

## Richtlinien der Stadt Düren

# Die Stadt Düren fördert neu gestaltete Fassaden, grüne Innenhöfe und begrünte Dächer im Rahmen des Stadtteilprojektes Nord-Düren

Durch Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 14.11.2018 wurde der Stadtteil Nord-Düren auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes „IHaKo Problemimmobilien Nord-Düren“ in das „Modellvorhaben Problemimmobilien“ des Landes NRW aufgenommen. Ziel des Projektes ist das integrierte Vorgehen gegen Problemimmobilien und in diesem Zusammenhang auch die Verbesserung der Wohnqualität, des Images und des optischen Erscheinungsbildes von Nord-Düren sowie der Aufenthaltsqualität und der stadtklimatischen bzw. ökologischen Situation. Die Stadt Düren unterstützt daher die Bemühungen der Bürger\*innen, die Fassaden ihrer Häuser aufzuwerten, die Dächer ihrer Häuser zu begrünen und die Innenhofsituation durch Entsiegelung und Begrünung zu verbessern. Gemäß Nr.11.2 der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 22.10.2008) können Maßnahmen zur Profilierung und Standortaufwertung gefördert werden. Diese Richtlinie ersetzt die Förderrichtlinie „Fassaden- und Hofprogramm Nord-Düren“, die vom ASU am 11.06.2008 beschlossen wurde.

## 1. Gegenstand der Förderung

- 1.1. Die Stadt Düren gewährt im Rahmen des Stadtteilprojektes Nord-Düren mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW Zuwendungen zur Verbesserungen des Wohnumfeldes und der ökologischen Qualität im privaten Bereich nach Maßgabe dieser Richtlinien. Sie unterstützt damit Bemühungen ihrer Bürgerinnen und Bürger, die wohnungsnahen Bereiche durch Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Haus- und Hofflächen sowie Neugestaltung von Fassaden zu verbessern. Diese Fördermaßnahmen werden als umgestaltete Fläche abgerechnet. Dies kann auch den Rückbau von Bauteilen beinhalten.

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch sichtbare Bauteile wie Dächer, Dachgauben, Fenster, Türen gefördert werden. Hier wird der nachgewiesene städtebauliche Mehraufwand gefördert.

Im Fördergebiet Nord-Düren wird die Maßnahme nach der städtebaulichen Bedeutung, nach der Qualität der Ausführung und unter Berücksichtigung von Nachteilen, die sich für den Eigentümer ergeben (z.B. durch Wegfall vermietbarer Fläche), priorisiert.

### 1.2. *Förderfähig sind*

- die Sanierung von erhaltenswerten, das Ortsbild prägenden Fassaden (d.h. von Fassaden, die sichtbar sind und deren aktueller Zustand entweder besonders negativ das Umfeld prägt, bzw. deren Zustand nach Erneuerung positiv stadtbildprägend sein wird, insbesondere von Fassaden historischer Gebäude). In städtebaulich begründeten Ausnahmefällen kann auch eine in das historische Ortsbild einzupassende Fassade eines Neubaus diese Anforderung erfüllen.

- die gestaltete Begrünung von Vorgärten, Innenhöfen und Abstandsflächen,
- die Begrünung von Dachflächen, Garagen, Fassaden und Wänden (sofern dies die Bausubstanz nicht beeinträchtigt und mit der Fassadensymmetrie vereinbar ist).

*Bevorzugt förderfähig sind*

- private Maßnahmen der Anpassung an eine neue Situation, die durch eine Bau- und Abbruchmaßnahme entstehen wird bzw. entstanden ist,
- private Maßnahmen im Umfeld für die Stadtentwicklung wichtiger privater oder öffentlicher Investitionen, durch die diese Investitionen nachhaltig gesichert werden können,
- private Maßnahmen an denkmalgeschützten und sonstigen prägnanten erhaltenswerten Gebäuden,
- private Maßnahmen auf Grundstücken, die sich aufgrund der Lage der Grundstücke auf eine größere Umgebung positiv auswirken
- private Maßnahmen von grundlegender städtebaulicher Bedeutung, deren Realisierung von der Stadt zur Erreichung der Sanierungsziele unterstützt wird, die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen bezüglich Standort, Gestaltungsqualität bzw. baulich- gestalterischer Ausführung besonders kostenintensiv sind.

