



Richtlinie der Stadt Meerbusch über die Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung der Gestaltung der Gebäude im Ortszentrum Osterath (Hof- und Fassadenprogramm Osterath)

Vorbemerkung

Die Stadt Meerbusch verfolgt das Ziel der funktionalen und gestalterischen Aufwertung und Erneuerung des Stadtteils Osterath und insbesondere des Ortszentrums von Osterath. Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes Osterath (IHKO) ist die Stadt Meerbusch im Jahr 2023 mit dem Stadtteil Osterath in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen worden und kann für die Erneuerung Osteraths auf die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgreifen.

Im Rahmen der Umsetzung des Programms „Lebendige Zentren Meerbusch-Osterath“ werden Zuschüsse für private Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld zum Zwecke der Standortaufwertung und Profilierung gewährt. Die Bewilligung der Zuschüsse ist an den Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Düsseldorf sowie die verfügbaren Haushaltsmittel geknüpft und erfolgt nur bei ausreichender Mittellage.

1. Zweck und Ziel der Förderung

Mit der Förderung sollen die Bemühungen der Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützt werden, die Wohn-, Lebens- und Arbeitsumgebung im Ortszentrum Osteraths zu verbessern. Besonderes Anliegen der Förderung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Struktur des Ortszentrums, das auch zukünftig ein attraktiver und identitätsstiftender Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur bleiben soll. Hierzu gehören sowohl die Verschönerung des Stadtbildes, die Schaffung von wohnungsnahen Aufenthaltsräumen als auch ökologische Verbesserungen im Ortszentrum Osteraths.

Die dem Charakter des Ortszentrums entsprechende Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unterstützt werden. Dabei sind stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Ziele der Gestaltungssatzung der Stadt Meerbusch sollen mit Hilfe der Fördermittel befördert und schneller sowie effektiver umgesetzt werden. Durch die damit erzielte Aufwertung wird die Funktion des Ortszentrums als Wohn- und Geschäftstandort weiter gestärkt.



2. Räumlicher Geltungsbereich

Förderfähig sind Maßnahmen an Gebäuden und auf Grundstücken, die innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches im historischen Ortszentrum liegen. Die Abgrenzung ist der Richtlinie angehängt.

3. Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand sind Maßnahmen an Hof- und Fassadenflächen, die der Standortaufwertung und Profilierung des Ortszentrums Osterath dienen.

Im Sinne der Städtebauförderrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen nach Ziff. 10.1 FRL 2023 gilt dies für Maßnahmen, an die besondere städtebauliche, gestalterische oder stadtoökologische Anforderungen gestellt werden.

3.1. Fassadenflächen und Dächer

Förderfähig sind Maßnahmen am Äußeren von Bestandsgebäuden, insbesondere an Gebäuden mit entsprechender städtebaulicher Bedeutung für das Ortszentrum.

Dies sind Wohn- und Geschäftshäuser inkl. deren erhaltenswerten Nebengebäude,

- die als Baudenkmale vorläufig unter Schutz gestellt wurden bzw. in die Denkmalliste eingetragen sind,
- die von Stadtbild prägender oder stadtgeschichtlicher Bedeutung sind oder
- an die im Sinne einer Aufwertung durch die Gestaltungssatzung besondere stadtbildpflegerische Anforderungen gestellt werden.

3.2. Außenanlagen und Hofflächen

Förderfähig ist die Umgestaltung und Begrünung von privaten Hof- und Gartenflächen sowie die Verbesserung der hinteren Fassadenflächen, durch die die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld und die stadtoökologische Wirkung deutlich verbessert wird. Dies gilt insbesondere für solche Gebäude, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen und von mehr als einer Wohneinheit genutzt werden.

3.3. Art der Maßnahme

Folgende Maßnahmen können unter Beachtung der Gestaltungssatzung für den Ortskern des Stadtteils Osterath gefördert werden.

Beispiele:

- Erneuerungs- und Aufwertungsarbeiten am Äußeren von vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäuden insbesondere
 - vorbereitende Arbeiten wie Gerüststellung,
 - die Reinigung und Instandsetzung von Ziegel- und Natursteinfassaden,
 - die Gestaltung und Instandsetzung von Putzfassaden,
 - der Rückbau von Fassadenverkleidungen
 - das Wiederherstellen oder Ergänzen gliedernder Fassadenelemente
 - Begrünung von Fassaden
 - Anstrich von Holzfenstern, -türen und -toren, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Neugestaltung der Fassade steht

