



**Richtlinien der Stadt Herten zur finanziellen Förderung der  
Herrichtung von Hof- und Hausflächen  
sowie  
zur Modernisierung von Immobilien  
im Hertener Teil des Stadtumbaugebietes der interkommunalen  
Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und -Bertlich**

Auf der Grundlage der Förderrichtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr (aktuell: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008.

## **1. FÖRDERGRUNDSÄTZE**

Im vorgenannten Stadtumbaugebiet soll im Rahmen von finanziellen Zuweisungen des Landes NRW und Eigenmitteln der Stadt Herten eine finanzielle Förderung zur Herrichtung der Fassaden und Hofflächen von Immobilien erfolgen. Gleichzeitig soll die Modernisierung von Immobilien gefördert werden.

Ziel dieser Förderung ist die Aktivierung von privatem Kapital und von Investitionen für die stadtgestalterische Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Wohn-, Einzelhandels- und Versorgungsstandortes Herten-Westerholt und -Bertlich. Zudem sollen die Maßnahmen einen Beitrag zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in bestimmten Bereichen des Stadtumbaugebietes liefern.

Die hergerichteten Fassaden- und Hofflächen sowie die wieder marktfähig hergestellten Einzelhandels- und Gewerbeflächen sollen eine verbesserte Vermietbarkeit gewährleisten und damit auch gezielt Leerständen und Mindernutzungen entgegenwirken.

## **2. ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN**

- 2.1. Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn eine Grundfinanzierung der Maßnahmen durch den Eigentümer/die Eigentümerin gewährleistet ist.
- 2.2. Für den Standort wichtige und den Stadtteil prägende Immobilien werden mit Priorität gefördert. Dabei wird die Priorisierung wie folgt festgelegt:
  - städtebauliche Ausgangslage / Adresswirkung

- Lage der Immobilie
    1. an Bahnhofstraße, Breite Straße, Hertener Straße, Storcksmährstraße/Heidestraße, Langenbochumer Straße, Haus-Nr. 371 - 482
    2. außerhalb von Gewerbegebieten, Denkmal- oder Gestaltungssatzungen
  - Handlungsbedarf
- 2.3. Die Gestaltung von Fassaden- und Hofflächen muss bezüglich Gestaltungs- und Qualitätsmerkmalen mit der Stadt Herten oder deren Vertretern abgestimmt werden. Für Doppel- und Reihenhäuser ist eine einheitliche Fassadengestaltung besonders gewünscht. Daher werden Maßnahmen, die von unmittelbar benachbarten Eigentümern in Abstimmung geplant werden und die zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen, vorrangig gefördert.
- 2.4. Fördervoraussetzung ist der Nachweis einer energetischen Beratung durch das Stadtteilbüro. Diese Beratung wird im Programmgebiet der interkommunalen Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und -Bertlich kostenfrei angeboten.
- 2.5. Für die Realisierung der Maßnahme wird im Zuge der Bewilligung ein verbindlicher Termin vorgegeben, zu dem die Maßnahme abgeschlossen werden muss.

### **3. Maßnahmen im Hof- und Hausflächenprogramm**

- 3.1. Das Hof- und Hausflächenprogramm erstreckt sich auf alle privaten Immobilien in Herten-Westerholt und Herten-Bertlich, die
- nicht einer Denkmal- oder Gestaltungssatzung unterliegen
  - nicht in einem Gewerbegebiet stehen oder
  - nicht als Einzelgebäude unter Denkmalschutz stehen

Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind der beigefügten Karte (Anlage 1) zu entnehmen. Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Herrichtung von Fassaden- und Hofflächen:

- 3.1.1. Fassadeninstandsetzung sowie die Ergänzung historischer Baudetails.
- 3.1.2. Beseitigung von vorgehängten Elementen, Fassadenplatten und Werbeanlagen zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung originaler Fassaden.
- 3.1.3. Reparatur und Anstrich von Fenstern und Türen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Fassade steht.
- 3.1.4. Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof und Gartenflächen, wobei eine öffentliche oder zumindest eine auf Mieter beschränkte Zugänglichkeit sicherzustellen ist.
- 3.1.5. Nicht förderfähig sind Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung, soweit diese andere Förderzugänge (z.B. KfW-Mittel) haben.

