



## **Fassaden- und Hofflächenprogramm der Stadt Ennepetal**

**Richtlinien der Stadt Ennepetal** über die Vergabe von Zuwendungen zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durch die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Innenhöfen und Freiflächen im Stadtumbaugebiet Innenstadt Ennepetal (Fassaden- und Hofprogramm) vom 06.02.2018

### **1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

1.1 Die Stadt Ennepetal gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen zur Verbesserung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes.

1.2 Die Zuwendungen werden nach Maßgabe dieser Richtlinien sowie der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung“ (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Punkt 11.2 Profilierung und Standortaufwertung) des Landes NRW und nach der Maßgabe der jährlichen Haushaltssatzung gewährt.

1.3 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Stadt Ennepetal entscheidet vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und nach den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Förderung für das Fassaden- und Hofprogramm bezieht sich auf einen abgegrenzten Teilbereich des vom Rat der Stadt Ennepetal festgelegten Stadtumbaugebietes „Innenstadt im Wandel 2025“. Der räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage A) zu entnehmen.

### **3. Förderziel**

3.1 Ziel ist es, durch die Aktivierung von Eigeninitiative und durch die Unterstützung von Selbsthilfefvorhaben eine Standortaufwertung des Stadtumbaugebietes Innenstadt Ennepetal zu erreichen. Die Maßnahmen sollen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes und des Gewerbe- und Geschäftsstandortes führen sowie den Wohn- und Freizeitwert für die Anwohner und Anwohnerinnen deutlich und nachhaltig verbessern.

3.2 Die Aufwertung der Fassaden soll der architektonischen Gestalt des Gebäudes entsprechen und seine stilistischen Elemente unterstreichen. Zudem ist die ursprüngliche Gestaltung des Gebäudes bzw. der Fassade zu berücksichtigen, so dass gestalterisch prägende Merkmale erhalten bleiben bzw. wieder sichtbar gemacht werden.

### **4. Gegenstand der Förderung**

4.1 Fördergegenstände sind Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern an Wohn- oder Gewerbegebäuden.

4.2 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes, zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Wohn- und Freizeitsituation, des Stadt- und Bioklimas und der ökologischen Situation im Stadtteil beitragen.

4.3 Maßnahmen müssen das Erscheinungsbild des Gebäudes, des Grundstückes und auch des nahen Umfeldes wesentlich und nachhaltig verbessern, gleichzeitig müssen sie auch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.





4.4 Maßnahmen an Gebäuden sind förderfähig, wenn sie mindestens zwei Vollgeschosse haben. Hinsichtlich der Geschosse können Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um gemischt genutzte Gebäude und/ oder städtebaulich besonders wichtige Objekte handelt. Dazu gehören beispielsweise Maßnahmen entlang der Hauptverkehrsstraßen und an Plätzen, wenn sie den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung nicht widersprechen.

#### **4.5 Förderfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:**

- Vorbereitende Maßnahmen, z.B. die Entsiegelung von Flächen, Entrümpelung, Abbruch von Mauern und Gebäuden. Die Kosten hierfür sollen in einem angemessenen Verhältnis zu den nachfolgend genannten Maßnahmen stehen.
- gärtnerische Gestaltung einschließlich Hofbefestigung, z.B. Anlegen von Spiel- und Wegeflächen, Errichtung von Sitzgruppen und Pergolen, die Neuanpflanzungen von Heckengehölzen sowie Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz;
- Maßnahmen, die der Entsiegelung und der ökologischen und ortsgerechten Gestaltung von Freiräumen dienen;
- Renovierung, farbliche Gestaltung 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 und Erneuerung von gestalterisch aufwändigen und für das Stadtbild bedeutsamen Fassaden und Fassadenteilen, z.B. von Stuck- oder Fassadenornamenten;
- die Erneuerung und die Entfernung von Werbeanlagen sowie der Rückbau /die Wiederherstellung von Vordächern, Kragplatten, Regenschutzdächern, wenn diese zu einer wesentlichen Verbesserung der Fassade und des Stadtbildes führen ;
- Reparatur und Erneuerung von Hauszugängen, Stufen, Treppen, Geländern und Fensterbänken;
- Lichttechnische Inszenierung stadtbildprägender Fassaden;
- Dach- und Fassadenbegrünung.

