

1. EIGENTÜMERFORUM HOCHFELD

Ein Informationsabend rund um Immobilien und Fördermöglichkeiten



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Hinweis: Das Stadtteilbüro nimmt zum Zweck der Öffentlichkeitsarbeit Fotos auf.

„Fahrplan“

- Begrüßung / Moderation
 - Liberto Balaguer, Stadtteilbüro
- Stadtteilbüro Hochfeld
 - Lissa Peters, Stadtteilbüro
- Stadtteilarchitektur
 - Jörg Dombrowski, Stadtteilbüro
- Welche gesetzlichen Vorgaben muss ich bei Aus- und Umbauten an Gebäuden beachten?
 - Ralf Zigan, Leiter des Amtes für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz der Stadt Duisburg
- Wie kann ich Fördermittel aus dem Haus- und Hofflächenprogramm bekommen?
 - Peter Kroos, Kroos+Schlemper Architekten

STADTTEILBÜRO HOCHFELD

STADTTEILBÜRO

- „Die Adresse“ der Stadterneuerung im Stadtteil Hochfeld
- Fester Arbeitsort und Ausgangspunkt des Stadtteilmanagement
- Anlauf- und Kontaktstelle mit Lotsenfunktion für alle Interessierten

Erreichbarkeit

Adresse: Heerstraße 109
Telefon: 0203 46808505
E-Mail: info@stadtteilbuero-hochfeld.de

Öffnungszeiten: Montags bis Donnerstag von 9 bis 16 Uhr
Feste Sprechzeiten: Dienstag von 16-18 Uhr und Donnerstag von 10-13 Uhr

