

Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Fassaden, Innenhöfe und Frei- und Gartenflächen in der Innenstadt von Lohmar

Präambel

Ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung ist die Attraktivität des Erscheinungsbilds. Es dient der Identität, der Identifikation der in der Stadt lebenden Menschen, der Stärkung des Zentrums und damit der Wirtschaftsförderung.

Ziel der Stadt ist, das Erscheinungsbild im Stadtzentrum Lohmar und im Kirchdorf aufzuwerten.

Die Stadt Lohmar gewährt Zuwendungen für den innenstadtbedingten Mehraufwand für Maßnahmen Privater an aus historischen Gründen wertvollen und innenstadtprägenden Gebäuden, für die Begrünung und Gestaltung von privaten aber öffentlich wirksamen Innenhöfen sowie Frei- und Gartenflächen. Damit sollen die Bemühungen der BürgerInnen unterstützt und das Image Lohmars in der Region weiter gestärkt werden.

Zudem ist die Aktivierung von privatem Kapital und Investitionen für die stadtgestalterische Verbesserung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ein Ziel der Förderung.

Sowohl die hergerichteten Fassaden als auch Innenhöfe, Frei- und Gartenflächen sollen eine nachhaltige Nutzung der Innenstadtimmobilien stützen und Leerstand sowie Mindernutzung entgegenwirken.

1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- 1.1 Die Stadt Lohmar gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden und Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Innenhöfen, Frei- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken im Geltungsbereich des Fördergebiets (siehe Anlage 1).¹
- 1.2 Zuwendungen werden nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22. Oktober 2008 (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i.V.m. Nr. 12 VV LHO und diesen Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.

¹ Der räumliche Geltungsbereich des Fördergebiets ist Bestandteil des Städtebauförderungsgebiets („Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept“) nach §171b, Abs. 1 BauGB.

- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuwendungen besteht nicht. Die Stadt Lohmar entscheidet über Zuschussanträge entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele, nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Haushaltslage der Gemeinde sowie der in Aussicht gestellten Landeszuschüsse und insofern, dass die Gesamtfinanzierung durch den Antragsteller nachgewiesen ist.
- 1.4 Der Förderzeitraum erstreckt sich vom Tage der Bekanntmachung der Richtlinie bis hin zum Auslaufen des Förderzeitraums am 31. Dezember 2016.

2 Begünstigter Personenkreis

- 2.1 Private EigentümerInnen und Erbbauberechtigte von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen.
- 2.2 MieterInnen, wenn der / die EigentümerIn der Maßnahme schriftlich zugestimmt haben und der / die AntragstellerIn nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wieder herzustellen.

3 Voraussetzung der Förderung

- 3.1 Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Gebäude/Grundstück innerhalb des in der Anlage 1 dargestellten Gebiets 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, Frei- und Gartenflächenflächen).
- 3.2 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbilds und des Gewerbe- und Geschäftsstandorts führen und den Wohn- und Freizeitwert für die AnwohnerInnen deutlich und nachhaltig verbessern. Sie müssen bzgl. der Lage und des Zustands der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein. Von der Förderung sind Neubauten und Maßnahmen, die nur der Instandhaltung dienen, ausgeschlossen.
- 3.3 Die für das Stadtbild wichtigen und es prägenden Immobilien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden mit Priorität gefördert. Eine Kartierung und Bewertung (Stadtbildanalyse Stufe 1) hat diese nach den Kriterien Handlungsbedarf, Lage der Immobilie und städtebauliche Ausgangslage/Adresswirkung festgelegt. Sie sind in der Anlage 2 dargestellt, die Bestandteil dieser Richtlinien ist.
- 3.4 In besonderen Fällen und in enger Abstimmung zur Förderhöhe mit der Bezirksregierung Köln kann die Umnutzung eines kompletten Gebäudes oder Gebäudeteils gefördert werden, wenn dadurch negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgehoben werden.
- 3.5 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit der beantragten Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

- 3.6 Die Maßnahmen müssen allen öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften und Regelungen entsprechen.
- 3.7 Eine geförderte Gestaltung von privaten Innenhöfen, Frei- und Gartenflächen muss der Öffentlichkeit dienen. Zumindest muss die Zugänglichkeit für alle MieterInnen des Gebäudes bzw. der Wohnanlage, zu der der Innenhof und die Frei- und Gartenflächen gehören, sicher gestellt sein und die Maßnahme muss öffentlich wirksam sein. Die Mieterschaft ist bei der Planung angemessen zu beteiligen.
- 3.8 Die Maßnahme dient der dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und / oder Freizeitverhältnisse im Programmgebiet.
- 3.9 Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss nachweislich gewährleistet sein.
- 3.10 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) werden weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt.

4 Gegenstand der Förderung

Die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden und Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Innenhöfen, Frei- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken im dargestellten Gebiet sollen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbilds und des Gewerbe- und Geschäftsstandorts führen bzw. den Wohn- und Freizeitwert für die AnwohnerInnen deutlich und nachhaltig verbessern.

Maßnahmen werden an Gebäuden der folgenden Kategorien mit Priorität gefördert (siehe Anlage 2 und 3.3 dieser Richtlinien):

- a) Denkmalgeschützte Gebäude
- b) Historisch wertvolle, erhaltenswerte Gebäude
- c) Das Stadtbild beeinträchtigende Brandwände
- d) Durch Rekonstruktion in ihrem (quantitativ) stadtbildprägenden Erscheinungsbild wieder herstellbare Fassaden

Förderfähig sind grundsätzlich folgende Maßnahmen:

- 4.1 Außenwände von Gebäuden; 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 Fensteröffnungen, Reparatur und Erneuerung von Stuck- und Fassadenornamenten
- 4.2 Künstlerische Gestaltung von Fassaden sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten
- 4.3 Austausch der Schaufenster

- 4.4 Erneuerung und Ersatz von Werbeanlagen
- 4.5 Flächenhafte Herrichtung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben
- 4.6 Schaffung von öffentlich wirksamen Innenhöfen, Frei- und Gartenflächen nach der Entsiegelung vormals befestigter Flächen
 - Entsiegelung von Hofflächen
 - Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung
 - Gärtnerische Anlage und Gestaltung von Gartenflächen (Anpflanzung, Errichtung von Pflanzgerüsten, Pergolen)
 - Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten
- 4.7 a) Gestaltung von Freiflächen, Innenhöfen, Garagenhöfen, Abstandflächen, (Vor-) Gärten und Zuwegungen, sofern die zugehörigen den öffentlichen Raum prägenden Fassaden den Anforderungen des Stadtbildes genügen oder
- 4.7 b) die Fassaden im Zusammenhang mit der Gestaltung von Freiflächen, Innenhöfen, Garagenhöfen, Abstandflächen, (Vor-) Gärten oder Zuwegungen aufgewertet werden
- 4.8 Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen
- 4.9 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 Bedingungen der Förderung

- 5.1 Die Gewährung von Fördermitteln setzt die Abstimmung der Maßnahmen sowie eine eingehende Beratung mit der Stadt Lohmar oder mit von ihr beauftragten PlanerInnen / ArchitektInnen voraus. In dieser Abstimmung werden die Gestaltungsziele erarbeitet sowie die bautechnischen Erfordernisse geklärt.
- 5.2 Ein Objekt wird nur einmal gefördert.
- 5.3 Der / Die Verfügungsberechtigte hat sicherzustellen, dass die mit Hilfe dieser Zuwendungen durchgeführten Maßnahmen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung stehen, von allen Nutzern / BewohnerInnen der dazugehörigen Räumlichkeiten / Wohnungen genutzt werden können und in einem gepflegten Zustand gehalten werden (Zweckbindungsfrist). Diese Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Stadt Lohmar ist berechtigt, vom Verfügungsberechtigten für die Dauer der Zweckbindungsfrist geeignete Sicherheiten zu verlangen.