#### **4.6 Die Maßnahmen sind mit Vorrang zu fördern, wenn**

- das Gebäude wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten ist, oder
- im Zusammenhang mit der Fassadenerhaltung gleichzeitig eine Neugestaltung der privaten Freiflächen vorgenommen wird, oder
- mehrere Eigentümer eines oder mehrerer Grundstücke/Objekte zur Einsparung von Kosten die Maßnahmen nach einem einheitlichen Plan zeitlich abgestimmt durchführen, oder
- die Zugänglichkeit der neu angelegten Flächen für einen erweiterten Personenkreis ermöglicht oder verbessert wird.

### **5. Förderbedingungen**

Zuwendungen werden nur gewährt wenn,

5.1 die Maßnahme baurechtlich unbedenklich ist.





5.2 die Maßnahme innerhalb der Abgrenzung des Gebietes Stadtumbau Innenstadt Ennepetal liegt und ein eindeutiger Handlungsbedarf besteht sowie hinsichtlich der Lage und des Zustandes des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist.

5.3 beantragte Maßnahmen nicht nach anderen Richtlinien und/ oder Förderprogrammen gefördert werden können (Subsidiaritätsprinzip).

5.4 bei Neubauvorhaben die Mehrkosten im Einzelfall durch besondere städtebauliche oder denkmalbedingte Auflagen entstehen.

5.5 bei Begrünung und Gestaltung privater Grundstücksflächen die Zugänglichkeit für Mieter und Mieterinnen und Bewohner sichergestellt ist. Bei der Planung sind die Mieter zu beteiligen. Die umgestalteten Innenhofbereiche müssen mindestens 10 Jahre für die geförderte Nutzung zur Verfügung stehen, grundsätzlich von allen Bewohnern der dazugehörigen Wohnungen genutzt werden können und in einem dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechenden Zustand gehalten werden. Diese Bestimmungen gelten auch für Rechtsnachfolger.

5.6 die Kosten der Maßnahme nicht auf die Miete umgelegt werden.

#### **5.7 Nicht förderfähig sind insbesondere:**

- Maßnahmen, die ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Ennepetal bereits vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden;
- Maßnahmen, die dem Artenschutz entgegenstehen;
- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher oder nachbarrechtlicher Auflagen gefördert werden könnten oder diesen entgegenstehen;
- Skulpturen, Brunnen und ähnlich kostenintensive Einbauten und Anlagen;
- Neuverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie nicht direkt zur Umgestaltung von Hofräumen erforderlich sind;
- Arbeiten, die die Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen beinhalten;
- Kosten für Grunderwerb, Gebühren und Abgaben;
- Maßnahmen, die unter Verwendung von Tropenhölzern ausgeführt werden;
- Nach Art und Maß unverhältnismäßig aufwändige gärtnerische Anlagen;
- Energetische Maßnahmen (Dämmmaßnahmen an Fassade/ Dach, Austausch von Fenstern und Türen);
- Eigenleistungen (Sach- und Arbeitsleistungen)

### **6. Art und Höhe der Förderung**

6.1 Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die bewilligten Maßnahmen. Vorsteuerabzugsberechtigten Antragstellern wird die Förderung auf Basis der Nettokosten bewilligt.

6.2 Die Zuwendung wird in Form eines Zuschusses gewährt. Der Zuschuss beträgt 50% der nach diesen Richtlinien als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 80 € (Brutto) je m<sup>2</sup> (davon 40 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) der hergerichteten Fläche.





6.3 Der Antragsteller oder die Antragstellerin trägt mindestens 50 % der Kosten.

6.4 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 500 € (Brutto) beträgt (Bagatellgrenze).

6.5 Eine Förderung oberhalb der nachfolgenden Wertgrenze erfolgt nur, wenn eine Durchführung der Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt.