- 1.3. Die Förderung erstreckt sich auf Gebäude und Flächen des gründerzeitlich geprägten Quartierskerns innerhalb des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs. Diese Lage umfasst Schulstraße, Josefstraße, anteilig Alte Jülicher Straße, anteilig Neue Jülicher Straße, anteilig Josef-Schregel-Straße, anteilig Veldener Straße, Joachimstraße, Kirchstraße, Karlstraße, anteilig Meckerstraße, Johanniterstraße, Malteser Straße und Ottensgasse (siehe Anlage 1, „Geltungsbereich für das Fassaden- und Hofprogramm im Rahmen des Stadtteilprojektes Nord-Düren“).

1.4. Folgende Arbeiten können bei **Begrünungsmaßnahmen** grundsätzlich gefördert werden:

- vorbereitende Arbeiten wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und nicht erhaltenswerten Gebäuden, Entfernen von versiegelnden Bodenbelägen, Schaffen oder Verbessern von Zugängen, Verlegen von Leitungen (soweit für die Maßnahme erforderlich)
- Entsorgung von belasteten Böden und Aufbereitung des Bodens
- Anlage von Dachbegrünungen auf dafür geeigneten Flachdächern
- Begrünung von Mauern und Flächen, inklusive von Maßnahmen zur Nutzbarmachung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen
- Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung
- Anlegen von Hochbeeten
- Anlegen von Spiel-, Wege- und Sitzflächen
- Rankhilfen und Pergolen, sofern die Gestaltung der erhaltenswerten Gebäude hierdurch nicht beeinträchtigt wird
- Fassadenbegrünung, sofern hierdurch die Gestaltung der erhaltenswerten Fassaden nicht beeinträchtigt und gewährleistet ist, dass die Fassade keinen Schaden nehmen kann
- Nebenkosten für Planung, Bauleitung und Prüfung für eine erforderliche fachliche Betreuung und/oder Beratung durch anerkannte Fachleute

Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen, Einrichtung und Nebenkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten für Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung stehen.

Nicht förderfähig sind insbesondere aufwändige gärtnerische Anlagen, Skulpturen, Brunnen u.a, reine Instandsetzungen, Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sowie Bau- und Gartengeräte.

1.5. Folgende Arbeiten können bei der **Fassadengestaltung** grundsätzlich gefördert werden:

- die Renovierung und Restaurierung von Fassaden oder Fassadenteilen
- das Reinigen, Verputzen und Streichen von Fassaden und Giebeln
- der Rückbau verunstalteter Fassaden (Entfernen von Verkleidungen, Verklammerungen, die Beseitigung störender Werbeanlagen und Verkastungen)
- die Wiederherstellung der ursprünglichen Fenster- und Putzgliederung sowie von Fensterbänken und Eingangstreppen
- Stütz- und Sichtschutzmaßnahmen, bedingt durch flankierende Maßnahmen, wie Einbau von Fenster und Türen
- Abbau und Neuinstallation von Regenfallrohren, Regenrinnen und dazugehörige Bauteile

sofern die Fassade vom Straßenraum aus wahrnehmbar ist.

1.6. Ausnahmsweise werden bei der Fassadengestaltung Maßnahmen gefördert, auch wenn diese nicht auf die Fläche bezogen werden können, aber städtebaulich oder denkmalpflegerisch besonders begründet sind.

Insbesondere sind dies einzelne Komponenten oder Bauteile wie Türen, Fenster, Gauen, Dachaufbauten, wenn sie die Typik und Eigenart des Stadtteils unterstützen oder Teil einer denkmalgerechten Sanierung und im Straßenraum sichtbar sind.

Hier wird der Mehraufwand gefördert, der durch die Verwendung bauzeittypischer Materialien bzw. Arbeitsmethoden bei der Instandsetzung oder dem Ersatz erhöhte Ausgaben erfordert.

