

**Profilierung & Standortaufwertung**  
**Aktives Stadtzentrum**  
**„Mindener Straße – Nordbahn - Innenstadt“**

**Richtlinie der Stadt Bad Oeynhausen zur Vergabe von**  
**Fördermitteln der Profilierung und Standortaufwertung**  
**(Fassadenprogramm)**

**1. Fördergrundsätze und -ziele**

Im Stadtumbaugebiet „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ (Anlage 1) soll gemäß Ziffer 11.2 der Förderrichtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 die finanzielle Förderung von Maßnahmen der Profilierung und Standortaufwertung durch Zuwendungen des Bundes, des Landes und der Stadt Bad Oeynhausen erfolgen.

Ziel der Förderung ist die Aufwertung des Gebäudebestandes zur Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes und Verbesserung des Wohnumfeldes.

**2. Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Fördermittel nach dieser Richtlinie besteht nicht. Die Stadt Bad Oeynhausen entscheidet über Anträge nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der bewilligten Fördermittel und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

**3. Fördergegenstände**

Förderfähig nach dieser Richtlinie sind die folgenden Maßnahmen:

- Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudeaußenfassaden wie beispielsweise der Neuanstrich von Fassaden, die Reinigung von Sichtmauerwerkfassaden, die Beseitigung von störender Fassadenverkleidung, die Aufwertung von Fassadendetails (z. B. Stuckornamente, Gesimse, Friese);
- Erneuerung erhaltenswerter, historischer Fenster und Türen nach bauzeitlichem Vorbild (Fensterteilung, Sprossen);
- Erneuerung von öffentlich sichtbaren Dächern und Dachteilen (Neueindeckung mit ortstypischen Materialien);
- Schaffung und Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden;
- Gestaltung von öffentlich sichtbaren Hofflächen, auch in Verbindung mit dem Rückbau untergeordneter baulicher Anlagen wie z. B. Garagen, Schuppen und Mauern.

Die gleichzeitige Förderung mehrerer Einzelmaßnahmen ist zulässig.



Zu den förderfähigen Kosten gehören auch Ausgaben für notwendige vorbereitende Maßnahmen wie die Entfernung von Baumaterialien und Bauteilen sowie Nebenkosten für Architekten- und Ingenieurleistungen. Voraussetzung ist, dass die Nebenkosten 5 % der förderfähigen Baukosten nicht überschreiten.

#### **4. Förderbedingungen**

- 4.1 Die Maßnahme befindet sich im Stadtumbaugebiet „Mindener Straße – Nordbahn - Innenstadt“.
- 4.2 Die Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung der Lage, der Vornutzung und dem Zustand des Gebäudes dem Förderzweck dienen und dem Stadtbild gerecht werden.
- 4.3 Sämtlichen Maßnahmen sind von Fachbetrieben durchzuführen.
- 4.4 Die Förderung der Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Förderprogramme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW oder NRW.Bank) zum Einsatz kommen können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- 4.5 Sämtliche beabsichtigte Maßnahmen sind mit der Stadt Bad Oeynhausen abzustimmen (auch bezügl. Farbwahl und Material) und müssen bei der Verwaltung formal beantragt werden.
- 4.6 Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder in der Nähe von Denkmälern sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bad Oeynhausen abzustimmen.
- 4.7 Alle für die Maßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor.
- 4.8 Bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen (z. B. Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt.
- 4.9 Bei energetischen Maßnahmen sind die Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) zu berücksichtigen.
- 4.10 Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Antragsteller bzw. – bei einer Zuschusshöhe von bis zu 5.000 EUR – der Erlass eines Förderbescheides durch die Stadt. Bei der Durchführung der Maßnahme sind die im Förderbescheid oder dem städtebaulichen Vertrag genannten Auflagen sowie die allgemeinen gesetzlichen – insbesondere auch die vergabe-, abgabe-, arbeits- und sozialrechtlichen – Bestimmungen zu beachten.
- 4.11 Bei der Realisierung mehrerer Maßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück, kann dem Antragsteller die Durchführung auf Grundlage eines mehrjährigen (bis max. 2 Jahre) Maßnahmenzeitplanes zugesagt werden. Voraussetzung ist, dass dem Antragsteller die gleichzeitige Durchführung aller Maßnahmen wirtschaftlich nicht möglich oder zumutbar ist.