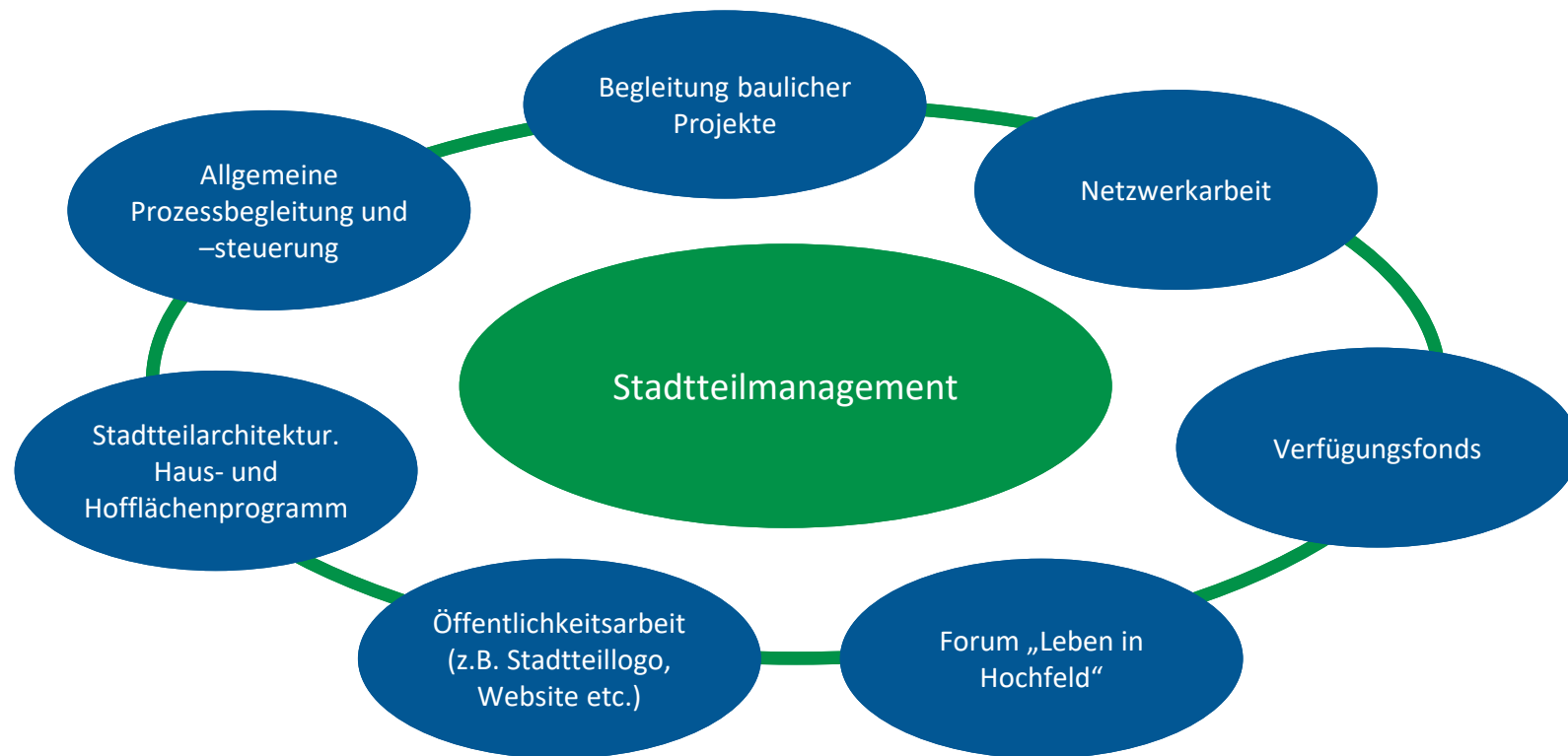


STADTERNEUERUNG

- Begleitung der Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) im Auftrag der Stadt
- Schnittstelle im Stadtteil zwischen Verwaltung, Politik, Eigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Bewohner*innen und vielen anderen Akteuer*innen
- Öffentlichkeitsarbeit und Information zum Stand der Stadterneuerung



DIE AUFGABENFELDER



STADTTEILARCHITEKTUR

STADTTEILARCHITEKT



Haus- und Hofflächenprogramm

Zeitraum:	2022 - 2025
Beratungen:	110 (132 Obj.)
Objekte:	17
In der Umsetzung:	2
Fördersumme:	rd. 100.000 €

Mindestens 10 Fassaden wurden ohne Förderung neu gestaltet!

Ansprechpartner: Jörg Dombrowski

Telefon: 0203 46808505
0152 26983018
stadtteilarchitektur@stadtteilbuero-
hochfeld.de

Leitfrage:
**„Welche gesetzlichen Vorgaben muss ich bei
Aus- und Umbauten an Gebäuden beachten?“**

Ralf Zigan, Leiter des Amtes für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz der Stadt Duisburg

**„ Ein Umbau ohne Genehmigung
spart Zeit und Geld
- bis die Baubehörde kommt!“**

Grundsatz – Genehmigungspflicht nach § 60 BauO NRW

WICHTIG:

Grundsätzlich bedarf jede Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage einer Baugenehmigung, sofern kein vereinfachtes Verfahren oder Freistellung greift.

Was ist eine „bauliche Änderung“?

Beispiele:

- Grundrissänderung (z.B. neue Wände, Raumaufteilung)
- Änderung tragender Bauteile
- Fassadenänderungen
- Anbau, Dachgaube, Balkon
- etc.

→ Auch wenn kein Neubau – es ist baurechtlich relevant!

Was ist eine „Nutzungsänderung“?

- Wohnen → Büro
- Ladenlokal → Wohnen
- Scheune → Veranstaltungsraum

→ ohne bauliche Änderung genehmigungspflichtig, wenn sich die **Art der Nutzung** ändert

Wann ist keine Baugenehmigung nötig?

Rechtsgrundlagen:

§62 BauO NRW – Genehmigungsfreistellung

§61 BauO NRW – Verfahrensfreie Bauvorhaben

Häufige Fehler bei Umbauten

- ✗ „Einfach mal machen“ – ohne Genehmigung
- ✗ Keine Rücksprache mit Bauamt
- ✗ Falsche Annahme: „Innenumbau ist genehmigungsfrei“
- ✗ Nutzungsänderung wird unterschätzt

Mögliche Folgen bei Nichtbeachtung

- Kein Versicherungsschutz im Schadensfall
- Keine Vermietung möglich → Mietausfall
- Baueinstellungsverfügung
- Rückbauanordnung
- Bußgelder

Was ist zu tun? – Der einfache Weg

1. Kontakt mit der Stadt aufnehmen
2. Vorhaben schildern
3. Klären: genehmigungspflichtig oder nicht?
4. Ggf. Architekten oder Fachplaner einschalten
5. Baugenehmigung beantragen

Fazit

- **Vorsicht bei Umbau oder Nutzungsänderung – lieber einmal mehr fragen!**
- **Die BauO NRW ist kein Hindernis, sondern schützt Eigentümer, Mieter und Nachbarn**
- **Frühzeitige Abstimmung mit der Stadt verhindert Ärger und Kosten**

Wer kann mir helfen?