- 1.7 In Einzelfällen und bei besonders förderfähigen Maßnahmen können auch über die grundsätzlichen Fördertatbestände und Förderhöhen hinaus einzelne Maßnahmen gefördert werden, wenn sie für den Stadtteil von besonderer Bedeutung sind. Hier ist mit städtebaulicher Begründung die Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt erforderlich.

## **2. Voraussetzungen für eine Förderung**

- Die Maßnahmen zur Begrünung müssen den Wohn- und Erholungswert für die Anwohner deutlich und nachhaltig verbessern. Weiterhin sollen sie positiv das Mikroklima beeinflussen, Hitzeinseln entgegenwirken und dem Bodenschutz dienen. Eine Zusammenlegung mehrerer Innenhofbereiche kann sinnvoll sein. Die Herstellung eines Zugangs für die Öffentlichkeit ist nicht Bedingung der Förderung.
- Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes des Gebäudes sinnvoll und wirtschaftlich sein. Die Kostenschätzung soll plausibel und deren Höhe angemessen sein.
- Die geförderten Bereiche müssen mindestens 10 Jahre unverändert im geförderten Zustand gehalten werden.
- Es darf durch die Maßnahme keine Mieterhöhung erfolgen (vgl. §559BGB).
- Es dürfen keine umweltschädlichen Materialien verwendet werden.
- Es müssen alle Genehmigungen vorliegen, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme erforderlich sind.
- Die Maßnahmen müssen sach- und fachgerecht von Fachbetrieben durchgeführt werden.
- Die Maßnahmen müssen nach erfolgter Beratung durch das Quartiersarchitekturbüro mit der Stadt Düren (Abteilung Planung, Untere Denkmalbehörde, bei Altlastenentsorgung Umweltbehörde) vor Baubeginn fachlich abgestimmt sein.
- Die Umgestaltung auf versiegelten Flächen einer Hoffläche darf nur einen untergeordneten Anteil der Gesamtfläche/-maßnahme umfassen.
- Das Gebäude soll mindestens 20 Jahre alt sein (Ausnahme, siehe unter 1.2).
- Die Aufwertungsmaßnahme liegt im Fördergebiet.
- In begründeten Einzelfällen können auch ausnahmsweise Maßnahmen gefördert werden, die außerhalb des Fördergebietes liegen, aber durch besondere funktionale Verflechtungen, insbesondere, wenn ihre stadtbildprägende Wirkung erheblich auf das Fördergebiet ausstrahlt (z.B. denkmalgeschützte historische Fabrikfassaden an der Veldener Straße an der Ortsteilzufahrt Nord-Düren).
- Die Stadt Düren und die weiteren Fördermittelgeber erhalten das Recht, die bezuschusste Immobilie als positives Beispiel für Werbezwecke in Form von Fotos für Veröffentlichungen zu nutzen. Darüber hinaus erhalten sie das Recht,

ggf. mit einem Banner im Bereich der Fassade oder am Gerüst auf Förderprogramm und Förderer zu verweisen.

### **3. Qualität der Ausführung und Überwachung der Maßnahmen**

Eine Neugestaltung von Fassaden ist nur dann förderfähig, wenn die Gestaltung in Abstimmung mit der Stadt, insbesondere der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Die Fördermittelgeberin bzw. das beauftragte Quartiersarchitekturbüro haben jederzeit das Recht, vor Ort oder durch Vorlage entsprechender Dokumente zu überprüfen, ob die in Antrag- bzw. Bewilligungsbescheid genehmigten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Qualität und Beschreibung mit der Umsetzung übereinstimmen. Bei Abweichungen vom Förderantrag/Bewilligungsbescheid ist Kontakt mit der Fördermittelgeberin bzw. dem Quartiersarchitekturbüro aufzunehmen. Wenn sich herausstellt, dass mit den Maßnahmen der Zweck der Zuwendung nicht erreicht werden kann, kann die bewilligte Förderung durch Bescheid widerrufen werden.