- 4.12 Die aus Fördermitteln bestrittenen Kosten der vereinbarten Maßnahmen dürfen weder direkt noch indirekt auf die Miete umgelegt werden.
- 4.13 Die neu gestalteten Bereiche werden für die Dauer der Zweckbindungsfrist gemäß Ziffer 9 in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechendem Zustand gehalten (Instandsetzungspflicht).

## **5. Förderausschluss**

Nicht gefördert werden folgende Maßnahmen:

- 5.1 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken, die außerhalb des Stadtbaugebietes „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ liegen.
- 5.2 Maßnahmen, mit deren Durchführung vor Bewilligung oder schriftlicher Zustimmung der Stadt bereits begonnen wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Leistungs- und Lieferauftrages bzw. eines Bauvertrages (Planungsleistungen als erforderliche vorbereitende Leistungen sind hiervon ausgenommen).
- 5.3 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden können wie z. B. Denkmalschutz oder energetische Gebäudesanierung (Nachrangigkeit der Städtebauförderung). In diesem Fall sind diese Förderprogramm zu nutzen.
- 5.4 Maßnahmen der Instandsetzung, die durch ein Versäumnis des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.5 Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen.
- 5.6 Maßnahmen an einem Objekt, welches bereits mit Städtebaufördermitteln aufgewertet und/oder modernisiert wurde.
- 5.7 Maßnahmen auf Grundstücken, die im öffentlichen Eigentum stehen.
- 5.8 Neuinstallationen oder der Austausch von Markisen, einzelne Reparatur- oder Pflanzarbeiten, Aufbringung von Wärmedämmverbundsystemen, Fassadenan- und -vorbauten, Änderungen an bzw. Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Errichtung von Stellplätzen und Carports, Errichtung von Wintergärten sowie Verwaltungs-, Finanzierungs- und Rechtsbeistandskosten.
- 5.9 Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, ausgenommen der durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Sachkosten.
- 5.10 Maßnahmen im Zuge von Neubaumaßnahmen, wie z. B. erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen auf vormals nicht versiegelten Flächen.



## 6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Förderung wird als nicht rückzuzahlender Zuschuss gewährt. Die Mittel sind wirtschaftlich zu verwenden.
- 6.2 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 500,00 EUR beträgt (Bagatellgrenze).
- 6.3 Förderfähig sind gemäß der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen max. 50 % der als förderfähig anerkannte Ausgaben für die in Ziffer 3 genannten Maßnahmen. Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 7. März 2017 wird keine preisliche Obergrenze je Quadratmeter festgelegt.
- 6.4 Der öffentliche Zuschuss von maximal 50 % der förderfähigen Kosten ist begrenzt auf
  - 7.000,00 EUR bei Maßnahmen an der Außenfassade;
  - 5.000,00 EUR bei Maßnahmen an Dächern;
  - 5.000,00 EUR bei Maßnahmen an Eingängen;
  - 5.000,00 EUR bei Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen;
  - 3.000,00 EUR bei Maßnahmen an Fenster und Türen;
- 6.5 Eine Förderung oberhalb der vorstehenden Wertgrenzen ist möglich, wenn die Durchführung einer Standortaufwertungsmaßnahme im besonderen Interesse der Stadt Bad Oeynhausen liegt. Jedoch soll auch bei Vorliegen eines besonderen städtebaulichen Interesses die Gesamtförderung auf einem Grundstück den Höchstbetrag von 15.000,00 EUR nicht überschreiten. In diesem Falle sind die Zuschüsse für die einzelnen Fördergegenstände anteilig zu reduzieren.