- die Rekonstruktion oder Aufarbeitung von historisch belegbaren Fensterläden
- Neu- und Umgestaltung von Hofräumen und Gärten, soweit sie prägend in den öffentlichen Raum hineinwirken, insbesondere in Bezug auf Mauern, Gitter sowie Einfriedungen mit Toren und Gartengittern.
- Der Rückbau von Vordächern und Kragplatten, wenn es zur Verbesserung der Fassade oder des Stadtbildes beiträgt
- Die Beseitigung gestalterisch beeinträchtigender Werbeanlagen sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Fassaden steht
- Lichtgestaltung sowie künstlerische Gestaltung von Fassaden
- Neu- und Umgestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen, soweit sie der Wohnumfeldverbesserung dienen, insbesondere
 - die Anlage von Gemeinschaftssitzplätzen, Spielflächen und Fahrradabstellanlagen sowie Stellflächen für Abfallbehälter, sofern diese für mehr als einen Haushalt nutzbar sind,
 - Erstanlage von Gärten, sofern diese nicht nur für einzelne Haushalte nutzbar sind.
 - Entsiegelung des Bodens
 - Abbruch von nicht erhaltenswerten Mauern, Zäunen und Nebengebäuden sowie Anbauten,
 - Schaffung und Verbesserung von Zugängen,
 - Sanierung von erhaltenswerten verbleibenden Mauern,
 - Begrünung von Flachdächern, Fassaden oder Mauern
 - Reinigen und Streichen historischer Zäune und Geländer
 - Neuerstellung von Zäunen und Geländern nach historischem Vorbild
 - Wiederherstellen von historisch belegbaren Grundstückseinfassungen
 - Einfassung und Begrünung von Mülltonnenstellplätzen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen steht
 - Einrichtung von Fahrradstellplätzen
- Nebenkosten für Planung und Bauleitung bis zu 5 % der gesamten förderfähigen Kosten.

4. Förderbedingungen

4.1. Die Maßnahmen müssen den denkmalpflegerischen Anforderungen bzw. den Regelungen der Gestaltungssatzung für den Ortskern des Stadtteils Osterath entsprechen.

4.2. Städtebaufördermittel sind nachrangig zu gewähren und dürfen nur für dauerhaft unrentierliche Kosten einer Maßnahme eingesetzt werden. Dementsprechend können Ausgaben für eine Förderung durch das Hof- und Fassadenprogramm

daher nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung durch Einnahmen oder durch andere Förderzugänge nicht möglich ist. Unrentierliche Kosten sind gegenüber rentierlichen (bspw. umlagefähigen) Kosten im Rahmen der Antragsstellung darzulegen.

4.3. Zuwendungen werden nur gewährt, wenn:

- ein Beratungsgespräch durch den Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung oder Mitarbeitende des Citymanagements in Anspruch genommen wurde,
- die Maßnahmen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes beitragen,
- die Maßnahmen baurechtlich unbedenklich sind (auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und stadtbildprägenden Belange),
- mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen und auch noch kein entsprechender Auftrag erteilt worden ist (ausgenommen sind hier die erforderlichen Planungsleistungen),
- für die geplante Maßnahmen soweit erforderlich eine Baugenehmigung und/oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt wurde,
- Maßnahmen sachgerecht von Fachbetrieben ausgeführt und Rechnungsbelege vorgelegt werden,

4.4. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn:

- die Maßnahmen aus anderen Förderprogrammen förderungsfähig sind (Subsidiaritätsprinzip),
- die für eine Förderung angemeldeten Kosten nicht angemessen sind,
- die Maßnahmen abweichend von den Abstimmungen mit dem Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung oder dem Citymanagement durchgeführt werden,
- mit der Durchführung von Maßnahmen ohne schriftliche Zustimmung des Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn oder vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurde. Als Beginn gilt bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages; Planungsleistungen sind ausgenommen,
- bereits vorhandene und nach dem Baurecht erforderliche Anlagen beeinträchtigt werden (etwa Garagen, Spielplätze, Stellplätze),
- lediglich Stellplätze angelegt werden, die nach § 51 BauO NW notwendig sind,
- Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, bei denen die versiegelte Fläche überwiegt,
- eine energetische Sanierung von Dachflächen und Fassaden erfolgt,
- die förderfähigen Gesamtkosten unter der Bagatellgrenze von 500 Euro liegen.

4.5. Bei der Gestaltung von Hof- und Gartenflächen ist die öffentliche Zugänglichkeit oder zumindest eine Zugänglichkeit der umgestalteten Bereiche für alle im zugehörigen Gebäude wohnenden Parteien sicherzustellen

5. Art und Höhe der Förderung

5.1. Die Fördermittel werden als Zuschuss im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt maximal 50 v. H. der maßnahmenbedingten Aufwendungen. Antragstellende müssen sich mit mindestens 50 v. H. an den Gesamtkosten beteiligen.

5.2. Gefördert werden die von der Stadt Meerbusch als förderfähig anerkannten Kosten für Maßnahmen gemäß Ziffer 3 dieser Richtlinie. Eine Nachförderung – evtl. auch von entstandenen Mehrkosten – ist ausgeschlossen.

5.3. Eigenleistungen können nicht auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden.

5.4. Maximal wird im Förderzeitraum ein Zuschuss in Höhe von 20.000 Euro/ Hausnummer (getrennte Hausnummern a, b, c etc.) gewährt.

5.5. Über Ausnahmen entscheidet die bewilligende Stelle.