- 5.4 Aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen.
- 5.5 Die Gestaltung der Fassaden soll ästhetischen Ansprüchen genügen und der architektonischen Gestaltung des Hauses entsprechen. Fassadengestaltungen an Baudenkmalern, in deren Nahbereich sowie an Gebäuden in Denkmalbereichen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde. Im Bewilligungsbescheid vorgegebene Farbkonzepte sind einzuhalten.
- 5.6 Die Gestaltung von Innenhöfen, Frei- und Gartenflächen soll auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen der zugehörigen oder angrenzenden Gebäude ausgerichtet sein. Insofern sollen sie vor Maßnahmebeginn beteiligt werden.

6 Ausschluss der Förderung

Von der Förderung ausgeschlossen sind

- 6.1 Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Lohmar vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrags zu werten. Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen
- 6.2 Maßnahmen zur Wärmedämmung, mit Ausnahme des Endputzes oder Endanstrichs
- 6.3 Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch aufweisen, die nicht durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden
- 6.4 Gestaltungen oder Nutzungen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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 entgegen stehen
- 6.6 Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der / die AntragstellerIn gegenüber der Stadt Lohmar verpflichtet hat
- 6.7 Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen
- 6.8 Maßnahmen, deren förderfähige Kosten unterhalb der Bagatellgrenze von 500 € liegen.

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, höchstens jedoch Ausgaben von 60,- € pro Quadratmeter umgestalteter Fläche – der Zuschuss beträgt damit höchstens 30,- €/m² umzugestaltender Fläche.
- 7.3 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 500 € beträgt (Bagatellgrenze).
- 7.4 Bei der Flächenberechnung an Außenwänden und Dächern werden die Seitenflächen von vor die Außenwand bzw. vor das Dach vortretende Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Gauben, Kamine, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Vorbauten wie Erker und Balkone, Treppen- und Balkongeländer usw.) nur berücksichtigt, wenn sie mehr als 1,00 m vortreten. Gleiches gilt für hinter die Außenwand bzw. hinter das Dach zurücktretende Bauteile (z.B. Laibungen, Eingänge, Loggien, Dacheinschnitte usw.). Bei der Flächenberechnung im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Betracht.

8 Antragstellung und Verfahren

- 8.1 Antragsberechtigt sind EigentümerInnen (natürliche oder juristische Person) oder sonstige Verfügungsberechtigte sowie MieterInnen und Nutzungsberechtigte mit schriftlichem Einverständnis des / der EigentümerIn oder Verfügungsberechtigten.
- 8.2 Erforderliche Unterlagen zur Antragstellung sind:
- Eigentüternachweis
 - Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde
 - Kostenvoranschlag eines qualifizierten Fachbetriebes, bei Maßnahmen über 10.000 € mindestens zwei Kostenvoranschläge
 - Ggf. Auflistung der Maßnahmen, die in Eigenleistung erbracht werden sollen, Nachweis, dass diese Maßnahmen fachgerecht erbracht werden können
 - Erklärung, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist
 - Fotos des Zustands vor Beginn der Maßnahme
 - Lageplan, Darstellung des Vorhabens
 - Berechnung der zu fördernden Fläche
 - Ggf. erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse
 - Erklärung über die Dauer der Arbeiten