### **4. Förderungsausschluss**

Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn

- bereits vorhandene und nach dem Baurecht erforderliche Anlagen (etwa Garagen, Kinderspielflächen, Stellplätze) beeinträchtigt werden,
- die beabsichtigten Maßnahmen zur Gestaltung eines Innenhofes den Festsetzungen eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes oder anderer öffentlich-rechtlicher oder nachbarrechtlicher Vorschriften widersprechen und deren Änderung nicht vorgesehen ist,
- der Erhalt der zu dem Innenhof gehörenden Gebäude den Festsetzungen eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes widerspricht und eine Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen ist,
- auf dem Grundstück eine Veränderungssperre nach Baugesetzbuch besteht und keine Ausnahme gestattet wird,
- die Maßnahme unter Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB steht und diese nicht erteilt werden kann,
- die Begrünungsmaßnahmen als Auflage im Rahmen einer Baugenehmigung gefordert wurden,
- andere Mittel aus öffentlichen Haushalten beantragt werden können und zur Verfügung stehen (Konkurrenzklausele, Subsidiaritätsprinzip, z.B. bei Kosten für Wärmedämmmaßnahmen), bzw. Maßnahmen auf dem gleichen Grundstück bereits im Rahmen eines vergleichbaren Förderprogramms bezuschusst wurden,
- bereits vor Bewilligung durch die Stadt Düren mit der Maßnahme begonnen wird (dazu zählen keine Planungsleistungen, jedoch der Abschluss von Verträgen mit Handwerkern),
- die Gesamtkosten der Neugestaltung unter 1000 € liegen (Bagatellgrenze).
- Nicht förderfähig sind Verwaltungs- und Finanzierungskosten.

## **5. Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gegeben werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Düren und die in Aussicht gestellten Landeszuschüsse zulassen sowie die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

Die Stadt Düren entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der vom Land bewilligten Zuwendungen.

## **6. Art und Höhe der Förderung**

6.1. Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die Maßnahmen nach 1.4. und 1.5.

6.2 Der Zuschuss beträgt laut Städtebauförderrichtlinie 11.2 maximal 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, sofern sich der Antragsteller mit mindestens 50 % an den Gesamtkosten beteiligt.

Maßnahmen an der Fassade können mit bis zu 50 Euro pro QM umgestalteter Fläche gefördert werden (bei 100 Euro pro QM förderfähige Gesamtkosten).

Maßnahmen auf Hof- und Begrünungsflächen können mit bis zu 75 Euro pro QM umgestalteter Fläche gefördert werden (bei 150 Euro pro QM förderfähige Gesamtkosten).

Wird der Mehraufwand von Bauteilen gefördert, kann dieser

- bei Ersatz eines Bauteils durch das aus städtebaulichen Gründen empfohlene Bauteil (im Gegensatz zu einem Standardbauteil) bis zu 50% des Mehraufwandes gefördert werden. Der finanzielle Umfang des Mehraufwandes ist durch entsprechende Angebote zu den beiden Bauteiloptionen und Darstellung der Kostendifferenz nachzuweisen.
- bei Erhalt und Restaurierung des Originalbauteils bis zu 50% der Restaurierungskosten betragen.

6.3. Selbsthilfeleistungen sind nicht förderfähig.

6.4 Der Höchstbetrag an Gesamtförderung je Grundstück soll 20.000 Euro pro Immobilie / Liegenschaft nicht überschreiten (bei einer Gesamtinvestition von 40.000 Euro). Ausnahmsweise kann im Rahmen einer gesonderten vertraglichen Regelung und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit für Maßnahmen, die aus städtebaulichen, stadökologischen oder denkmalpflegerischen Gründen in besonderem Maße förderwürdig, aber nicht rentierlich sind, dieser Höchstbetrag überschritten werden (gilt in Verbindung mit 1.7). Voraussetzung ist stets, dass sich der Antragsteller mit mindestens 50 % an den Gesamtkosten beteiligt.

## **7. Antragstellung und Verfahren**

7.1 Anträge können vom Verfügungsberechtigten gestellt werden. (siehe Antragsformular).

7.2 Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten

Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung/Abteilung Planung oder über das zuständige Quartiersarchitekturbüro einzureichen.