6.6 Der Höchstbetrag für die Gesamtförderung auf einem Grundstück liegt bei 7.500 € (Brutto).

6.7 Zuschussfähig sind Nebenkosten einschließlich derjenigen für eine erforderliche fachliche Betreuung und/ oder Beratung (z.B. Planung oder Bauleitung). Diese Kosten sind jedoch nur in einer Höhe von 5% der förderungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

## 7. Maßnahmen auf Freiflächen

Förderungsfähig sind hierbei insbesondere:

1. die Gestaltung und Begrünung von Freiflächen,
2. die Anlage von gemeinschaftlich genutzten Gärten, Spiel- und Wegeflächen einschließlich der erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen (z.B. Entrümpelung, Abbruch ökologisch unbedeutsamer Mauern, Entsiegelung befestigter Flächen etc.),
3. die Begrünung von Dächern.

7.2 Die Höhe des Zuschusses für diese Maßnahmen beträgt 60,00 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter und begrünter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Gesamtkosten. Die Nebenkosten einschließlich derjenigen für eine erforderliche fachliche Beratung (z.B. Planung und Bauleitung) werden zusätzlich bis zur Höhe von 5% der förderungsfähigen Kosten anerkannt.

7.3 Die Mehraufwendungen durch die Kosten der Umgestaltung dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

7.4 Die Neu- und Umgestaltung soll in erster Linie auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer/innen ausgerichtet sein. Daher ist ihnen Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben. Die gestalteten Freiflächen, Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Wegeflächen müssen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern der zugehörigen Wohnungen genutzt werden können.

7.5 Die Schaffung von Kfz-Stellplätzen ist nicht förderungsfähig.

7.6 Es sind ökologisch verträgliche oder zu einer ökologischen Verbesserung beitragende Materialien zu verwenden.

## 8. Maßnahmen an Gebäuden

Förderungsfähig sind hierbei insbesondere:

8.1 die farbliche Neugestaltung (Anstrich-, Putzarbeiten) der Fassaden von Gebäuden, baulichen Anlagen und erhaltenswerten Mauern, wenn sich die Maßnahme attraktivitätssteigernd auf das Umfeld, insbesondere auf den öffentlichen Raum, auswirkt. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 40 €/m<sup>2</sup> (davon 20 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.





8.2 die farbliche Neugestaltung der Fassaden von Gebäuden mit besonderem städtebaulichen Wert. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 60 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.

8.3 die Erneuerung und/oder die Wiederherstellung der Fassaden von Gebäuden von herausragender städtebaulicher Bedeutung (Denkmal- oder Denkmalwürdige Objekte, z.B. Freilegung oder Wiederherstellung historischer Fassaden oder Fassadenelemente, Beseitigung überdimensionierter und gestalterisch beeinträchtigender Werbeanlagen). Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 80,00 €/m<sup>2</sup> (davon 40 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.

8.4 die einmalige Beseitigung von Graffiti-Schäden an Gebäuden einschließlich farblicher Neugestaltung und dauerhafter Schutzbeschichtung (permanenter Graffiti-Schutz). Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 60,00 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.

8.5 die Lichtgestaltung der Fassaden geeigneter Gebäude. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 60,00 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten. Betriebs- und Unterhaltungskosten sind nicht förderungsfähig.

8.6 künstlerische Fassadengestaltungen an Gebäuden, die wesentlich den Gesamteindruck des öffentlichen Raumes bestimmen. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 60,00 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.

8.7 die Begrünung von Außenwänden und Mauern einschließlich notwendiger Aufwuchshilfen. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 60,00 €/m<sup>2</sup> (davon 30 €/m<sup>2</sup> Landes- und Bundesmittel) begrünter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche, jedoch höchstens 50% der förderungsfähigen Kosten.

8.8 Für Fassadengestaltungen gemäß Ziffer 8.1 bis 8.4 sowie 8.6 ist die Vorlage eines beschriebenen oder visualisierten Farbkonzeptes erforderlich. Für die Lichtgestaltung der Fassaden gemäß Ziffer 8.5 ist ein Lichtgestaltungskonzept in schriftlicher oder visualisierter Form vorzulegen.

