

Richtlinie

der Stadt Rheine für das Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen „ISEK Rahmenplan Lebendige Innenstadt“

Seit 2025 ist die Innenstadt Rheines auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Rahmenplan Lebendige Innenstadt“ wiederholt in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden.

Im Rahmen der Innenstadtentwicklung sollen auch weiterhin die Bürgerinnen und Bürger ermuntert werden, aktiv an den Entwicklungen mitzuwirken und teilzuhaben. Mit dem Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen wird ein Budget geschaffen, das seitens der Stadt Rheine das Engagement ihrer **Bürgerinnen und Bürger** unterstützt. Mittels Maßnahmen an privaten Gebäuden, Höfen und Gartenflächen soll aktiv an einer Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Innenstadt mitgewirkt und ein Beitrag zur diesbezüglichen Wirkung auf den öffentlichen Raum im Geltungsbereich des Rahmenplans Lebendige Innenstadt geleistet werden.

Über die Vergabe der Mittel ist auf Grundlage der vorliegenden Richtlinie zu entscheiden. Ein Rechtsanspruch Antragstellers auf Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

1. Ziele und Fördervoraussetzungen

- 1.1 Mit dem Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen können private Eigentümerinnen und Eigentümer / Erbbauberechtigte sowie Mieter / Nutzer (mit Zustimmung des Eigentümers) / (natürliche oder juristische Personen) Zuwendungen beantragen und erhalten.
- 1.2 Es werden ausschließlich Maßnahmen im Geltungsbereich des „ISEK Rahmenplan Lebendige Innenstadt“ in Rheine gefördert. Die Abgrenzung des Gebietes ist in der **Anlage 1** dargestellt und Teil dieser Richtlinie.

- 1.3 Grundlegende Voraussetzung für die Förderung ist, dass zunächst die technische Umsetzbarkeit, die Einhaltung gesetzlicher und technischer Vorschriften sowie die Einhaltung der Förderkriterien bereits durch die Stadtverwaltung bestätigt worden ist. Daneben darf das beantragte Projekt den Zielen der Maßnahmen des „ISEK Rahmenplan Lebendige Innenstadt“ nicht entgegenstehen.
- 1.4 Mit der Umsetzung der beantragten Maßnahme darf nicht vor Erhalt des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Planungsleistungen dürfen jedoch erbracht werden, soweit diese für die Erbringung vollständiger Antragsunterlagen erforderlich sind.

2. Fördergegenstand

- 2.1 Förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden, Höfen und Gärten die zu einer nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen Situation führen.
- 2.2 Die Förderung betrifft nur die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden (=straßenseitige Fassaden). Als straßenseitige Fassade und Fassadenoberfläche gilt dabei die Ansichtsfläche des bis zum Dach reichenden, unteren Teils der sichtbaren Hülle eines Gebäudes im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW entlang der Erschließungsstraße(n), die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist/sind.
- 2.3 Die Förderung betrifft Gärten und Höfe der Gebäude zur Entsiegelung und Begrünung von Flächen oder dem Rückbau von Nebengebäuden, zur Schaffung einer Verbesserung für das Wohnumfeld und der klimatischen Bedingungen.
- 2.4. Die Förderung schließt die kompletten Dachflächen, zur Begrünung und zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser, der Gebäude ein.

Förderungsfähig sind:

- 2.5 Die **farbliche Neugestaltung** (Anstrich-, Putzarbeiten) der Fassaden von Gebäuden, wenn sich die Maßnahme attraktivitätssteigernd auf das Umfeld, insbesondere auf den öffentlichen Raum, auswirkt.
- 2.6 Die einmalige Beseitigung von **Graffitischäden** an Gebäuden einschließlich farblocher Neugestaltung und dauerhafter Schutzbeschichtung (permanenter Graffitienschutz).
- 2.7 **Künstlerische Fassadengestaltungen** an Gebäuden, die wesentlich den Gesamteindruck des öffentlichen Raumes bestimmen.
- 2.8 Die **Erneuerung und / oder die Wiederherstellung** der Fassaden von Gebäuden (z. B. Freilegung oder Wiederherstellung historischer Fassaden oder Fassadenelemente, Beseitigung von baulichen Mängeln, Beseitigung überdimensionierter und gestalterisch beeinträchtigender Werbeanlagen).