## 7. Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Erbbauberechtigte sowie Nießbraucherinnen und Nießbraucher.

## 8. Verfahren

- 8.1 Förderanträge nach dieser Richtlinie sind schriftlich bei der Stadt Bad Oeynhausen einzureichen. Bei der Antragsbearbeitung richtet sich die Reihenfolge nach dem Eingangsdatum; Entscheidungen erfolgen nach der Antragsreife. Die Festsetzung des Förderbetrages erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Baukostenermittlung, die mit Einreichung des Förderantrages vorzulegen ist. Je Gewerk sind drei vergleichbare Angebote von verschiedenen Fachbetrieben, inklusive Angabe der Flächenmaße, einzureichen. Ferner ist eine Material- und Farbdarstellung vorzulegen.
- 8.2 Über die Gewährung des Zuschusses entscheidet die Stadtverwaltung.



- 8.3 Die Fördermittel werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder schriftlichen Förderbescheid unter Beachtung der erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen den Zuwendungsempfängern gewährt. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen.
- 8.4 Auf Antrag kann die Stadt Bad Oeynhausen dem Beginn einer Maßnahme vor dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erteilung eines Förderbescheids zustimmen. Ein Anspruch auf Fördermittelgewährung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 8.5 Der Zuwendungsempfänger hat der Stadtverwaltung innerhalb zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und einen Verwendungsnachweis bestehend auf folgenden Unterlagen vorzulegen:
- Rechnungsbelege (im Original)
  - Zahlungsbelege (Kontoauszüge, Quittungen)
  - Fotos
- Bei Nichteinhaltung der Frist erlischt die Förderzusage.
- 8.6 Reduzieren sich nach der Bewilligung bzw. nach Abschluss des Vertrages die zugrunde gelegten förderfähigen Kosten, so verringert sich die Zuwendung. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt grundsätzlich nicht.
- 8.6 Der Zuwendungsempfänger hat der Stadtverwaltung bzw. deren Beauftragten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderten Standortaufwertungsmaßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.
- 8.7 Die Mittelauszahlung erfolgt nach Durchführung der Maßnahmen und Vorlage der Verwendungsnachweise im Rückerstattungsverfahren. Zwischenzahlungen sollen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt, eine Durchführung andernfalls nicht möglich ist und nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist.
- 8.8 Im Fall des Verstoßes gegen den städtebaulichen Vertrag bzw. den Förderbescheid oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden oder der städtebauliche Vertrag gekündigt werden. Dies gilt insbesondere auch bei Verstößen gegen die Zweckbindung innerhalb der Zehnjahresfrist. Bereits ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Förderbescheids bzw. der Kündigung des städtebaulichen Vertrages zur Rückzahlung fällig und sind vom



Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

- 8.9 Dem Letztempfänger der Fördermittel sind entweder per Bescheid oder durch städtebaulichen Vertrag die bei der Weitergabe von Zuwendungen an Dritte zu beachtenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 8.10 Die Stadtverwaltung führt das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. den Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.

## 9. Zweckbindungsfrist

Die Zweckbindungsfrist beträgt **zehn Jahre** ab Auszahlung des Zuschusses. Während dieses Zeitraumes haben die Zuwendungsempfänger folgende Verpflichtung:

- 9.1 Der durch die Förderung erreichte Zustand der Flächen und Gebäude ist zu erhalten.
- 9.2 Die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Beleg und sonstigen Unterlagen sind aufzubewahren.
- 9.3 Den zuständigen Bediensteten der Stadt, der Bezirksregierung Detmold sowie des Rechnungsprüfungsamtes ist bei Bedarf Auskunft über die durchgeführten Maßnahmen zu erteilen.
- 9.4 Die unter Ziffer 9.1 bis 9.3 aufgeführten Verpflichtungen sind an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## 10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie ist mit Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 05.09.2017 in Kraft getreten.



## **Anlage 1**

### **Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen (Auszug)**

#### **11.2 Profilierung und Standortaufwertung**

- (1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind 50 v.H. der Ausgaben nach Absatz 1 Satz 2; höchstens 60 € je qm umgestalteter Fläche.

#### **Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 7. März 2017 (Auszug)**

In Nummer 11.2 Absatz 2 wird die Angabe „:höchstens 60 € je qm umgestaltete Fläche“ gestrichen.



## Anlage 2

### Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Mindener Straße – Nordbahn - Innenstadt“