- 8.3 Der Antrag ist in doppelter Ausfertigung auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin angegebenen Unterlagen bei der Stadt Lohmar einzureichen.
- 8.4 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen entscheidet die Stadt Lohmar über den Antrag durch förmlichen Bescheid mit den erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen an den/die ZuwendungsempfängerIn. In der Bewilligung sind Beginn und Ende der Maßnahme festgelegt.
- 8.5 Der/die AntragstellerIn darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheids beginnen. Nach Erteilung des Förderbescheids dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt nicht.
- 8.6 Auf Antrag kann die Stadt Lohmar dem Beginn einer Maßnahme vor Erteilung eines Bewilligungsbescheids zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 8.7 Der / Die FörderempfängerIn hat der Stadt innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Maßnahmen die Fertigstellung anzuzeigen und die fertig gestellte Maßnahme in geeigneter Form, z.B. durch Fotos, zu dokumentieren.
- 8.8 Nach Durchführung der Maßnahmen ist vom / von der ZuwendungsempfängerIn ein Verwendungsnachweis zu führen, der spätestens 12 Monate nach Ausstellung des Bewilligungsbescheids in doppelter Ausführung 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 der daraus resultierende Zuschuss ausbezahlt.
- 8.9 Sofern in den jeweiligen Zuwendungsbescheiden der zuständigen 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 andernfalls nicht möglich wäre, wenn die Voraussetzung des Satzes 1 nicht vorliegen und wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.
- 8.10 Sind die nachgewiesenen Kosten geringer als die dem Förderbescheid zugrunde gelegten Kosten, ist der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren.
- 8.11 Die eingereichten Abrechnungsunterlagen sind dem/der AntragstellerIn zurückzugeben. Der/die ZuwendungsempfängerIn muss sämtliche Belege mindestens fünf Jahre aufbewahren.
- 8.12 Unwirksamkeit, Rücknahme und Widerruf von Förderbescheiden, sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahren.

rensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Förderbescheide sind mit den entsprechenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen zu versehen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- 8.13 Im Übrigen führt die Stadtverwaltung 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.

9 Zweckbindung, Zweckbindungsfrist

- 9.1 Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als denen der o.g. Ziele dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten. Die Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Lohmar abgerissen oder entfernt werden.
- 9.2 Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre.

10 Widerruf und Rücknahme des Bewilligungsbescheids

- 10.1 Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien oder falscher Angaben im Förderungsantrag kann der Bewilligungsbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere bei Verstößen gegen die Zweckbindungsfrist (anteilige Rückforderung nach Jahren der Restzweckbindung).
- 10.2 Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

11 Inkrafttreten

- 11.1 Diese Richtlinie tritt an dem Tag nach ihrer Bekanntmachung (24.03.2014) in Kraft.

Nähere Auskünfte erteilen Ihnen:

- Herr Franz-Georg Rübben (Tel.: 02246/15316)

e-mail _ franz-georg.ruebben@lohmar.de

- Frau Ulrike Pfau (Tel.: 02246/15377)

e-mail _ ulrike.pfau@lohmar.de

Lohmar, 07.03.2014



Bürgermeister

Anlage 1 - „Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept“ nach §171b, Abs. 1 BauGB

Anlage 2 - Kartierung und Bewertung

Anlage 1

Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Fassaden, Innenhöfe und Freiflächen in der Innenstadt von Lohmar

Räumlicher Geltungsbereich

des Fördergebiets von Maßnahmen zur Gestaltung privater Fassaden, Innenhöfe und Frei- und Gartenflächen in der Innenstadt von Lohmar



— Abgrenzung Geltungsbereich des Fördergebiets

Stadt Lohmar

Räumlicher Geltungsbereich des Fördergebiets von Maßnahmen zur Gestaltung privater Fassaden, Innenhöfe und Frei- und Gartenflächen in der Innenstadt von Lohmar

M 1:1000 im Original
Düsseldorf, 23.01.2014

Anlage 1

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG

Anlage 2

Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Fassaden, Innenhöfe und Freiflächen in der Innenstadt von Lohmar

Kartierung und Bewertung



Denkmalgeschützte Gebäude (D) Historisch wertvolle, erhaltenswerte Gebäude (EW) Rückbau der Fassaden (R) Das Stadtbild beeinträchtigende Brandwände Anbau an eine Brandwand geplant