr als € 60 pro Quadratmeter (ausgemessener) gestalteter Hofffläche und aufgewerteter Fassadenfläche.

Für besonders förderfähige Maßnahmen beträgt der Zuschuss im Ausnahmefall 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 10.000 € sofern sich der Antragsteller mit mindestens 50 % an den Gesamtkosten beteiligt.

6. Antragstellung und Verfahren

Antragsberechtigt sind private Eigentümer und Erbbauberechtigte.

Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular bei der Gemeinde Grefrath einzureichen. Dem Antragsformular sind die notwendigen prüffähigen Unterlagen beizufügen:

- Kostenvoranschläge für die geplanten Maßnahmen,
- evtl. erforderliche Genehmigungen,
- Darstellung des bisherigen Zustandes,
- Gestaltungspläne einschließlich Farb- und Materialdarstellung,
- Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß.

7. Auskunftspflichtung

Auf Anforderung ist der Gemeinde Grefrath Auskunft über die durchgeführten Maßnahmen zu geben.

8. Bewilligung und Zweckbindung

Nach diesen Richtlinien eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge der Anträge bearbeitet.

Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch einen förmlichen Bescheid an den Antragsteller, aus dem sich die Höhe des bewilligten Zuschusses ergibt. Dieser kann nachträglich nicht erhöht werden, reduziert sich jedoch, wenn die nachgewiesenen Kosten niedriger als die bewilligten Kosten sind.

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind Bestandteil der Bewilligung und als Anlage für den Antragsteller beizufügen.

Um zu gewährleisten, dass die Um- oder Neugestaltung für längere Zeit Bestand hat, wird durch die Gemeinde Grefrath eine Zweckbindung festgelegt. Die geförderten Maßnahmen einschließlich der Einhaltung der in dieser Richtlinie genannten Gestaltungsgrundsätze müssen für 10 Jahre nach Fertigstellung der beantragten Zweckbestimmung dienen. Alle im Rahmen der Förderung eingegangenen Verpflichtungen sind im Falle eines Eigentumswechsels an die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger weiterzugeben.

9. Durchführung und Abrechnung der Maßnahme

Die Arbeiten müssen 12 Monate nach Bewilligung abgeschlossen sein.

Der Antragsteller hat der Gemeinde Grefrath spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahmen einen Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen und Zahlungsbelegen vorzulegen.

Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen wird bei der Schlussabnahme durch die Gemeinde Grefrath geprüft.

Nach Prüfung und Anerkennung des Verwendungsnachweises wird der Zuschuss an den Antragsteller ausgezahlt. Reduzieren sich die Kosten oder die Fläche gegenüber der Bewilligung, so kann sich der Zuschuss anteilig verringern.

10. Widerrufsmöglichkeiten / Rückforderungsmöglichkeit / Rücknahme

Im Falle des Verstoßes gegen diese Richtlinien oder bei falschen Angaben im Förderantrag wird der Bewilligungsbescheid widerrufen.

Zu Unrecht gezahlte Beträge werden zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 247) zu verzinsen.

11. Ausnahmen

Bauliche Maßnahmen, die von dieser Richtlinie nicht erfasst sind bzw. abweichen, werden im Einzelfall geprüft. Bei einer unbedenklichen Abweichung oder im begründeten Einzelfall kann durch die Gemeinde Grefrath eine Ausnahme von dieser Regelung gestattet werden.

12. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft.