Projekt Eschweiler West

Überarbeitete Fassung der rechtskräftigen Richtlinie

Stand: 18.05.2022

Richtlinie der Stadt Eschweiler über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung von privaten Fassaden, Innenhöfen und Freiflächen im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Richtlinie Fassade & Hof)

Die Stadt Eschweiler fördert mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Maßnahmen, die eine Verbesserung der Gestaltung der Fassaden und der Begrünung und Gestaltung von privaten aber öffentlich wirksamen Frei- und Gartenflächen im Zuwendungsgebiet Soziale Stadt Eschweiler-West zum Ziel haben. Das Zuwendungsgebiet ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage A) dargestellt. Die Anlage ist verbindlicher Teil der Zuwendungsrichtlinie.

Mit diesem Angebot in Kombination mit einer fachlichen Beratung sollen seitens der öffentlichen Hand Anreize geschaffen werden, bauliche und/oder gestalterische Veränderungen im Bestand vorzunehmen, die zu einer deutlichen Aufwertung des Erscheinungsbilds des Zuwendungsgebiets Eschweiler-West beitragen. Die Maßnahme soll insgesamt eine nachhaltige Nutzung der Immobilien stützen und Leerstand sowie Mindernutzung entgegenwirken.

1 Zuwendungszweck, räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

1.1 Die Stadt Eschweiler gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden und Dächern sowie für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von öffentlich wirksamen Innenhöfen und Freiflächen auf privaten Grundstücken im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Städtebauförderungsgebiets „Soziale Stadt Eschweiler-West“ (Anlage A).

1.2 Zuwendungen werden nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes NRW vom 22.10.2008 (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und den Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.

1.3 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Zuwendungen besteht nicht. Über die Zuwendungsanträge entscheidet die Stadt Eschweiler nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel sowie der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen und insofern, dass die Gesamtfinanzierung durch die Antragsteller*in nachgewiesen ist.

1.4 Der Förderzeitraum erstreckt sich vom Tage der Bekanntmachung der Richtlinie bis hin zum Auslaufen des Förderzeitraums (zurzeit 31. Dezember 2027).

2 Begünstigter Personenkreis/Antragsberechtigte

2.1 Begünstigt bzw. antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer*in oder sonstige Verfügungsberechtigte.

2.2 Mieter*innen sind begünstigt bzw. antragsberechtigt, wenn sie die schriftliche Zustimmung der Eigentümer*in oder der sonstigen Verfügungsberechtigten vorlegen, dass der hergestellte bauliche Zustand für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Vorlage des Verwendungsnachweises bei der Stadt Eschweiler erhalten bleibt und die Antragsteller*in nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wiederherzustellen.

3 Fördervoraussetzungen

3.1 Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs (Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“) liegt und die Maßnahme dem öffentlichen Raum zugewandt ist. In Ausnahmefällen können Maßnahmen gefördert werden, die nicht direkt dem öffentlichen Raum zugewandt, jedoch außenwirksam sind (Innenhöfe und Freiflächen).

3.2 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes sowie des Gewerbe-, Geschäfts- oder Wohnstandortes führen und den Wohn- und Freizeitwert deutlich und anhaltend verbessern. Sie müssen bezüglich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein. Von der Förderung sind Neubauten und Maßnahmen, die nur der Instandhaltung dienen, ausgeschlossen.

3.3 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit der beantragten Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

3.4 Die Maßnahmen müssen allen öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften und Regelungen entsprechen.

3.5 Eine geförderte Gestaltung von privaten Innenhöfen und Freiflächen muss der Öffentlichkeit dienen. Zumindest muss die Zugänglichkeit für alle Personen des Gebäudes bzw. der Wohnanlage, zu der der Innenhof oder die Freiflächen gehören, sichergestellt sein und die Maßnahme muss öffentlich wirksam sein. Mieter*innen sind bei der Planung angemessen zu beteiligen.

3.6 Die Maßnahmen dienen der dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und/oder Freizeitverhältnisse im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“.

3.7 Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss nachweislich gewährleistet sein.

3.8 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) werden weder direkt noch indirekt auf die Mieter*innen umgelegt.

4 Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung sind die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden und die Begrünung von Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Innenhöfen und Freiflächen auf grundsätzlich privaten Grundstücken im Städtebauförderungsgebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“.