- 2.9 Die **Lichtgestaltung** der Fassaden geeigneter Gebäude, sofern sie nicht zu Werbezwecken dienen (keine Förderung einer Beleuchtung / Illuminierung von Werbeschildern und Anlagen) und **im Zusammenhang** mit einer Neugestaltung der Fassade beantragt werden.
- 2.10 Die **Begrünung** der Fassaden, Mauern, Garagen, Dächern und Hofflächen geeigneter Gebäude einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen, wenn damit eine Aufwertung des Stadtbildes und ein Beitrag zur Klimafolgenanpassung verbunden ist.
- 2.11 Den **Rückbau** von Nebengebäuden und der **Entsiegelung** von Hof- und Gartenflächen zur Klimafolgenanpassung, für das Rückhalten und versickern von Regenwasser.

Für Fassadengestaltungen gemäß Ziffer 2.5 bis 2.8 ist die Vorlage eines beschriebenen oder visualisierten Farbkonzeptes erforderlich. Für die Lichtgestaltung der Fassaden gemäß Ziffer 2.9 ist ein Lichtgestaltungskonzept in schriftlicher oder visualisierter Form vorzulegen. Für die Umgestaltung der Hof-, Dach- oder Gartenflächen gemäß Ziffer 2.10 und 2.11 ist ebenfalls ein aussagekräftiges Gestaltungskonzept in schriftlicher oder visualisierter Form vorzulegen.

3. Förderhöhe

Der Zuschuss für die Maßnahmen 2.5 bis 2.11, auch bei Kombination unterschiedlicher Maßnahmen, beträgt max. **50,00 €/m²** herzurichtender Fläche, jedoch **höchstens 50%** der förderfähigen Kosten.

Die **Bagatellgrenze** (Untergrenze) für die Förderung je Maßnahme beträgt **500,00 €** Förderung / Zuschuss. Die **Obergrenze** für die Förderung je Maßnahme beträgt **20.000,00 €** Förderung / Zuschuss.

4. Ausschlusskriterien

4.1 Folgende Maßnahmen können nicht gefördert werden:

- Maßnahmen, für die aufgrund anderer Richtlinien oder Förderprogramme ein Förderzugang besteht (Nachrangigkeit der Städtebauförderung);
- Maßnahmen, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden oder ansonsten durch Dritte refinanziert werden können.

- Maßnahmen, bei denen das, mit der Gestaltungsmaßnahme in Bezug stehende, Gebäude nicht älter als zehn Jahre ist,
 - Maßnahmen bei Gebäuden, die Missetände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen (Beseitigung von Missetänden gemäß Modernisierungsgebot und Behebung von Mängeln gemäß Instandsetzungsgebot),
 - Maßnahmen, mit deren Durchführung vor der Bewilligung bereits begonnen wurde,
 - Maßnahmen, bei den der aufgrund dieser Richtlinie zu gewährende Zuschuss unter der Bagatellgrenze von 500,00 € liegt (siehe 3. Förderhöhe),
 - Maßnahmen, die nicht von einem Fachbetrieb ausgeführt werden (ausgenommen Hof- und Gartengestaltung: Hier können unter Einhaltung der Vergabekriterien auch Materialkosten gefördert werden), der in das Berufsregister an seinem Sitz oder Wohnsitz eingetragen ist,
 - Maßnahmen, bei denen der beabsichtigten Gestaltung und Nutzung öffentlich-rechtliche Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorschriften entgegenstehen,
- 4.2 Es muss sichergestellt sein, dass keine Maßnahmen gefördert werden, die eindeutig den Pflichtaufgaben der Stadt Rheine zuzurechnen sind.

