

Richtlinie der Stadt Arnsberg zur Vergabe von Fördermitteln des Hof- und Fassadenprogramms im Gebiet der Erhaltungssatzung für die Altstadt Arnsberg (§ 172 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch) im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren"

Präambel

Arnsberg ist mit seinem bedeutenden kulturhistorischen und städtebaulichen Erbe Gründungsmitglied der Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadt- und Ortskerne in NRW“.

Die vielen denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude sowie städtebaulichen Ensembles bestimmen das Gebiet; auch heute noch lassen sich die bauhistorischen Entwicklungsphasen deutlich an der Straßen-, Parzellen- und Gebäudestruktur ablesen. Neben dem historischen Stadtkern sind die klassizistische Stadterweiterung durch die Preußen ab 1817 (Bereich um den Neumarkt) und die weiter Richtung Süden verlaufende Stadterweiterung um 1900 mit den Grünbereichen des Eichholzes besonders hervorzuheben. Ausführliche Informationen enthält der Denkmalpflegeplan Alt-Arnsberg (Info-61).

Durch die landschaftlich reizvolle Lage auf dem Bergrücken, umgeben von der Ruhrschleife, ist die einzigartige Silhouette der Altstadt aus weiter Ferne sichtbar und sie selbst bietet einmalige Aus- und Einblicke in den weitläufigen Naturraum und auf den Stadtteil Arnsberg.

Die Stadt Arnsberg verfolgt das Ziel, die städtebauliche Eigenart der Altstadt zu schützen und die Qualitäten der Altstadt zielgerichtet weiterzuentwickeln.

Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt ist es Aufgabe und Herausforderung zugleich, alte Strukturen und Werte zu bewahren und dennoch den Stadtkern an heutige Bedürfnisse und Anforderungen anzupassen.

Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) 2019 / des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) 2023 wurde das Gebiet der Erhaltungssatzung im Jahr 2025 in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Im Rahmen des Programms werden Zuschüsse für private Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen (z. B. Fassadeninstandsetzungen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen) gewährt.

Im Vordergrund stehen die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und die gestalterische Aufwertung der Altstadt. Private Eigentümer:innen sollen bei der Durchführung geeigneter Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unterstützt werden. Dabei sind stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.



Quelle: Stadt Arnsberg

1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

1.1 Zweck der Förderung

Die Stadt Arnsberg gewährt - mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes - Zuwendungen für Maßnahmen im Rahmen dieser Richtlinie.

Wesentliches Ziel ist die Verbesserung des Erscheinungsbildes von Gebäuden, des öffentlichen Raums und des Freiraums (aufbauend auf dem Denkmalpflegeplan) und auch die Aktivierung privater Investitionen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Land Nordrhein-Westfalen (Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023, Ziffer 10.1), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Arnsberg, der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung für die Städtebauförderung (ANBest-Städtebauförderung) und zur Projektförderung (ANBest-P) sowie dieser Richtlinie gewährt.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; die Bewilligung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der von der Bezirksregierung Arnsberg bewilligten Zuwendungen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bezuschussung erfolgt nur in dem in der Anlage 1 abgegrenzten Bereich, der innerhalb der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Regelungen der vom Rat der Stadt Arnsberg im Dezember 2013 beschlossenen Erhaltungssatzung sind zu beachten.

Die Abgrenzung (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Richtlinie.

3. Fördergegenstände

Gefördert werden private Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die der städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen dienen und damit zur Verbesserung des Stadtbildes / Wohnumfeldes beitragen.

Förderfähig sind demnach Maßnahmen zur äußeren Gestaltung von Bestandsgebäuden, insbesondere, wenn sie von städtebaulicher Bedeutung für die Altstadt sind. Dies sind beispielsweise Wohn- und Geschäftshäuser (ggfls. mit deren erhaltenswerten Nebengebäuden),

- die als Baudenkmale vorläufig unter Schutz gestellt wurden bzw. in die Denkmalliste eingetragen sind oder
- die von stadtbildprägender bzw. stadtschichtlicher Bedeutung sind oder
- an die besondere stadtbildpflegerische Anforderungen gestellt werden.

3.1 Fassadenflächen

- Renovierung, Restaurierung und / oder gestalterische Verbesserung / Aufwertung von stadtbildprägenden, zum öffentlich Raum hin gelegenen Fassaden oder Fassadenteilen sowie typischer Fassadenverkleidungen einschließlich erforderlicher Vorarbeiten (Reinigen, Ausbessern, Verputzen, Neuverfugen, Steichen etc.)
- Beseitigung / Rückbau untypischer (vorgehängter) Fassadenbekleidungen oder sonstiger gestalterisch störender Einbauten zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung historischer Fassaden
- Rückbau von Vordächern und Kragplatten sowie Entfernung störender Werbeanlagen, (Parabol-) Antennen u. ä., wenn es zur Verbesserung der Fassade oder des Stadtbildes beiträgt
- Reparatur, Erneuerung und Gestaltung von Dachflächen oder Dachteilen

- Ergänzung, Wiederherstellung und Restaurierung historischer Baudetails (z. B. Schmuckelemente)
- Anstrich und Aufarbeitung / Instandsetzung und Austausch von (Holz-) Fenster, Türen, Tore und Geländer
- Wiederherstellung ursprünglicher (der Baualtersklasse entsprechender) Fassadengliederungen und -gestaltungen

3.2 Hof- und Freiflächen, Einfriedungen (Zaun, Mauer, Hecke), Außentreppen

- Entseigelung befestigter (Hof-) Flächen zur Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung bzw. einfache gärtnerische Gestaltung von Freiflächen (z. B. Vorgärten) im Sinne einer ökologischen Aufwertung mit positiver Wirkung auf den öffentlichen Raum
- Instandsetzung / Restaurierung von (historischen) Außentreppen und Einfriedungen einschließlich Begrünung, sofern diese zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen

3.3 Nebenkosten

Förderfähig sind auch vorbereitende Maßnahmen (erforderliche fachliche Beratungs-, Planungs- und Betreuungsleistungen, Herrichten von Flächen, Gerüststellung), sofern diese im Zusammenhang mit der Maßnahme stehen (keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten).

4. Zuwendungsempfänger:innen

Antragsberechtigt sind private Eigentümer:innen (natürliche und juristische Personen des Privatrechts) sowie Erbbauberechtigte von Grundstücken und Gebäuden im Fördergebiet. Darüber hinaus können Mieter:innen und Pächter:innen sowie sonstige Nutzungsberechtigte antragsberechtigt sein, sofern die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers vorliegt.

5. Bewilligungsvoraussetzungen

Eine finanzielle Förderung für die o. g. Maßnahmen kann nur gewährt werden, wenn sie zu einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtbildes beitragen und:

- die Antragstellung mit dem von der Stadt Arnsberg beauftragten Altstadtmanagement abgestimmt wurde.
- hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von der KfW- oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip)
- die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen förderfähigen Gesamtkosten über der Bagatellgrenze von 1.000,00 € brutto liegen.
- ab einem Auftragswert von über 2.500 € netto die Wirtschaftlichkeit auf der Grundlage von i. d. R. drei Vergleichsangeboten nachgewiesen und dokumentiert wurde. Das wirtschaftlichste Angebot ist auszuwählen. Abweichungen sind zu begründen.
- die Maßnahmen zielgerichtet, sach- und fachgerecht sowie wirtschaftlich durchgeführt werden und mit den Maßnahmen noch nicht begonnen wurde - als Beginn gilt bereits die Auftragserteilung - und die Rechnungsbelege vorgelegt werden.
- die Maßnahmen Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder anderen öffentlich-rechtlichen (z. B. Denkmal- oder Brandschutz) oder nachbarrechtlichen Vorschriften und den Regelungen der Erhaltungssatzung für die Altstadt Arnsberg entsprechen.
- keine Veränderungssperre i. S. d. Baugesetzbuches besteht
- die Maßnahmen bau- und denkmalrechtlich unbedenklich sind und alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- die Maßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen nicht ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung der/die Antragsteller:in sich gegenüber der Stadt Arnsberg verpflichtet hat.

6. Umfang und Höhe der Förderung

Die Zuwendung wird in Form einer Projektförderung als Anteilsfinanzierung gewährt. Förderfähig sind Ausgaben für die unter dem dritten Punkt genannten Maßnahmen. Es wird ein Zuschuss von 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten gewährt.

Die Gesamtförderung je Objekt beträgt bis zu 25.000 € brutto (Förderhöchstbetrag) und darf 500 € brutto nicht unterschreiten (Fördermindestbetrag).

Für großflächige Maßnahmen (> 10 % der Gesamtfassadenfläche) zur Aufwertung von Fassaden (z. B. Anstriche und Bekleidungen) ist die Förderung auf maximal 50 € / m² gestalteter Fassadenfläche begrenzt, jedoch beträgt der Zuschuss je Objekt höchstens 15.000 €.

Für Dachneueindeckungen wird die Förderung auf maximal 50 € / m² gestalteter Dachfläche begrenzt, jedoch beträgt der Zuschuss je Objekt höchstens 10.000 €.

Abweichend davon wird bei Dacheindeckungen mit Schiefer die Förderung auf maximal 75 € / m² gestalteter Dachfläche begrenzt; der max. Zuschuss je Objekt beträgt hier 15.000 €.