Zuwendungsfähig sind folgende Maßnahmen:

4.1 Renovierung und Restaurierung der Fassaden sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fenstergliederungen, Reparatur und Erneuerung von Stuck- und Fassadenornamenten;

4.2 Künstlerische Gestaltung von Fassaden sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten;

4.3 Schaffung von öffentlich wirksamen Frei- und Gartenflächen nach der Entsiegelung vormals befestigter Flächen, zuwendungsfähig sind hier insbesondere

- Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung,
- Gärtnerische Anlage und Gestaltung der Freiflächen,
- Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten;

4.4 Gestaltung von Freiflächen, Abstandsflächen, (Vor-)Gärten und Zuwegungen, sofern die zugehörigen, den öffentlichen Raum prägenden Fassaden im Zusammenhang mit der Gestaltung aufgewertet werden;

4.5 Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen;

4.6 Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen;

4.7 Nebenkosten (brutto) für eine fachlich zwingend erforderliche Beratung und/oder Betreuung (z. B. Planung, Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten.

5 Förderbedingungen

5.1 Die Gewährung von Zuwendungen setzt die Abstimmung der Maßnahmen sowie eine eingehende Beratung mit der Stadt Eschweiler oder mit von ihr beauftragten Planer*innen voraus. In dieser Abstimmung werden die Gestaltungsziele erarbeitet sowie die bautechnischen Erfordernisse geklärt.

5.2 Ein Objekt wird nur einmal gefördert.

5.3 Aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung der Zuwendung einzuholen. Der Bescheid über die Bewilligung der Zuwendung ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen.

5.4 Die Gestaltung der Fassaden muss eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen gewährleisten und der ursprünglichen architektonischen Formensprache des gesamten Gebäudes entsprechen. Fassadengestaltungen an Baudenkmälern und in deren Nahbereich bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.

5.5 Im Bescheid über die Bewilligung der Zuwendung vorgegebene Farbkonzepte sind einzuhalten.

5.6 Die Gestaltung von Innenhöfen und Freiflächen soll auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen der zugehörigen oder angrenzenden Gebäude ausgerichtet sein. Insofern sollen sie vor Maßnahmenbeginn beteiligt werden.

6 Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind:

6.1 Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Eschweiler vor Bewilligung der Zuwendung begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages zu werten. Planungsleistungen sind hiervon ausgenommen;

6.2 Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z. B. Dämmung der Fassaden, Austausch von Fenstern), für die eine Förderung aus anderen Programmen in Anspruch genommen werden kann;

6.3 Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen, die nicht durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden;

6.4 Gestaltungen oder Nutzungen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder anderen Vorschriften (öffentlich-rechtlich, nachbarrechtlich) widersprechen oder durch eine Veränderungssperre erfasst werden und eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird;

6.5 Maßnahmen, die den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen;

6.6 Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich die Antragsteller*in gegenüber der Stadt Eschweiler verpflichtet hat;

6.7 Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen;

6.8 Maßnahmen, deren zuwendungsfähige Kosten unterhalb der Bagatellgrenze von 2.000 € liegen (50% Zuwendung, 50% Eigenanteil);

6.9 Eigenleistungen.

7 Art und Höhe der Förderung

7.1 Die Zuwendungen werden in Form eines nicht zurückzuzahlenden Zuschusses im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten gewährt.

7.2 Zuwendungsfähig sind maximal 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten. Der Zuschuss wird zu 80 % aus Mitteln der Städtebauförderung des Bundes und des Landes NRW zuzüglich des städtischen Eigenanteils von 20 % gewährt.

Die Antragsteller*in hat mindestens 50 % der Kosten zu tragen.

7.3 Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Zuwendung mindestens 1.000 € beträgt (siehe Bagatellgrenze Punkt 6.8).

7.4 Die maximale Zuwendung pro Objekt und Maßnahme beträgt 25.000 €.

7.5 Für den Fall eines Wechsels des Eigentums an dem Grundstück ist die Rechtsnachfolger*in zu verpflichten, die der Eigentümer*in der Stadt gegenüber obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

8 Antragstellung und Verfahren

8.1 Antragsberechtigt sind Eigentümer*innen (natürliche oder juristische Personen) oder sonstige Verfügungsberechtigte sowie Mieter*innen und Nutzungsberechtigte mit schriftlichem Einverständnis der Eigentümer*innen oder Verfügungsberechtigten.

8.2 Erforderliche Unterlagen zur Antragstellung sind:
- ✕ Fotos des Zustandes vor Beginn der Maßnahme,
- ✕ Lageplan, Darstellung des Vorhabens,
- ✕ Eigentümernachweis (oder Einverständniserklärung, wenn Mieter*innen tätig werden),
- ✕ Kostenvoranschlag eines qualifizierten Fachbetriebs, bei Maßnahmen bis 5.000 € mindestens zwei, über 5.000 € mindestens drei Kostenvoranschläge,
- ✕ Ggf. erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse,
- ✕ Erklärung über die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,

8.3 Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin angegebenen Unterlagen bei der Stadt Eschweiler einzureichen.