InvestSupport


www.duisburg.de

Haus- und Hofflächenprogramm Duisburg Hochfeld

Peter Kroos, Kroos+Schlemper Architekten

Agenda

- Vorstellung und Erfahrung
- Allgemeines, das Team im Stadtteilbüro
- Zum Förderhintergrund
- Die Förderrichtlinie der Stadt Duisburg
- Das Fördergebiet
- Fördervoraussetzungen
- Ablauf der Beantragung
- best-practice Beispiele
- Fazit

- 
- Erfahrung seit über 18 Jahren im Bereich Städtebau & Hochbau mit derzeit 12 Mitarbeiter/innen
 - Zwei Geschäftsfelder: Planen und Bauen, sowie diverse Tätigkeiten in der Städtebauförderung
 - Schwerpunkt ist Bauen im Bestand, Denkmalpflege, energetische Sanierung & Standortentwicklung
 - Als Quartiers- und Stadtteilarchitekten in derzeit über 15 Quartieren der integrierten Stadterneuerung tätig





Liebe Frau Moises,
wir bedanken uns herzlich
für Ihre Beratung
während unserer
Umbaumaßnahme.
Heike & Wolfgang Schlüter



Suuuper. Das ging ja mal wirklich super fix. Das ist zur heutigen Zeit eine absolute Ausnahme.
Riesen Lob an die ganze Mannschaft.

Dankeschön, dann steht dem Urlaub nichts mehr im Wege.
Andreas Josefowicz



- Im Mai 2022 Eröffnung des Stadtteilbüros an der Heerstraße 109
- Das Team bündelt Kompetenzen aus drei Büros, tritt nach außen als eine Einheit auf
- Kroos+Schlemper Architekten stellen die Quartiersarchitektin, bzw. den Quartiersarchitekten
- Seit Sommer 2023 ist Jörg Dombrowski als freier Mitarbeiter von Kroos+Schlemper Architekten der Stadtteilarchitekt in Hochfeld

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Nordrhein-Westfalen



STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Städtebauförderung in NRW

- Förderung durch Bund, Land und durch die jeweiligen Eigenanteile der Kommunen
- Gesamter Förderrahmen für NRW in 2025: Knapp 302 Mio. € für 133 Projekte (ca. je 50% Bund und Land)
- Davon im Regierungsbezirk Düsseldorf 15 Projekte mit 39,9 Mio. €
- Maßgebend: Förderrichtlinien der Stadterneuerung 2023 des Landes NRW (zuvor 2008)
- Folgende Teilprogramme:

Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Förderhintergrund



Richtlinien der Stadt Duisburg über die Gewährung von Zuwendungen zur Gestaltung und Begrünung von Haus- und Hofflächen (2022)

Neue Richtlinie 2025:

- Am 7. April 2025 in Kraft getreten
- Überwiegend geringe, teils redaktionelle Änderungen
- Änderung im Titel: Zuwendungen zur „Verbesserung des Ortsbildes“

Auszüge aus den Änderungen:

Förderbedingungen

- Auftragsvergabe nur an „fachkundige und leistungsfähige Unternehmen“
- Gestaltung muss „Steigerung der Stadtbildqualität und stadtklimatische Verbesserung“ dienen
- Rückseiten werden nur in Verbindung mit Vorderseiten gefördert