3.2. Das Modernisierungsprogramm beschränkt sich auf folgende Bereiche:

- Bahnhofstraße mit Turm- und Schlossstraße
- östlichen Geschwisterstraße

Die genauen Abgrenzungen der Gebiete sind der beigefügten Karte (Anlage 2) zu entnehmen. Gefördert werden folgende Maßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnimmobilien:

- 3.2.1. Beseitigung von Auf- und Einbauten sowie von Innenwänden von gewerblich genutzten Nutzflächen, um den Grundriss an die Bedürfnisse einer vertraglich vorgesehenen Nutzung anzupassen.
- 3.2.2. Beseitigung von vorgehängten Elementen und Werbeanlagen, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einer vertraglich vorgesehenen Nutzung steht.
- 3.2.3. Anpassung der technischen Gebäudeeinrichtung, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einer vertraglich vorgesehenen Nutzung steht.
- 3.2.4. Nicht förderfähig sind reine Instandsetzungsmaßnahmen, die üblicherweise kontinuierlich in Eigenleistung der Eigentümer oder Mieter durchzuführen sind.
- 3.2.5. Ebenfalls nicht förderfähig sind Investitionen in mobile Einrichtungen oder Anlagen sowie für die Sanierung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **4. FÖRDERBEDINGUNGEN**

Ein finanzieller Zuschuss für die vorgenannten Maßnahmen kann nur gewährt werden, wenn die folgenden grundsätzlichen Voraussetzungen gewährleistet sind:

- 4.1. Die Gewährung von Fördermitteln setzt die Abstimmung der Maßnahme sowie eine eingehende Beratung mit der Stadt Herten oder von ihr beauftragten Partnern voraus (z.B. Stadtteilbüro). In dieser Abstimmung werden die Gestaltungsziele erarbeitet sowie die bautechnischen Erfordernisse geklärt.
- 4.2. Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich sein und müssen sich in das Projekt der interkommunalen Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und -Bertlich einfügen.
- 4.3. Die Gestaltung der Außenfassade von Immobilien muss im Einklang mit den Zielen der Stadterneuerung in Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und -Bertlich stehen. Die Gestaltung ist mit dem Stadtteilbüro abzustimmen.
- 4.4. Die Maßnahmen an den Außenflächen des Gebäudes sowie die Herrichtung der Hof- und Gartenflächen müssen eine wesentliche Verbesserung des öffentlichen Erscheinungsbildes bewirken und fachgerecht ausgeführt werden.

- 4.5. Alle Förderbestimmungen, die Land und Bund der Kommune hinsichtlich der Vergabe von Aufträgen (HOAI, VOB, etc.) auferlegen, sind auch von privaten Förderempfängern zu befolgen bzw. einzuhalten. Daher sind je nach Investitionshöhe für sämtliche Maßnahmen mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen.
- 4.6. Eigenleistungen im Rahmen von Maßnahmen können nicht gefördert werden.
- 4.7. Mit den Arbeiten zur Umsetzung der Maßnahme darf bis zum Zeitpunkt der Förderbewilligung noch nicht begonnen worden sein.
- 4.8. Ein Objekt wird nur einmal gefördert. Eine Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung erfolgt nach dem Subsidiaritätsprinzip (Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW 2008; Nr. 4.1 Abs. 4).
- 4.9. Für die Maßnahme muss eine zehnjährige Zweckbindung der neu hergerichteten Flächen sowie entsprechende Qualitätsvereinbarungen der Nutzung, z.B. im Mietvertrag, festgelegt und gewährleistet werden. Bei Verstößen innerhalb dieser Zeit können die Zuschüsse zurück gefordert werden.