Für Maßnahmen an Hof- und Freiflächen, Einfriedungen und Außentreppen wird die Förderung auf maximal 50 € / m² gestalteter Fläche begrenzt, jedoch beträgt der Zuschuss je Grundstück / Objekt höchstens 10.000 €.

Eine Nachförderung - eventuell auch von entstandenen Mehrkosten - ist ausgeschlossen.

7. Antragstellung und Verfahren, Verwendungsnachweis

Das Altstadtmanagement erbringt vor Ort im Auftrag der Stadt Arnsberg Beratungsleistungen zu den Möglichkeiten des Hof- und Fassadenprogramms und unterstützt die Antragstellenden bei dem Förderantrag und Verwendungsnachweis.

Der Förderantrag ist schriftlich bei der Stadt Arnsberg auf dem dafür vorgesehenen Formular einzureichen. Dem Antragsformular sind die notwendigen prüffähigen Unterlagen beizufügen. Vor Antragstellung ist eine Förderberatung durch das Altstadtmanagement in Anspruch zu nehmen.

Nach Prüfung der Antragsunterlagen erhält der/die Antragsteller:in von der Stadt einen schriftlichen Förderbescheid über den Maßnahmenumfang und die Höhe des Zuschusses (oder eine Ablehnung).

Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind Bestandteil des Förderbescheids; der Förderbescheid kann auch weitere Nebenbestimmungen enthalten.

Der Zuwendungsempfänger darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen. Auf der Grundlage eines begründeten Antrags kann die Stadt dem Beginn der Maßnahme ausnahmsweise vor Erteilung der Bewilligung zustimmen (vorzeitiger Maßnahmenbeginn); ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen zu den Maßnahmen (z. B. denkmalrechtliche Erlaubnis bei Baudenkmälern).

Die Stadt Arnsberg entscheidet über die Anträge nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuwendungen; ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen.

Die Fördersumme darf nicht mietpreissteigend auf die Mieter:innen umgelegt werden.

Die Arbeiten müssen - wenn nichts anderes bestimmt ist - spätestens 12 Monate nach Bewilligung abgeschlossen sein.

Eine Verlängerung der Ausführungsfrist ist auf der Grundlage eines begründeten Antrags und nur mit schriftlicher Zustimmung und in Ausnahmefällen möglich.

Bei einer Abweichung von der im Angebot beschriebenen Ausführung ist unverzüglich das Altstadtmanagement oder die Stadt Arnsberg zu informieren.

Der/die Antragsteller:in hat der Stadt Arnsberg spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen einen Verwendungsnachweis mit den Originalrechnungen und Zahlungsbelegen sowie Bildnachweisen vorzulegen; erst nach Prüfung und Anerkennung wird der Zuschuss an den/die Antragsteller:in ausgezahlt. Haben sich die tatsächlichen Kosten gegenüber den bewilligten Kosten reduziert, kann sich der Zuschuss ebenfalls anteilig verringern.

Die Stadt behält sich vor, besondere Maßnahmen und Ausnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuwendungen auch dann zu fördern, wenn die Voraussetzungen nach dieser Richtlinie nicht vollständig erfüllt sind.

8. Zweckbindung

Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung; die geförderten baulichen Maßnahmen dürfen für die Dauer der Zweckbindung (mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung) nicht ohne Genehmigung der Stadt Arnsberg verändert, abgerissen bzw. entfernt werden. Eine ggfls. notwendige Veränderung ist mit der Stadt abzustimmen; eine Entfernung bzw. ein Abriss können zu einer (anteiligen) Rückforderung der Zuwendung / Fördermittel führen.

9. Rücknahme und Widerruf des Förderbescheids

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht (insbesondere §§ 48, 49 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW) oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen, widerrufen oder unwirksam werden kann, sofern die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Es wird auf Ziffer 8 der ANBest-P verwiesen.

Zu Unrecht gezahlte Zuschüsse werden mit der Bestandskraft des Aufhebungsbescheids zur Rückzahlung fällig (ggfls. anteilig). Der Rückforderungsbetrag ist vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde am 19.03.2026 vom Rat der Stadt Arnsberg beschlossen und tritt am 01.04.2026 in Kraft.

Von diesem Zeitpunkt an ist sie für die Gewährung von Zuschüssen im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms zugrunde zu legen. Spätestens mit Ende des von der Bezirksregierung Arnsberg für die Gesamtmaßnahme bewilligten Durchführungszeitraums (31.12.2034) tritt sie außer Kraft.

Anlage 1

Abgrenzung Förderbereich des Hof- und Fassadenprogramms Altstadt Arnsberg