6. Antragstellung, Verfahren

6.1. Antragsberechtigt sind während der Laufzeit der Maßnahme „Hof- und Fassadenprogramm Osterath“ Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Grundstücken und Gebäuden im Geltungsbereich sowie Mieterinnen und Mieter im Einvernehmen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigten. Im Sinne der Förderungsbedingungen gemäß Ziffer 4.5 ist in jedem Fall das Einverständnis der Mieter einzuholen.

6.2. Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen im Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch oder beim Citymanagement einzureichen.

6.3. Dem Antrag ist mindestens ein Angebot einer Fachfirma mit prüffähiger Masenermittlung sowie ein Lageplan mit Verortung der Maßnahme beizulegen. Weitere Einzelheiten sind dem Antragsformular zu entnehmen. Der Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch behält sich im Bedarfsfall die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

6.4. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für den Fördergegenstand.

6.5. Auf Antrag kann der Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbuschs Bewilligungsstelle einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor

Bewilligung (vorzeitiger Beginn) zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung des Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

6.6. Nach der Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung des Zuschusses auf der Grundlage einer zwischen den Antragstellenden und der Stadt Meerbusch abzuschließenden Vereinbarung. In dieser Vereinbarung werden die Höhe des Zuschusses und der Zeitraum zur Durchführung der Maßnahme und ggf. besondere Auflagen festgelegt. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden, reduziert sich jedoch anteilig, falls die nachgewiesenen Kosten niedriger als die veranschlagten Kosten sind.

6.7. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des beantragten Zuschusses besteht nicht. Die Stadt Meerbusch entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.

7. Durchführung und Abrechnung der Maßnahme

7.1. Der Beginn der Maßnahme darf frühestens nach Abschluss der gemeinsamen Vereinbarung gestartet werden.

7.2. Die Arbeiten müssen innerhalb des in der Vereinbarung fixierten Zeitraums abgeschlossen sein. In begründeten Ausnahmefällen kann unter Angabe triftiger Gründe eine Verlängerung der Frist beantragt werden.

7.3. Die Antragsteller*in unterstützen die Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Meerbusch durch das Anbringen eines Banners z.B. am Gerüst während und einer Plakette am Gebäude nach der Durchführung der Arbeiten. Das Banner und die Plakette werden von der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt.

7.4. Spätestens drei Monate nach Abschluss der Maßnahmen ist dem Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch ein Kosten-/Verwendungsnachweis mit Originalrechnungen und Zahlungsbelegen vorzulegen.

7.5. Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen wird bei der Schlussabnahme durch den Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Meerbusch überprüft. Mängel müssen nachgebessert werden.

7.6. Zuständigen Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Meerbusch bzw. des Citymanagements ist die Möglichkeit einer Prüfung der ordnungsgemäßen Verwendung auch nach Auszahlung des Zuschusses einzuräumen.

7.7. Nach Prüfung und Anerkennung des Kosten-/Verwendungsnachweises wird der Zuschuss an die Antragstellenden ausgezahlt. Reduzieren sich die Kosten oder die Fläche gegenüber der Vereinbarung, so kann sich der Zuschuss anteilig verringern.

8. Zweckbindung

8.1. Geförderte Maßnahmen unterliegen einer Zweckbindungsfrist von 10 Jahren vom Zeitpunkt der Fertigstellung an. In diesem Zeitraum ist die geförderte Maßnahme in einem dem Förderzweck entsprechenden Zustand zu pflegen und zu unterhalten.

8.2. Die für die Förderung maßgeblichen Planunterlagen sowie Belege und sonstige Unterlagen sind für den Zeitraum der Zweckbindungsfrist aufzubewahren.

9. Rückforderung einer gewährten Förderung

Im Falle eines Verstoßes gegen die Richtlinien oder unrichtiger Angaben sowie bei der nicht fristgemäßen Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erlischt der Anspruch auf die Inanspruchnahme und Auszahlung der Fördermittel.

Dies gilt insbesondere bei einem Verstoß gegen den gemäß Ziffer 4.3 nicht zulässigen vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie bei Missachtung technischer wie auch gestalterischer Vorgaben bei Durchführung der Maßnahme.

Bereits ausgezahlte Beträge können zurückgefordert werden. Rückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 2% über dem jeweiligen Basiszinsatz des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 247) zu verzinsen.

10. Inkrafttreten und Laufzeit

Diese Richtlinie tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt spätestens nach Ablauf des Förderzeitraums der Städtebauförderung „Lebendige Zentren Meerbusch-Osterath“ außer Kraft.

Anlage

Räumlicher Geltungsbereich für das Hof- und Fassadenprogramm Osterath

Hinweis:

Diese Richtlinie wurde vom Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung vom **xx-xx-xx** beschlossen.

Meerbusch, den **xx-xx-xx**

Christian Bommers
Bürgermeister



STADT MEERBUSCH

Räumlicher Geltungsbereich Hof- und Fassadenprogramm Osterath