Förderausschlüsse

- Missstände nach § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch

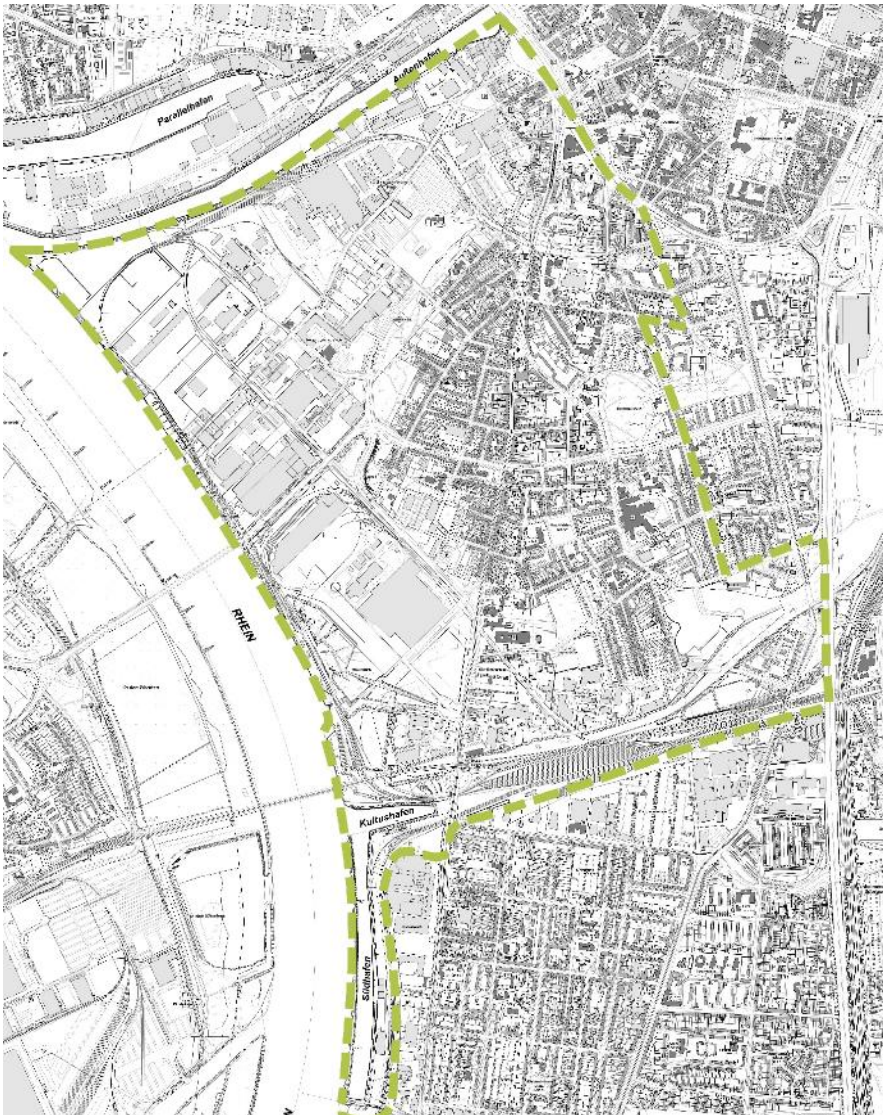
D. Förderkolleg					
Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)					
Eingangs	Anzahl Vollgeschosse	Anzahl Wohnungen	Stufen vorhanden	Gewerblich	Örtlich abgeschlossen
	=	=	=	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
E. Bisherige und weitere Zuwendungen zum Förderkolleg					
Wurden für das Objekt bereits Zuwendungen nach dieser Spalte (auch in kleineren Fassungen) in Anspruch genommen? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, bitte weiter ausfüllen:					
Bezeichnungen Nr. =/.....					
Weiter/Wurden für das Objekt andere staatliche Mittel (z.B. Kfz-Kaufprämienprogramm) in Anspruch genommen oder beantragt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, weiter - bitte hier angeben:					
F. Geplante Maßnahmen					
<input type="checkbox"/> Fassungsengstellung Gebäudedeckel			<input type="checkbox"/> Reinigung und/oder Anstrich		
<input type="checkbox"/> Fassungsengstellung Giebelbereich			<input type="checkbox"/> Reparaturmaßnahmen		
<input type="checkbox"/> Fassungsengstellung Hausflur			<input type="checkbox"/> Wiederherstellung von Schornsteinrohren (Stich, Wanddurchdringungen, etc.)		
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Fassungsneubauarbeiten		
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Sanierungen		
<input type="checkbox"/> Hitzedämmung			<input type="checkbox"/> Elektr. oder Gaskabel		
<input type="checkbox"/> Vorgehängt			<input type="checkbox"/> Spezialflächen / Spezialanstrich		
<input type="checkbox"/> sonstige Facharbeiten			<input type="checkbox"/> Terrassen / Giebelanstrich		
			<input type="checkbox"/> Sonnenschutz / Pergolen		
			<input type="checkbox"/> Sanierungen		
Geplante Baumaßnahmen:			<input type="checkbox"/> Dach		
<u>Bitte hier die geplanten Baumaßnahmen kurz beschreiben:</u>			<input type="checkbox"/> Fenster		
<u>Geplante Fassungsengstellung Gebäudedeckel</u>			<input type="checkbox"/> Grundrissänderungen		
<u>Geplante Fassungsengstellung Hausflur</u>			<input type="checkbox"/> Sanierungen		
Es handelt sich um eine gewererblich betriebene Maßnahme mit beteiligten Personen mit Eigentum?					
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Kontaktdaten der beteiligten Eigentümer (Name, Nr. des Grundstückes)			E-Mail-Adresse optional		
Name, Vorname			Telefonnummer		
Anschrift (Straße, Haus Nr., PLZ, Ort)					
<input type="checkbox"/> Zufahrt/Hausflur bitte ankreuzen					

