

Richtlinien der Stadt Erfstadt
zur finanziellen Förderung der Herrichtung privater Haus- und Hof-
flächen im Stadtumbaugebiet Masterplan Erfstadt-Liblar
(Hof- und Fassadenprogramm)
Fortschreibung 2022

Inhalt

Präambel.....	2
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Gegenstand der Förderung	3
3.1 Fassaden und Dächer	3
3.2 Hof- und Gartenflächen	4
3.3 Nicht förderfähige Maßnahmen	5
4. Fördervoraussetzungen und -bedingungen	5
4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen	5
4.2 Förderbedingungen	6
5. Art und Höhe der Förderung.....	7
6. Antragstellung und Verfahren	7
6.1 Zuwendungsempfänger.....	7
6.2 Rechtsanspruch	7
6.3 Beratung	7
6.4 Unterlagen	8
7. Bewilligung, Auszahlung.....	8
8. Behandlung von Verstößen, Widerruf und Rückzahlung.....	9
9. Inkrafttreten	9

Präambel

Mit dem Sanierungsgebiet Ertfstadt-Liblar ist die Stadt Ertfstadt 2016 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen worden. Seit 2020 läuft diese Förderung unter dem neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Rechtliche Grundlagen sind der Masterplan Liblar als Integriertes Handlungskonzept sowie die Beschlussfassung des Rates der Stadt Ertfstadt vom 27.04.2016 (V 102/2016).

Der Masterplan enthält ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Revitalisierung Liblars, das über mehrere Jahre umgesetzt wird. Dazu gehört das Hof- und Fassadenprogramm, das über die Förderung von Maßnahmen an Gebäuden und gebäudebezogenen Freiflächen finanzielle Anreize für privates Engagement bietet. Eigentümer:innen und Mieter:innen wird ein Zuschuss gewährt, wenn sie Fassaden und Freiflächen so aufwerten, dass die Straßen und Plätze Liblars wieder positiver wahrgenommen werden. Empfehlungen zum verantwortungsvollen Umgang mit Gebäuden und Freiflächen finden sich in den Gestaltungsleitfäden zur Carl-Schurz-Straße und zum ErtfstadtCenter.

Die geförderten Maßnahmen haben vor allem eine nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes zum Ziel, berücksichtigen aber auch die notwendige Anpassung an veränderte Klimabedingungen. Sowohl ein ansprechendes Stadtbild als auch Maßnahmen zur Klimaanpassung leisten einen Beitrag zu mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität und stärken gleichzeitig die Wirtschaftskraft des Standortes Liblar.

1. Rechtsgrundlagen

Mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes gewährt die Stadt Ertfstadt innerhalb des Sanierungsgebietes Ertfstadt-Liblar Zuschüsse zu privaten Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Aufwertung der Lebens- und Aufenthaltsqualität beitragen. Die Maßnahmen entsprechen damit den Satzungszielen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Ertfstadt-Liblar.

Grundlage der Förderung sind die jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln zum Städtebauförderprogramm NRW. Gemäß den Ziffern 11.2 und 27 (3) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 in Verbindung mit der Nebenbestimmung Nr. 8 NBest-Stadterneuerung ist eine Weiterleitung von Fördermitteln an die Antragstellenden zugelassen. Die Letztempfänger:innen haben die Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) zu beachten.

Die Stadt Ertfstadt entscheidet über einen Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln und der im städtischen Haushalt verfügbaren Mittel. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Eine Förderung erfolgt nur innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Erfstadt-Liblar. Der räumliche Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan hervor, der dieser Richtlinie als Anlage beigefügt ist.

Innerhalb des Fördergebietes gibt es unterschiedliche städtebauliche Problemlagen. Daher werden zwei Bereiche mit jeweils spezifischen Förderschwerpunkten ausgewiesen:

- **Lage A: Gebäude und private Freiflächen mit Erneuerungsbedarf entlang der Carl-Schurz-Straße und im ErfstadtCenter**
Förderschwerpunkt: Beseitigung von städtebaulichen Missständen

- **Lage B: Gebäude und private Freiflächen im übrigen Sanierungsgebiet**
Förderschwerpunkt: Klimaanpassung

Vorrangig werden Maßnahmen in der Lage A gefördert, dem Geltungsbereich für genehmigungspflichtige Vorgänge im Sanierungsgebiet.

3. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Maßnahmen zur Instandsetzung von Fassaden sowie zur Freilegung und Wiederherstellung von originalen Fassadendetails, Maßnahmen zur Sanierung von Außenwänden und Dächern sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen.

Die Maßnahmen müssen zu einer Reduzierung städtebaulicher Missstände beitragen, das Stadtbild sichtbar aufwerten und/oder einen erkennbaren Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Auch müssen sie innerhalb des Fördergebietes vom angrenzenden öffentlichen Raum aus deutlich sichtbar sein.

3.1 Fassaden und Dächer

Folgende Maßnahmen an Fassaden und Dächern sind förderfähig:

Lage A – Beseitigung städtebaulicher Missstände

- Fassadeninstandsetzung, -anstrich, -reinigung, Wiederherstellung historischer Fassadenelemente
- Reparatur und Erneuerung von Fenstern, Außentüren und Eingangsstufen
- Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Unterkonstruktion und vorhandener Dachgauben, mit Ausnahme der Dämmung
- Rückbau von Fassadenverkleidungen und Wiederherstellung der ursprünglichen Fassaden-, Fenster- und Putzgliederungen
- Rückbau von Werbeanlagen; neue oder angepasste Werbeanlagen, die auf Dimension und Gestaltung der Fassade Rücksicht nehmen

- Begrünung von Dachflächen mit durchwurzelbarem Aufbau, inkl. der technisch notwendigen Entwässerung
- Fassadenbegrünung, sowohl boden- als auch wandgebunden
- Graffiti-Entfernung und/oder -schutzanstrich
- Lichttechnische Inszenierung stadtbildprägender Fassaden
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung durch ein anerkanntes Fachunternehmen

Lage B – Klimaanpassung

- Begrünung von Dachflächen mit durchwurzelbarem Aufbau, inkl. der technisch notwendigen Entwässerung
- Fassadenbegrünung, sowohl boden- als auch wandgebunden
- Graffiti-Entfernung und/oder -schutzanstrich
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung durch ein anerkanntes Fachunternehmen

In Ausnahmefällen können ergänzend und in geringerem Umfang in Lage B auch Maßnahmen bezuschusst werden, die vorrangig in Lage A gefördert werden.

3.2 Hof- und Gartenflächen

Im Bereich der Hof- und Gartenflächen sind folgende Maßnahmen förderfähig:

Lage A – Beseitigung städtebaulicher Missstände

- Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung oder Abbruch von Mauern
- Sanierung und Wiederherstellung historischer Grundstückseinfassungen
- Schaffung oder Verbesserung von Zugängen zu Hof- und Gartenflächen
- Maßnahmen zur Entsiegelung und Umwandlung in ökologisch wertvolle Freiflächen
- Gestaltung und Begrünung von gebäudenahen Freiflächen mit klimaresilienten Pflanzen
- Reaktivierung des Bodens und Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland
- Pflanzung von heimischen klimaangepassten Gewächsen
- Rückbau von Schottergärten und Stellplätzen
- Austausch einer versiegelten Oberfläche gegen einen wasserdurchlässigen Bodenbelag mit guten Versickerungseigenschaften
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung durch ein anerkanntes Fachunternehmen

Lage B –Klimaanpassung

- Maßnahmen zur Entsiegelung und Umwandlung in ökologisch wertvolle Freiflächen
- Gestaltung und Begrünung von gebäudenahen Freiflächen mit klimaresilienten Pflanzen
- Pflanzung von heimischen klimaangepassten Gewächsen
- Rückbau von Schottergärten und Stellplätzen
- Austausch einer versiegelten Oberfläche gegen einen wasserdurchlässigen Bodenbelag mit guten Versickerungseigenschaften

- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung durch ein anerkanntes Fachunternehmen

3.3 Nicht förderfähige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind nicht förderfähig:

- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der Antragsteller gegenüber der Stadt Ertftstadt verpflichtet hat
- Einzelne Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen bezuschusst werden (können), wie Lärmschutz und energetische Sanierung
- Maßnahmen, die bereits eine Förderung erhalten haben, auch durch andere Förderprogramme
- Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wärmeschutzmaßnahmen und energetische Ertüchtigung eines Gebäudes, wenn ein anderer Förderzugang besteht oder die Kosten nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches umlagefähig sind (hier können ggf. die Förderprogramme des Landes NRW oder des Bundes genutzt werden)
- Maßnahmen zur Einrichtung zusätzlicher Kfz-Stellplätze, Sanierung vorhandener Stellplätze ohne ökologischen Mehrwert
- Selbst erbrachte Leistungen
- Werbeanlagen, die keine Rücksicht auf Dimension und Gestaltung der Fassade nehmen
- Maßnahmen, deren Gesamtkosten unter der Bagatellgrenze von 1.000 Euro liegen
- Sanierungen, die den Standard der ortsüblichen Bebauung deutlich übersteigen
- Unverhältnismäßig aufwendig, z.B. mit Skulpturen und Brunnen gestaltete gärtnerische Anlagen

4. Fördervoraussetzungen und -bedingungen

4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

Lage A – Beseitigung städtebaulicher Missstände

- Das Gebäude muss einen das Stadtbild stark beeinflussenden, städtebaulichen Missstand aufweisen.
- Die Maßnahmen müssen eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bewirken und innerhalb des Fördergebietes vom angrenzenden öffentlichen Raum aus deutlich sichtbar sein.
- Die Maßnahmen müssen mit der Stadt Ertftstadt abgestimmt sein.
- Alle baulichen Veränderungen müssen zum Stil des Gebäudes passen und mit der gebauten Umgebung im Einklang stehen.
- Die Maßnahmen müssen den Empfehlungen der Gestaltungsleitfäden für die zentralen Versorgungsbereiche Carl-Schurz-Straße und ErtftstadtCenter sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen.
- Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung gebäudenaher Freiräume müssen die Flächen ökologisch aufwerten und das Erscheinungsbild nachhaltig verbessern.

- Es sind vorzugsweise umweltverträgliche Materialien zu verwenden. Der Einsatz umweltschädlicher Materialien wird nicht gefördert.

Lage B – Klimaanpassung

- Die Maßnahmen müssen eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bewirken und innerhalb des Fördergebietes vom angrenzenden öffentlichen Raum aus deutlich sichtbar sein.
- Die Maßnahmen müssen mit der Stadt Erftstadt abgestimmt sein.
- Alle baulichen Veränderungen müssen zum Stil des Gebäudes passen und mit der gebauten Umgebung im Einklang stehen.
- Die Maßnahmen müssen den Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens für den zentralen Versorgungsbereich ErftstadtCenter sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen.
- Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung gebäudenaher Freiräume müssen die Flächen ökologisch aufwerten und das Erscheinungsbild nachhaltig verbessern.
- Es sind vorzugsweise umweltverträgliche Materialien zu verwenden. Der Einsatz umweltschädlicher Materialien wird nicht gefördert.
- Die förderfähigen Kosten für Maßnahmen zur Klimaanpassung müssen mehr als 50% der gesamten förderfähigen Kosten ausmachen.

4.2 Förderbedingungen

Maßnahmen können nur unter folgenden Bedingungen bezuschusst werden:

- Die Antragstellenden haben von Anfang an das Beratungsangebot des Stadtteilmanagements „Mein Liblar“ wahrgenommen und den Förderantrag mit ihm abgestimmt.
- Die Maßnahmen dürfen zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sein. Bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages gilt als Beginn. Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen.
- Die Maßnahmen müssen mietneutral durchgeführt werden. Eine direkte oder indirekte Umlage des Eigenanteils auf die Mieter:innen ist unzulässig.
- Die Maßnahmen müssen baurechtlich zulässig sein, alle erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse müssen vorliegen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt dabei keine behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind.
- Sofern das Gebäude in der Denkmalliste der Stadt Erftstadt eingetragen ist, muss vor Maßnahmenbeginn ein Antrag auf Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW gestellt werden und eine Abstimmung mit der Stadt Erftstadt erfolgen. Gleiches gilt für ein Gebäude in der engeren Umgebung eines eingetragenen Baudenkmals. Als engere Umgebung eines Denkmals ist damit generell der Bereich zu werten, auf den das Denkmal ausstrahlt und der es in denkmalrechtlicher Sicht seinerseits prägt und beeinflusst.
- Die Maßnahmen müssen sach- und fachgerecht von einem auf das entsprechende Gewerk spezialisierten Fachbetrieb ausgeführt werden.
- Bei der Erneuerung der Fassade sind bei Bedarf die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.
- Für die Maßnahmen gilt eine 10-jährige Zweckbindung. Dies bedeutet, dass die bewilligten Maßnahmen in den Grundzügen erhalten bleiben müssen und keine

wesentlichen Änderungen vorgenommen werden dürfen. Bei Verstößen können die Zuschüsse zurückgefordert werden.

- Ein Objekt kann nur einmal bezuschusst werden. Ausnahmen sind nach Absprache im Bereich des ErfstadtCenters möglich.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendung wird als Anteilsfinanzierung in Form eines Zuschusses gewährt, der nicht rückzahlbar ist. Zuschussfähig sind nur tatsächlich entstandene und nachgewiesenen Kosten für die bewilligten Maßnahmen.

Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50 % der Kosten, die auf der Grundlage des wirtschaftlichsten Angebots für die Durchführung der Maßnahmen anfallen.

Nebenkosten für eine fachlich notwendige Beratung werden bis zu 10 % der förderfähigen Kosten übernommen.

Der Förderhöchstbetrag beträgt 15.000 Euro pro Maßnahme. Ausgenommen von der Regelung sind die Gebäude im ErfstadtCenter sowie Gebäude mit besonderer städtebaulicher oder architektonischer Bedeutung. Dazu gehören Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude gemäß dem Denkmalpflegeplan für die Stadt Erfstadt. Eine Überschreitung des Förderhöchstbetrages muss stichhaltig begründet werden.

6. Antragstellung und Verfahren

6.1 Zuwendungsempfänger

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer:in und Eigentümergemeinschaften von Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Nebenanlagen.

Förderberechtigt sind Mieter:innen sowie sonstige Nutzungsberechtigte, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer der Maßnahme schriftlich zugestimmt hat und die antragstellende Person nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wieder herzustellen. Die Zweckbindung wird auf die Eigentümerin oder den Eigentümer übertragen und bleibt auch im Falle eines Auszuges der antragstellenden Mieterin oder des antragstellenden Mieters bestehen.

6.2 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Stadt Erfstadt entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel. Über die Gewährung einer Förderung wird in der Reihenfolge der Antragseingänge entschieden.

6.3 Beratung

Voraussetzung für eine Bewilligung von Zuschüssen ist eine Beratung durch das Stadt-

teilmanagement „Mein Liblar“. Mit ihm sind die geplanten Maßnahmen sowie der Förderantrag frühzeitig abzustimmen. Die Beratung umfasst keine konkreten Planungsleistungen.

6.4 Unterlagen

Der Antrag auf Fördermittel muss mit dem Formblatt „Antragsvordruck“ und nach vorheriger Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement „Mein Liblar“ beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Abteilung Stadterneuerung, Stadtgestaltung, Sonderprogramme (Holzdamm 10, 50374 Erftstadt) eingereicht werden.

Folgende prüffähige Unterlagen müssen dem Antrag beigefügt werden:

- Drei vergleichbare detaillierte Angebote von auf das Gewerk spezialisierten Fachbetrieben mit prüffähigem Aufmaß (falls keine drei Angebote eingeholt werden können, ist ein schriftlicher Nachweis über eine entsprechende Anfrage bei den Fachbetrieben – mit Datumsangabe und dem Hinweis, dass kein Angebot abgegeben werden kann – vorzulegen)
 - Möglichst anschauliche Skizzen, Fotos und/oder textliche Beschreibungen zum jetzigen Zustand des Objektes und des nahen Umfeldes
 - Detaillierte Beschreibung des Vorhabens (Gestaltung und Nutzung, möglichst im Maßstab 1:100), grob bemaßte Zeichnungen, ggfs. historische Pläne oder Fotos (privat oder Stadtarchiv)
 - Ggfs. erforderliche Genehmigungen und/oder Erlaubnisse (Bauantrag, denkmalrechtliche Genehmigung etc.)
 - Flächenermittlung für die geplanten Maßnahmen nach Zeichnungen oder Flächenaufmaß als Grundlage für die Vergleichbarkeit der Angebote
 - Eigentümer:innennachweis (z.B. Grundbuchblattabschrift oder Kopie)
 - Ggf. Vollmacht und Einverständniserklärung der Eigentümer:innen bei Anträgen von Mieter:innen
 - Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist
- Im Bedarfsfall behält sich die Stadt die Anforderung weiterer Detailunterlagen vor.

7. Bewilligung, Auszahlung

Über die finanzielle Zuwendung entscheidet die Stadt Erftstadt nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Grundlage dieser Richtlinien sowie den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes NRW. Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides.

Darüber hinaus kann der Zuwendungsbescheid durch weitere Nebenbestimmungen ergänzt werden, die sich aus der Beratung ergeben.

Der Zuschuss wird von der Stadt Erftstadt in Form eines schriftlichen Bescheids einschließlich aller erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen bewilligt. Das Antragsdatum gilt als Stichtag für die geltende Richtlinie.

Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch Mitarbeiter:innen des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung oder in ihrem Namen handelnder Dritter begutachtet. Festgestellte Mängel müssen entweder nachgebessert

werden oder der Zuschuss wird entsprechend gekürzt.

Die Antragstellenden haben nach Abschluss der Maßnahmen 6 Monate Zeit, um beim Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Erfstadt die Originale der Rechnungsbelege für Unternehmerleistungen sowie entsprechende Kontoauszüge für die Schlussabrechnung (Verwendungsnachweis) vorzulegen. Der Kostenzuschuss wird nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises durch die Stadt ausgezahlt. Eine Zwischenabrechnung ist ausgeschlossen.

Eine nachträgliche Erhöhung des bewilligten Zuschussbetrages ist ausgeschlossen. Der ausgezahlte Zuschuss richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Ergibt die Schlussabrechnung, dass die tatsächlichen förderfähigen Kosten geringer sind als die im Förderantrag geschätzten Kosten, so wird der öffentliche Zuschussbetrag entsprechend gekürzt.

8. Behandlung von Verstößen, Widerruf und Rückzahlung

Der Zuwendungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder bei Missachtung von Auflagen im Zuwendungsbescheid jederzeit widerrufen werden. Die zweckfremde Verwendung bewilligter Zuschüsse sowie die ungenehmigte Änderung von Maßnahmen, für die ein Zuschuss bewilligt wurde, ziehen einen Widerruf des Zuwendungsbescheides nach sich.

Bereits ausgezahlte Zuschussmittel können in diesen Fällen zurückgefordert werden. Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung des Rates der Stadt Erfstadt in Kraft und ersetzen die ursprünglich gültige erste Version vom 03.04.2019.

Die Bürgermeisterin

Anlage:

Lageplan: Hof- und Fassadenprogramm Liblar Förderlagen (Fortschreibung 2022)