8.4 Die Stadt ist berechtigt, den Bescheid über die Bewilligung der Zuwendung zur Verwirklichung der beantragten Maßnahme auch mit Auflagen und Bedingungen zur Gestaltung des Gebäudes zu versehen.

8.5 Die Antragsteller*in hat das Betreten des Grundstücks durch zuständige städtische Bedienstete bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, um die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen. Während der Zweckbindungsfrist ist die Stadt Eschweiler berechtigt, nach angemessener Vorankündigungsfrist, das geförderte Projekt vor Ort zu besichtigen.

8.6 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen entscheidet die Stadt Eschweiler über den Antrag. Die Verwaltung der Stadt Eschweiler erstellt anschließend den förmlichen Bescheid mit den erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen an die Antragsteller*in. In der Bewilligung sind Beginn und Ende der Maßnahme festzulegen.

8.7 Die Antragsteller*in darf mit der Maßnahme erst nach Erhalt des schriftlichen Bescheids über die Bewilligung beginnen. Nach Erteilung des Bescheids dürfen Änderungen der Maßnahme nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Eschweiler erfolgen. Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt nicht.

8.8 Auf Antrag kann die Stadt Eschweiler dem Beginn einer Maßnahme vor Erteilung eines Bescheids über die Bewilligung der Zuwendung zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung einer Zuwendung kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

8.9 Der Stadt Eschweiler ist innerhalb von 3 Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen. Die Maßnahme ist von der Antragsteller*in in geeigneter Form (z. B. durch Fotos) zu dokumentieren.

8.10 Nach Durchführung der Maßnahme ist von der Antragsteller*in ein Verwendungsnachweis zu führen, der spätestens 12 Monate nach Ausstellung des Bescheids über die Bewilligung vorzulegen ist. Auf Antrag kann diese Frist verlängert werden. Diesem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen, Aufmaße, Ausgabenbelege und Zahlungsnachweise beizufügen. Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung und der Rechnungsbelege wird die daraus resultierende Zuwendung ausgezahlt.

8.11 Sofern in den jeweiligen Zuwendungsbescheiden der Landesbehörde Auszahlungstermine erst für künftige Haushaltsjahre vorgesehen sind, erfolgen vor Eingang der Zuwendung nur Abschläge in Höhe des städtischen Eigenanteils. Zwischenzahlungen nach Baufortschritt sollen nur geleistet werden,

- wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt,
- wenn eine Durchführung anderenfalls nicht möglich wäre,
- wenn die Voraussetzung des Satzes 1 nicht vorliegen und
- wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.

8.12 Sind die nachgewiesenen Kosten geringer als die in dem Bescheid über die Bewilligung der Zuwendung zugrunde gelegten Kosten, ist die Zuwendung durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren.

8.13 Die eingereichten Abrechnungsunterlagen sind der Antragsteller*in zurückzugeben. Die Antragsteller*in muss sämtliche Belege 10 Jahre aufbewahren.

8.14 Unwirksamkeit, Rücknahme und Widerruf von Bescheiden über die Bewilligung sowie die Rückforderung von Zuwendungen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Bescheide werden mit den entsprechenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen versehen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO), die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu diesem Gesetz (VV LHO) und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8.15 Im Übrigen führt die Verwaltung der Stadt Eschweiler das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.

8.16 Übergeordnete Prüfinstanzen behalten sich das abschließende Prüfungsrecht vor. In diesem Fall muss durch die Antragstellerin/den Antragsteller Akteneinsicht gewährt werden und die Erteilung von Auskünften als auch eine Ortsbesichtigung innerhalb der Zweckbindungsfrist sichergestellt werden.

9 Zweckbindung, Zweckbindungsfrist

9.1 Mit der Gewährung der Zuwendung entsteht eine Zweckbindung, d. h., die baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als den o. g. Zielen dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten. Die geförderten Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Eschweiler abgerissen oder entfernt werden.

9.2 Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre (ab Vorlage des Verwendungsnachweises bei der Stadt Eschweiler).

10 Widerruf und Rücknahme des Bewilligungsbescheids

10.1 Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben im Zuwendungsantrag kann der Bescheid über die Bewilligung der Zuwendung – auch nach Auszahlung der Zuwendung – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere bei Verstößen gegen die Zweckbindungsfrist (anteilige Rückforderung nach Jahren der Restzweckbindung).

10.2 Zu Unrecht ausgezahlte Zuwendungen werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Bescheids über die Bewilligung der Zuwendung zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen (§ 49a VwVfG NRW).

11 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage A zur Richtlinie Fassade und Hof

Räumlicher Geltungsbereich Gebiet „Soziale Stadt Eschweiler-West“