5. Art und Umfang der Mittel

- 5.1 Das Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen wird mit den vom Land Nordrhein-Westfalen bewilligten Fördermitteln finanziert. Die zur Verfügung stehenden Mittel sind freiwillige Leistungen des Landes NRW und der Stadt Rheine. Eine Förderung, durch das Programm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen, erfolgt nur im Rahmen der bewilligten Fördermittel und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
- 5.2 Das Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen setzt sich zu 50 Prozent aus öffentlichen Mitteln und mindestens zu 50 Prozent aus privaten Mitteln zusammen. Insgesamt stellt das Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen bis zum Jahr 2034 ein Budget in Höhe von 702.000 Euro (Anteil der öffentlichen Mittel – 50%: 351.000 €) bereit.
- 5.3 Folgekosten werden nicht gefördert (z. B. Betriebs- und Unterhaltungskosten).
- 5.4 Verwalter des Förderprogramms zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen ist die Stadt Rheine.
- 5.5 Die Maßnahmenförderung aus Mitteln des Förderprogramms zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen wird als Zuschuss gewährt. Die Mittel sollen dem beantragten Zweck angemessen sein und wirtschaftlich verwendet werden.
- 5.6 Die Zuwendung wird zweckgebunden für die beantragte Maßnahme bewilligt.

- 5.7 Hinweis bei Berechtigung zum Vorsteuerabzug gem. § 15 Umsatzsteuergesetz:
Im Finanzierungsplan des Antrages sind die Nettoausgaben anzugeben; die Zuwendung errechnet sich in diesem Fall auf der Basis der Nettoausgaben.

6. Antragsstellung und Verfahren

- 6.1 Antragstellerin und Antragsteller, Zuwendungsempfängerin bzw. Zuwendungsempfänger können im Geltungsbereich des „ISEK Rahmenplan Lebendige Innenstadt“ tätige juristische und natürliche Personen sein, sofern sie private Eigentümerin/Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte sowie Mieter/Nutzer mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers sind.
- 6.2 Anträge können ganzjährig gestellt werden.
- 6.3 Vor Beginn der Förderantragsstellung, müssen in einem Gespräch mit dem Produktbereich 5.1 Stadtplanung, die geplanten Sanierungsmaßnahmen vorgestellt werden.
- 6.4 Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Förderprogramm zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen ist schriftlich an die Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich 5.1 Stadtplanung, zu richten. Für den Antrag ist das beigefügte Formblatt der Stadt Rheine (Anlage 2) zu verwenden.
- 6.5 Die Vergabevorschriften der Stadt Rheine, die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2023), die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung ANBest-P, die besonderen Nebenbestimmungen für die Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung NRW (NBest-Stadterneuerung) sowie der Landeshaushaltsordnung NRW (LHO) sind zu beachten.
- 6.6 Erforderliche Unterlagen und Angaben zur Antragsstellung sind:
- Eigentümernachweis (oder Einverständniserklärung des Eigentümers),
 - Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde und auch nicht vor Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides begonnen wird; als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten (siehe Antragsformular, Nr. 7),
 - Mindestens drei Kostenvoranschläge von qualifizierten Fachbetrieben,
 - ggf. Auflistung der Maßnahmen, die in Eigenleistung erbracht werden sollen,
 - Fotos des Zustandes vor Beginn der Maßnahme,
 - Lageplan (aus dem die Lage des Vorhabens in der Innenstadt erkennbar ist),
 - textliche und zeichnerische Darstellung des Vorhabens,
 - Prüffähige Berechnung der zu fördernden Fläche,

- erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse,
- Erklärung über die Dauer der Arbeiten (siehe Antragsformular, Nr. 5, Punkt 5),
- Erklärung, ob der Zuwendungsempfänger/in allgemein oder für das betreffende Vorhaben zum Vorsteuerabzug nach § 15 Umsatzsteuergesetz berechtigt ist (siehe Antragsformular Nr. 5, Punkt 2).