[illegible]

- Eigentumsnachweis in Form einer Kopie des aktuellen Grundbuchauszugs
- Foto von den derzeitigen Zustand, falls nicht bereits bei Einreichen durch das Quartiersmanagement oder den technischen Sachbearbeiter/in der Stadt Duisburg gefertigt
- Zwei detaillierte, vergleichbare Kostenunterstützungen von Fachunternehmen. Einzelne Gewerke/Teilgebäude des Quartiersbereichs sind vom Kostenunterstützung als getrennte Kostenpunkte auszuheben. Pauschalgebühren können nicht geprüft werden
- Ein Aufmaß nach der Vorgabe- u. Vertragsform für Bauleistungen (VOB) beifolgend
- zusätzlich je nach Entfernung bei: Maßnahmen der Holzpestschäden, Vorgehen:
 - eine Darstellung des Vorkommens durch Text
 - Lageplan
 - Darstellungsgesamt
 - Pflanzenliste
- Zuführende Lithothekentwurf

5. Hinweis: Die Anfertigung weiterer Unterlagen bleibt vorbehalten, sofern dies nicht bei der Prüfung feststellbar sollte

„Die Zuwendung wird in Form eines Zuschusses gewährt und beträgt maximal 50% der förderfähigen Gesamtkosten.“



Die Grenzen des Fördergebietes
(stark vereinfacht):

- Im Norden ab Theater am Marientor
- Im Osten die Plessingstraße und die Johannisstraße
- Im Süden die Gleisanlagen nördlich der Paul-Esch-Straße
- Im Westen der Rhein



ABLAUF DER BEANTRAGUNG:

- 1 Kontaktaufnahme über das Stadtteilbüro
- 2 Vor-Ort-Beratung durch den Stadtteilarchitekten
- 3 Einholung der erforderlichen Unterlagen
- 4 Einreichen der Antragsunterlagen im Stadtteilbüro
- 5 Bewilligung des Antrages durch die Stadt Duisburg
- 6 Durchführung der Maßnahme
- 7 Einreichen der Schlussrechnung
- 8 Abrechnung der Kosten
- 9 Auszahlung des Zuschusses

STADTTEILBÜRO DUISBURG-HOCHFELD

Wir beraten und unterstützen Sie gerne.
Sprechen Sie uns einfach an.

Ansprechpartner

Stadtteilarchitekt Jörg Dombrowski

Stadtteilbüro Hochfeld
i. A. der Stadt Duisburg
Heerstraße 109
47053 Duisburg

- ☎ 0203 46808505
- 📞 0152 26983018
- ✉ stadtteilarchitektur@stadtteilbuero-hochfeld.de
- 🌐 www.duisburg.de/stadterneuerung-hochfeld
- 📷 stadtteilbuero_hochfeld
- 📍 Stadtteilbüro Hochfeld

ÖFFNUNGSZEITEN:

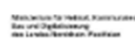
Sofern keine Außentermine anstehen, ist das
Stadtteilbüro zu folgenden Zeiten besetzt:

Montag bis Donnerstag: 10:00 bis 16:00 Uhr

Außerhalb der Öffnungszeiten sind wir telefonisch
und per E-Mail erreichbar.