## **5. ART UND DAUER DER FÖRDERUNG**

- 5.1. Die Fördermittel werden als nicht zurückzahlende Zuschüsse im Rahmen einer Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt.
- 5.2. Erforderliche Architektenleistungen zur Planung einer Umgestaltung oder Umnutzung sind im Rahmen der unter Pkt. 5.3 und 5.4 aufgeführten Förderhöchstgrenzen förderfähig.
- 5.3. Fördersatz des Hof- und Fassadenflächenprogramms (FRL Städtebauförderung NRW Nr. 11.2):
  - 5.3.1. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50% der gemäß Pkt. 3.2 dieser Richtlinien als förderfähig anerkannten Gesamtkosten.
  - 5.3.2. Dabei wird eine maximale Förderung von 30,00 €/m<sup>2</sup> gestalteter oder hergerichteter Fläche vom Fördergeber gewährt. Darüber hinaus gehende Kosten können nicht bezuschusst werden. Bei Fassadenmaßnahmen bildet die Projektionsfläche der Fassade die maximal neu zu gestaltende Fläche.
- 5.4. Fördersatz zur Modernisierung und Aufwertung von Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien (FRL Städtebauförderung NRW Nr. 11.1):
  - 5.4.1. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 25% der gemäß Pkt. 3.2 dieser Richtlinien als förderfähig anerkannten Gesamtkosten.
  - 5.4.2. Dabei wird eine maximale Förderung von 500,00 €/m<sup>2</sup> umgestalteter Nutzfläche vom Fördergeber gewährt. Darüber hinaus gehende Kosten können nicht bezuschusst werden.
- 5.5. Die Dauer der Förderung leitet sich aus dem Bewilligungsbescheid ab und wird im abzuschließenden Weiterleitungsvertrag festgelegt.

## **6. RECHTSANSPRUCH**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Stadt Herten entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel.

## **7. ANTRAGSVERFAHREN**

7.1. Die Anträge auf Fördermittel sind bei der Stadt Herten zu stellen an:

Stadt Herten  
Fachbereich 2.2 – Stadtumbau  
Rainer Berkau  
Kurt-Schumacher-Str. 2  
45699 Herten

7.2. Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

- Projektbeschreibung inkl. einer fachlichen Stellungnahme des Stadtteilbüros Hassel.Westerholt.Bertlich.
- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Grundriss und Fassadenzeichnung im Maßstab 1:100
- Grundbuchauszug als Eigentumsnachweis
- Prüffähige Flächen-, bzw. Massenermittlung als Zeichnung oder Tabelle (in Anlehnung an die VOB)
- Verbindliche Ablauf- und Terminplanung, ggf. mit Bauabschnitten
- Benennung eines für die Durchführung verantwortlichen Projektleiters
- mind. drei miteinander vergleichbare Kostenvoranschläge für die geplante Maßnahme (gem. VOB)
- Einverständniserklärung des Eigentümers bei Maßnahmen, die der Mieter/Pächter durchführen möchte

## **8. BEWILLIGUNG UND AUSZAHLUNG**

8.1. Über die finanzielle Zuwendung entscheidet die Stadt Herten nach pflichtgemäßem Ermessen unter Anwendung dieser Richtlinien sowie der Förderbestimmungen Stadterneuerung des Landes NRW und schließt einen entsprechenden Weiterleitungsvertrag mit dem Fördernehmer ab.

8.2. Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird durch eine Schlussabnahme durch die Stadt Herten oder deren Vertreter festgestellt.

- 8.3. Der prozentuale Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme, bzw. nach Abschluss der im Projektantrag definierten Bauabschnitte ausgezahlt. Hierzu hat der Antragsteller der Stadt Herten zur jeweiligen Schlussabrechnung alle relevanten Rechnungen und im Vertrag festgelegten Dokumentationen im Original vorzulegen.
- 8.4. Der Zuschussbetrag richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlich förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt. Zuviel gezahlte Zuschussbeträge sind zurückzuerstatten.
- 8.5. Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Zuschussbetrages kann nur im begründeten Einzelfall gewährt werden.