## 9. Antragstellung und Verfahren

### 9.1 Antragsberechtigte sind:

9.1.1 Eigentümer und Eigentümerinnen (natürliche und juristische Personen), Erbbauberechtigte, Mieter und Pächter von Gebäuden, baulichen Anlagen, Wohnungen und (Teil-) Grundstücken im Geltungsbereich der Richtlinien. Bei Anträgen von Mietern muss das schriftliche Einverständnis des Eigentümers oder der Eigentümerin vorliegen, gemäß Ziffer 5.5 ist die Beteiligung der Mieter in jedem Falle nachzuweisen.

9.1.2 Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind von der Antragstellung ausgeschlossen.

9.2 Der Antrag ist auf dem hierfür vorgesehenen Vordruck mit folgenden Unterlagen bei der Stadt Ennepetal einzureichen:





9.2.1 Skizze, Fotos und/oder eine textliche Darstellung des Zustandes des Objektes vor Beginn der Maßnahme und des nahen Umfeldes mit den angrenzenden Gebäuden sowie eine schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde;

9.2.2 Maßstabsgetreue Planunterlagen, die die zukünftige Gestaltung und Nutzung erkennen lassen (möglichst im Maßstab 1:100) und eine textliche Darstellung des Vorhabens;

9.2.3 Ein alle Teilmaßnahmen umfassender, prüfbarer, detaillierter Kostenvoranschlag mit entsprechenden Flächenberechnungen für die geplante Maßnahme. Ab einer Auftragshöhe von über 5.000 € sind je Gewerk mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von Fachbetrieben mit prüffähigem Aufmaß vorzubringen. Sofern diese drei Angebote nicht eingeholt werden können, ist ein schriftlicher Nachweis über eine entsprechende Anfrage bei den Firmen – mit Datumsangabe und dem Hinweis, dass kein Angebot abgegeben werden kann – vorzulegen (siehe hierzu Anlage Antragsformular).

9.2.4 Einer für die geplante Maßnahme etwa erforderlichen öffentlichen Genehmigung.

9.2.5 Bei einem Antrag von Mietern die schriftliche Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin.

9.3 Die Einzelheiten über die Gewährung einer Zuwendung werden durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Ennepetal und dem Antragsteller/ der Antragstellerin geregelt. Die Arbeiten müssen innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieser Vereinbarung oder der Zustimmung zum vorzeitigen Beginn (Ziffer 9.4) beendet sein. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden. Eine Verlängerung der Frist ist nur ausnahmsweise und mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Ennepetal zulässig.

9.4 Auf Antrag kann die Stadt Ennepetal einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Abschluss der Vereinbarung schriftlich zustimmen. Ein Anspruch auf Fördermittel kann hieraus nicht abgeleitet werden.

9.5 Der Antragsteller hat innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Ennepetal einen Nachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen und die Originalrechnungen und sonstigen Ausgabebelege beizufügen. Nach Überprüfung der Nachweise und deren Anerkennung wird der sich daraus ergebende Zuschuss ausgezahlt.

9.6 Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die Maßnahme nach den eingereichten Unterlagen durchgeführt worden ist oder Abänderungen vorher schriftlich mit der Stadt Ennepetal abgestimmt worden sind.

9.7 Zum Zweck der Überprüfung des richtlinien- oder ordnungsgemäßen Umgangs mit öffentlichen Mitteln haben zuständige Vertreter der Stadt, der Aufsichtsbehörde und des Landesrechnungshofes jederzeit Begehungsrecht.

9.8 Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Zuwendungen nach anderen Bedingungen bzw. aus anderen öffentlichen Haushalten gewährt werden.

## 10. Förderung von Modellmaßnahmen

Die Stadt Ennepetal behält sich vor, einzelne Maßnahmen über das in den Richtlinien festgelegte Maß hinaus als Modellmaßnahmen zu fördern. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg.