6.7 Die Stadt Rheine prüft, ob die Maßnahme im Rahmen der Richtlinie förderfähig ist.

7. Bewilligung und Mittelverwendung

- 7.1 Die Bewilligung erfolgt schriftlich, durch förmlichen Zuwendungsbescheid der Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen. Der Zuwendungsbescheid enthält weitere Bestimmungen, insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), die vom Zuwendungsempfänger zwingend einzuhalten sind.
- 7.2 Erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides darf mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.
- 7.3 Abweichungen in der Umsetzung im Vergleich zu den geprüften Unterlagen bedürfen vor deren Ausführung der vorherigen Zustimmung durch die Stadt Rheine oder deren Beauftragte.
- 7.4 Die Stadt Rheine kann jederzeit die Durchführung der Maßnahme prüfen. Die außenwirksamen Materialien sind der Stadt Rheine im laufenden Planungsprozess bzw. nach dessen Abschluss vorzulegen.
- 7.5 Ist mit der Maßnahme nicht innerhalb **eines Jahres** nach Erhalt des Bewilligungsbescheides begonnen worden, verfällt der Anspruch auf Vertragserfüllung und Förderung.
- 7.6 Hat die Stadt Rheine einem Baubeginn vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides zugestimmt, so ist hieraus kein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses abzuleiten.
- 7.7 Die Arbeiten müssen innerhalb von **18 Monaten** nach Erhalt des Bewilligungsbescheides beendet sein. Eine Verlängerung der Frist ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Rheine zulässig.
- 7.8 Der Verwendungsnachweis, bestehend aus einer Dokumentation der Sanierungsarbeiten mit Fotos zu Originalzustand und nach Fertigstellung der Maßnahme (zur freien Verwendung durch die Stadt Rheine), einem zahlenmäßigen Nachweis (Abgleich Flächenberechnung Vorher / Nachher, Kosten, m²-Angaben) sowie den Unterlagen zur Auftragsvergabe gemäß den o.g. Vergaberichtlinien der Stadt Rheine, den allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung des „ISEK Rahmenplan Lebendige Innen-

stadt“ und den Bestimmungen der ANBest-P, ist innerhalb von **sechs Monaten** nach Beendigung der Maßnahme der Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen, vorzulegen. Zusammen mit dem Verwendungsnachweis sind alle entstandenen Ausgaben und Einnahmen per Originalbelegen über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen vorzulegen.

- 7.9 Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Auszahlung der bewilligten Mittel durch die Stadt Rheine, Fachbereich Planen und Bauen.
- 7.10 Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendungen bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist ausgeschlossen. Reduzieren sich die nachgewiesenen Kosten gegenüber der Bewilligung, verringert sich der Zuschuss entsprechend dem Anteil der öffentlichen Förderung an den beantragten Gesamtinvestitionskosten.
- 7.11 Die Bewilligung nach diesen Richtlinien ersetzt nicht etwaige nach anderen Bestimmungen erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Bauantrag) und privatrechtliche Zustimmungen für die Maßnahme.

8. Zweckbindungsfrist

Geförderte Maßnahmen müssen mindestens für zehn Jahre nach Anerkennung des Verwendungsnachweises gepflegt, erhalten und unterhalten werden. Diese Verpflichtung ist bei einer Weiterveräußerung der Immobilie an Dritte an diese weiterzugeben.

9. Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids

- 9.1 Der Zuschussbetrag richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Ergibt die Schlussrechnung, dass die tatsächlich förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt.
- 9.2 Die Stadt Rheine kann die Bewilligung ganz oder teilweise aufheben und die Mittel ganz oder teilweise zurückfordern, wenn
 - der Empfänger sie zu Unrecht, insbesondere durch von ihm zu vertretende unzutreffende Angaben, erlangt hat,
 - die Mittel nicht für den beantragten bzw. in der Bewilligung bestimmten Zweck verwendet wurden,
 - eine zweckentfremdete Nutzung, eine Änderung oder ein Rückbau des Fördergegenstandes innerhalb der Zweckbindungsfrist erfolgt oder
 - eine mit der Bewilligung verbundene Auflage oder Bedingung nicht erfüllt wurde.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine am 25. Februar 2026 in Kraft. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erstmals vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschlossenen Muster zur Antragstellung und Durchführung (Merkblätter) zu ändern.

11. Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich „ISEK Rahmenplan Lebendige Innenstadt“
- Anlage 2: Antragsformular
- Anlage 3: Merkblatt zur Beantragung und Durchführung