- 7.3 Nach diesen Richtlinien eingegangene Anträge sollen in der Reihenfolge des Eingangs im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens und nach städtebaulicher Bedeutsamkeit nach Punkt 1.1 berücksichtigt werden.
- 7.4 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung in Form eines Bescheides, der die maximale Höhe des bewilligten Zuschusses angibt. Dieser Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden. Zeichnet sich eine Erhöhung der Kosten ab, muss ein neuer Antrag gestellt. Sofern es sich um eine plausibel begründbare und unvorhersehbare Kostenerhöhung handelt, kann –im Rahmen der maximalen Förderhöhe- ein neuer Bewilligungsbescheid ausgestellt werden. Außerdem sind in der Bewilligung Beginn und Ende der Maßnahme festgelegt. Diese müssen angezeigt werden. In der Regel umfasst der bewilligte Umsetzungszeitraum 3 Monate. Veränderungen von Zeitfenster, Beginn und Ende bedürfen der schriftlichen formlosen Genehmigung. Der Zuschuss wird auf Grundlage der laut Nachweis tatsächlichen Ausgaben neu berechnet und kann sich entsprechend reduzieren. Eine Erhöhung des Zuschusses ist auf diesem Wege nicht möglich.
- 7.5 In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt Düren auf Antrag den Beginn der Maßnahme vor Erteilung des Bewilligungsbescheides genehmigen. Daraus ist jedoch nicht ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses abzuleiten.
- 7.6 Nach Abschluss der Maßnahme ist der Antragsteller verpflichtet, innerhalb von drei Monaten der Stadt einen Verwendungsnachweis über die entstandenen Kosten vorzulegen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Fördermittelgeberin nicht mehr zur Auszahlung verpflichtet. Der Nachweis besteht aus der Vorlage von Original-Rechnungen, Zahlungsnachweisen sowie von Verträgen über die Vergabe von Aufträgen. Die Abrechnung mit den Handwerkern erfolgt bargeldlos. Nach Überprüfung dieser Nachweise und deren Anerkennung wird ein Feststellungsbescheid erstellt und ausgezahlt. Bei Abweichungen der Kosten vom Bewilligungsbescheid wird der daraus resultierende Zuschuss neu berechnet.
- 7.7 Die Auszahlung des Zuschusses geschieht nur, wenn die Maßnahme entsprechend den eingereichten Unterlagen ausgeführt und gestaltet worden ist oder eine Abänderung mit der Bewilligungsstelle abgestimmt und dies dokumentiert wurde.
- 7.8 Der Zuschuss wird nur dem Antragsteller ausgezahlt. Eine Abtretung oder Verpfändung ist nicht möglich.
- 7.9 Bei Fördermaßnahmen nach 1.6 und 1.7 ist eine den Förderantrag und -bescheid ersetzende vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Düren und dem Antragsteller erforderlich.
- 7.10 Als Berechnungsgrundlage dienen Angebote zu Bauteilen und Bau- bzw. Planungsleistungen. Zum Nachweis der Plausibilität kann die Fördermittelgeberin ein Gegenangebot fordern.

## **8. Versagung von Fördermitteln, Widerrufsmöglichkeiten und Rückforderungsanspruch**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien oder falscher Angaben wird der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses widerrufen. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit dem Widerruf des Bewilligungsbescheides zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

Gleiches gilt auch, wenn die geförderten Bereiche nicht für mindestens 10 Jahre im geförderten Zustand erhalten worden sind. Hier sind anteilig für die Jahre, die bis zum zehnjährigen Fristende verbleiben, Fördergelder zurückzuzahlen.

Weicht die Umsetzung der Maßnahme ohne vorherige Abstimmung von den Angaben in Antrag/Bewilligungsbescheid in nicht vertretbarem Umfang ab, kann eine Zuschussung nur ausnahmsweise in reduzierter Form gewährt werden, wenn der Verwendungszweck dennoch nachweislich erfüllt wurde. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, wird mit Begründung ein negativer Festsetzungsbescheid erstellt.

Anlage1: „Geltungsbereich für das Fassaden- und Hofprogramm im Rahmen des Stadtteilprojektes Nord-Düren“, Nebenbestimmungen.