## 11. Rückforderungsmöglichkeit

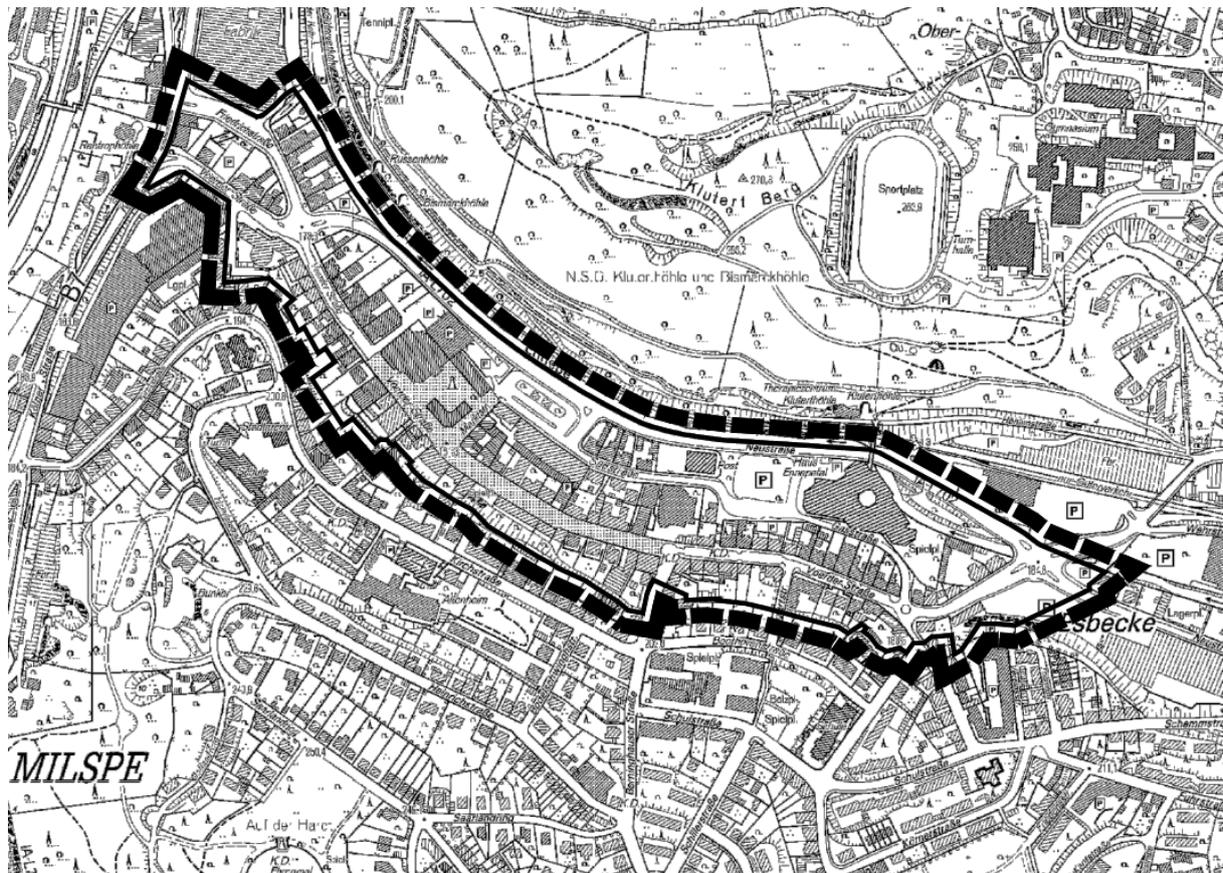
Die gemäß Ziffer 9.3 abzuschließende Vereinbarung enthält eine Rückforderungsklausel. Im Falle eines schwerwiegenden Verstoßes gegen diese Richtlinien oder bei Angaben, die unrichtig oder unvollständig waren, kann der Zuschuss ganz oder teilweise zurückgefordert werden. Zurückgeforderte Beiträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an bis zum Zeitpunkt der Erstattung mit fünf von Hundert über dem jeweiligen „Basiszinssatz nach § 247 BGB“ jährlich zu verzinsen.

## 10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag der Bekanntmachung in Kraft und treten am 31.12.2021 außer Kraft.

### Anlage A:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches



Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Ennepetal am 22. Mai 2018

Informationen zum Fassaden- und Hofflächenprogramm gibt es bei der  
Stadt Ennepetal

Abteilung Stadtentwicklung

Frau R. Gimbel

Bismarckstr. 21

Tel: 02333/979-171

E-Mail: [rgimbel@ennepetal.de](mailto:rgimbel@ennepetal.de)

