

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0156/2025 vom 5. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025
Rat	10.07.2025

Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm Osterath)

Beschlussvorschlag:

1. Die Richtlinien der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm) werden gemäß der Anlage 1 beschlossen.

Alternativen:

Auf die Umsetzung der Teilmaßnahme A5 „Hof- und Fassadenprogramm zur Förderung privater Investitionen“ wird verzichtet. Mögliche Auswirkungen auf die Zielerreichung der Gesamtmaßnahme im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Meerbusch-Osterath (IHKO) sind mit dem Fördermittelgeber abzustimmen, wobei die potenzielle Gefährdung der Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen ist.

Sachverhalt:

Historie zur Vorlage

- Arbeitskreis Osterath
(Niederschriften aus nicht öffentlichen Sitzungen in den Jahren 2013 bis 2014)
- FB4/209/2013: Arbeitskreis Osterath. Weiteres Vorgehen
(Informationsvorlage im APL vom 15. Oktober 2013)
- FB4/0951/2019: Integriertes Handlungskonzept Osterath (IHKO)
(Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
- Online-Beteiligung zum Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Osterath
(Bericht der Verwaltung im APL vom 17. Juni 2020)
- FB4/0412/2020: Vorstellung der Ergebnisse der Experten- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Integrierten Handlungskonzept Osterath (IHKO) durch das Ingenieurbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- (Informationsvorlage im APL vom 20. August 2020)
- IHKO: Information zur Auswertung der Beteiligung (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 17. Juni 2021)
- FB4/1366/2021: Integriertes Handlungskonzept (IHKO) für den Stadtteil Meerbusch-Osterath (Zurückstellung im APL vom 16. September 2021 und Rat vom 28. Oktober 2021)
- IHKO, hier: Beratung über die möglichen Maßnahmen im vorgesehenen Förderzeitraum 2023 – 2031 (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 19. Januar 2022)
- FB4/1477/2022: Integriertes Handlungskonzept Osterath, hier: Festlegung der umzusetzenden Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (Mehrheitliche Beschlüsse zu den Einzelmaßnahmen im APL vom 07. April 2022)
- Änderung der Städtebauförderrichtlinien und Vorbereitung der Antragsstellung (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 24. August 2023)
- Vergabe des Projektmanagements zur Städtebauförderung Meerbusch-Osterath; hier: Vorstellung des beauftragten Büros Planungsgruppe Stadtbüro (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 25. Januar 2024)
- BM/0013/2024: Integriertes Handlungskonzept Osterath; hier: Leistungsbausteine für Citymanagement (Mehrheitlicher Beschluss im HFWA vom 24. September 2024 und Rat vom 12. Dezember 2024)
- IHKO – Vorstellung des aktuellen Sachstandes durch das Projektmanagement (Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 30. Januar 2025)
- Integriertes Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO); hier: Richtlinien zum Verfügungsfonds (Der Osterathfonds) (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. März 2025 und Rat vom 29. April 2025)

1. Ausgangslage / Anlass

Das Integrierte Handlungskonzept Osterath (IHKO) stellt eine umfassende Strategie zur Erneuerung des Stadtteils Meerbusch-Osterath dar und wurde vom Rat der Stadt Meerbusch am 23. Juni 2022 (vgl. FB4/1535/2022) beschlossen. Nachdem das Konzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms 2023 beim Fördermittelgeber eingereicht worden war, erfolgte ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) sowie der Bezirksregierung Düsseldorf (Bewilligungsbehörde), bei dem Hinweise zur Nachqualifizierung des IHKO gegeben wurden.

Auf Empfehlung des MHKBD und der Bezirksregierung Düsseldorf wurde das Maßnahmenprogramm des IHKO um vier weitere Teilmaßnahmen erweitert, darunter auch das Hof- und Fassadenprogramm. Die Teilmaßnahme A5 „Hof- und Fassadenprogramm zur Förderung privater Investitionen“ lässt sich hierbei dem Handlungsfeld „historisches Ortszentrum stärken“ des IHKO zuordnen.

Durch den Ratsbeschluss vom 13. Juni 2023 (vgl. FB4/1684/2023) erhielt die Verwaltung den Auftrag, diese zusätzlichen Maßnahmen – einschließlich des Hof- und Fassadenprogramms – in die Projektliste aufzunehmen. Mit der Einführung der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 (FRL 2023) wurden die erforderlichen Mittel im Zuge der Einreichung des Erstantrags zur Gesamtmaßnahme beantragt.