## **9. BEHANDLUNG VON VERSTÖßEN**

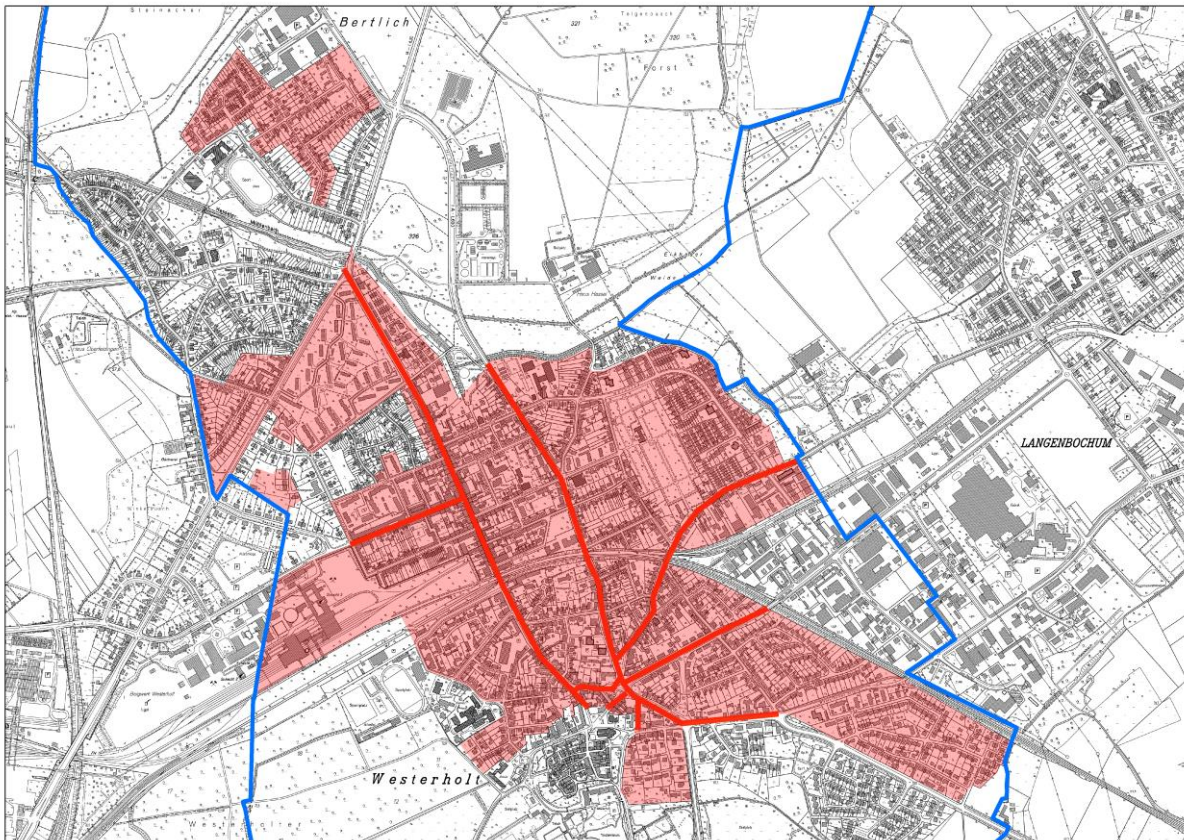
Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder einer Missachtung von Auflagen im Weiterleitungsvertrag jederzeit widerrufen werden. Die zweckfremde Verwendung von bewilligten Zuschussmitteln und die ungenehmigte Abänderung der dem Vertrag zugrunde liegenden Maßnahmenbeschreibung ziehen einen Widerruf des Zuwendungsbescheides nach sich.

Bereits ausgezahlte Zuschussmittel können in diesen Fällen zurückgefordert werden. Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit drei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

## **10. INKRAFTTRETEN**

Diese Vergaberichtlinien treten mit dem Datum des entsprechenden Ratsbeschlusses in Kraft. Sie gelten für die Laufzeit des Programms der interkommunalen Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und -Bertlich.

Anlage 1 der Richtlinien der Stadt Herten zur finanziellen Förderung der Herrichtung von Hof- und Hausflächen sowie zur Modernisierung von Immobilien im Hertener Teil des Stadtumbaugebietes der interkommunalen Stadterneuerung Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und Herten – Bertlich



Anlage 2: Geltungsbereich des Modernisierungsprogramm der Stadt Herten  
im Stadtumbaugebiet Herten-Westerholt und -Bertlich