Dieses Projekt wird gefördert durch:

Stand: Februar 2024



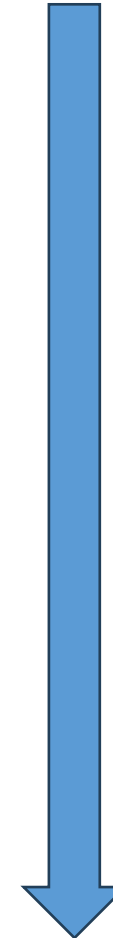
Fördervoraussetzungen

- Lage innerhalb des Fördergebietes
- Kein Neubau (mind. 10 Jahre alt)
- Kein Mangel oder Missstand nach § 177 Baugesetzbuch
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Bagatellgrenze ≥ 1.000 € (zuk. 2.000 €)
- Etwaig notwendige Genehmigungen liegen vor (evtl. Denkmalrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung)
- Ausschluss der Doppelförderung (Subsidiaritätsprinzip, d.h. Städtebauförderung immer nachrangig)
- Erfolgte Beratung mit dem Stadtteilarchitekten (inkl. Farbprotokoll)
- Zwei Angebote, Aufmaß



Ablauf der Beantragung

- Erste Anlaufstelle ist im Stadtteilbüro, dort erhalten Sie erste, allgemeine Informationen
- Vereinbarung eines Vor-Ort-Termins mit Jörg Dombrowski
- Beratung zum HuH Programm und anderen Fragen rings um Ihre Immobilie
- Hilfestellung bei der Antragstellung (Formular, Farbprotokoll, Ablauf etc.)
- Techn. Vorprüfung durch Kroos+Schlemper Architekten
- Finale Prüfung durch die Stadtverwaltung
- In Summe vergehen ca. 8 Wochen bei vollständigem Antrag
- Dann erfolgt die Fördervereinbarung durch die Stadtverwaltung
- Erst Danach: Start der Maßnahme (Banner)
- Umsetzung
- Nach Prüfung des Verwendungsnachweises erfolgt die Auszahlung des Zuschusses durch die Stadtverwaltung (Antragsteller geht bis dahin in Vorleistung)



Haus- ...

Es werden folgende Maßnahmen gefördert:

- Reinigung, Instandsetzung, Restaurierung und farbliche Gestaltung sowie Beleuchtung von Fassaden inklusive z. B. Fenstern, Türen, Gitteranlagen, Treppen, Nebengebäuden und Mauern,
- Neu- und Umgestaltung von Schaufensteranlagen einschließlich ihrer Verglasung und der dazugehörigen Fassadenflächen an gewerblich genutzten Gebäudeteilen und bei Gaststätten, die in Wohn- oder Büroeinheiten umgewandelt werden.



... und Hoffflächenprogramm

Neu- und Umgestaltung von Freiflächen :

- Z.B. Abbruch von Mauern, Schuppen, Entsiegelung,
- gärtnerische Gestaltung, Anlegen von Beeten, Teichen, Gärten für die Mieterschaft, Spiel- und Wegeflächen, Aufstellen von Pflanzkübeln, Anbringen von Rankhilfen, ortsfeste Sitzgruppen für die Bewohnerschaft, Begrünung von Dachflächen, Fassaden und Wänden











Fazit:

Gebäude bilden das Langfristgedächtnis der Menschheit. Die meisten von ihnen in Hochfeld stehen bereits über 100 Jahre und werden bei entsprechender Pflege auch noch viele weitere Jahrzehnte überdauern.

Die städtebauliche Struktur in Hochfeld ist gründerzeitlich geprägt und intakt. Es gilt sie zu bewahren.

Der Erfolg des gesamten Stadtumbauprozesses und auch die Wirkung des Haus- und Hofflächenprogramms benötigen viele Jahre Zeit. Es braucht einen langen Atem!

Das Haus- und Hofflächenprogramm ist ein hervorragendes Instrument, um die äußere Erscheinung eines Hauses gestalterisch zu verbessern.

Das Haus- und Hofflächenprogramm ist ein einfach zu handhabendes Instrument für Eigentümer. Es steigert den Wert ihrer Immobilie und hilft gleichzeitig den gesamten Stadtteil aufzuwerten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!