Mit dem Förderangebot des Hof- und Fassadenprogramms soll ein finanzieller Anreiz für Eigentümer*innen zur Verbesserung der Fassaden, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern geschaffen werden. Übergeordnetes Ziel ist die Qualifizierung des Stadtbilds mit Fokus auf den Osterather Ortskern.

2. Hof- und Fassadenprogramm zur Förderung privater Investitionen

Zielsetzungen

Zur städtebaulichen und stadtbildprägenden Aufwertung des Osterather Ortskerns soll ein Erneuerungsprozess für Hausfassaden und Innenhöfe von sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshäusern eingeleitet werden. Mit den baulichen Verbesserungen an privaten Gebäuden und Liegenschaften wird zum einen eine Steigerung der Attraktivität, eine Verbesserung des Images sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Stadtbild- und Wohnqualität im gesamten Ortskern angestrebt. Zum anderen sollen Maßnahmen zur Entsiegelung dazu beitragen, Bodenfunktionen wiederherzustellen und eine Anpassung an den Klimawandel zu ermöglichen – insbesondere durch die Verbesserung des Mikroklimas. Damit werden private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer aktiv darin unterstützt, einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Voraussetzungen und Fördermöglichkeiten

Die Grundlage für die Förderung bildet der Punkt 10.1 „Kommunale Förderprogramme zur städtebaulichen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen“ der Städtebauförderrichtlinie aus dem Jahr 2023. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt auf Grundlage einer kommunalen Richtlinie (siehe Anlage 1), in der sowohl Art und finanzieller Umfang als auch der Verwendungszweck der Mittel festgelegt sind.

Im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms stellt die Stadt Meerbusch – mit finanzieller Unterstützung aus der Städtebauförderung – Zuwendungen für Maßnahmen bereit, die unter Punkt 3 der Richtlinie im Einzelnen erläutert werden.

Zu den geförderten Maßnahmen zählen unter anderem:

- Maßnahmen am Äußeren von Bestandsgebäuden, insbesondere an Gebäuden mit entsprechender städtebaulicher Bedeutung für das Ortszentrum
- Umgestaltung und Begrünung von privaten Hof- und Gartenflächen
- Verbesserung der hinteren Fassadenflächen, durch die die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld und die stadtoökologische Wirkung deutlich verbessert wird

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich die Maßnahmen auf Grundstücke und Gebäude innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs (siehe Anlage 2) beziehen. Darüber hinaus müssen sie mit den denkmalpflegerischen Vorgaben sowie den Regelungen der Gestaltungssatzung für den Osterather Ortskern übereinstimmen.

Art und Höhe der Förderung

Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50 % der durch die Maßnahme verursachten Kosten. Entsprechend ist ein Eigenanteil der Antragstellenden in Höhe von 50 % erforderlich. Die maximale Fördersumme im Förderzeitraum liegt bei 20.000 Euro pro Hausnummer.

Verfahrensablauf

Der Ablauf des Hof- und Fassadenprogramms gliedert sich grundsätzlich in zwei Phasen: die Antrags- und die Ausführungsphase. Die Details dazu sind unter Punkt 6 der Richtlinie geregelt. Während der Antragsphase reichen die Antragstellenden ihre Unterlagen bei der Stadt Meerbusch ein, die diese anschließend prüft. Nach erfolgreicher Prüfung erfolgt die Ausstellung eines formalen Bewilligungsbescheids.

Die Umsetzung der Maßnahme hat dann innerhalb des in der Vereinbarung festgelegten Zeitrahmens zu erfolgen. Nach Abschluss der Arbeiten sowie der Prüfung und Anerkennung des Kosten- bzw. Verwendungsnachweises erfolgt die Auszahlung des Zuschusses an die Antragstellenden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die kalkulierten Kosten für die Teilmaßnahme A5 „Hof- und Fassadenprogramm zur Förderung privater Investitionen“ betragen insgesamt 230.000 Euro. Die Höhe der Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung betragen 115.000 Euro gemäß Zuwendungsbescheid vom 04. November 2024 Nr. 04/012/24.

Die Veranschlagung der Zuwendungen für die Gesamtmaßnahme IHKO erfolgt im Produkt 090.511.010 Räuml. Planung und Entwicklungsmaßnahmen bei Sachkonto 41410000 / Zuwendungen von Dritten (Land).

Die Weiterleitung des Förderbetrages im Rahmen der Fördermaßnahme erfolgt ebenfalls über das Produkt 090.511.010 Räuml. Planung und Entwicklungsmaßnahmen bei Sachkonto 53180000 „Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an übrige Bereiche“.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

2025_05_22_APL_Anlage 1_Richtlinien Hof- und Fassadenprogramm Osterath