

Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Rahmen des Programms „Starke Veedel – Starkes Köln“ für den Sozialraum „Buchheim/ Buchforst, Mülheim-Nord/Keupstraße“

Präambel

Der Sozialraum „Buchheim/ Buchforst, Mülheim-Nord/Keupstraße“ wurde 2016 auf Grundlage des städtebaulichen Leitkonzeptes „Starke Veedel – Starkes Köln“ in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ des Landes Nordrhein-Westfalen (§ 171e BauGB) aufgenommen. Im Rahmen der Gebietsentwicklung sollen Aktivitäten der Bürgerinnen und Bürger zur Gestaltung von privaten Fassaden sowie Innenhof- und Gartenflächen unterstützt werden, die den wohnortnahen Bereich aufwerten.

1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- 1.1 Die Stadt Köln gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden sowie von Hof- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken im Gebiet „Starke Veedel – Starkes Köln“, Sozialraum „Buchheim/ Buchforst, Mülheim-Nord/Keupstraße“. Das Förderobjekt muss sich im Sozialraum „Buchheim/ Buchforst, Mülheim-Nord/Keupstraße“ und im Gebiet der sozialen Stadt befinden. Die Abgrenzung des Programmgebietes ist in der Anlage 1 und 2, Karten der Sozialräume mit Darstellung des Sozialen Stadtgebietes, dargestellt.
- 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, Teil II, Nr. 11.2 und Teil III) des Landes NRW, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und den Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.
- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Köln sowie die bewilligten Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten der Antragstellerin/des Antragstellers nachgewiesen ist. Die Stadt Köln entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 1.4 Der Förderzeitraum und die Inanspruchnahme von Fördermitteln enden am 30. Oktober 2021.

2 Begünstigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer (natürliche und juristische Personen), kommunale und private Wohnungs- und Immobiliengesellschaften, Mieter oder sonstige dingliche Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte mit schriftlicher Einverständniserklärung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Diese müssen erklären, dass sie die aus dieser Richtlinie/Maßnahme folgenden Verpflichtungen bereit sind einzuhalten.

3 Gegenstand der Förderung

3.1 Förderfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- 3.1.1 Die farbliche Gestaltung von Außenwänden an Gebäuden (Reinigen, Verputzen und Streichen von Fassaden und Giebeln). Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 10 €/m² gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche.
- 3.1.2 Die Erneuerung und/oder Wiederherstellung der Fassaden von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 30,00 €/m² gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche,
- 3.1.3 Die einmalige Beseitigung von Graffitischäden an Gebäuden einschließlich farblicher Neugestaltung und dauerhafter Schutzbeschichtung (permanenter Graffitienschutz). Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 30,00 €/m² gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche.
- 3.1.4 Die künstlerische Gestaltung von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 30,00 €/m² gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche.
- 3.1.5 Die Gestaltung von Mietergärten (insbesondere die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten), Innenhöfen, Abstandsflächen, Vorgärten und Zuwegungen (zum Beispiel Anlegen von gemeinschaftlich genutzten Spiel-, Wege- und Sitzflächen) einschließlich der erforderlichen Vorarbeiten. Für diese Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der nachgewiesenen förderungsfähigen Kosten, jedoch höchstens 30,00 €/m² gestalteter, durch Aufmaß nachgewiesener Fläche.

Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen, Einrichtung und Planung müssen im angemessenen Verhältnis zu Bepflanzung und gärtnerischer (bei Mietergärten) Gestaltung stehen. Nicht förderfähig sind besonders aufwendige gärtnerische Anlagen, Skulpturen und Brunnen.

Eine geförderte Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen muss auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sein. Die Zugänglichkeit für alle Mieter und Mieterinnen des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage, zu der die Hof- und Gartenflächen gehört, muss sichergestellt und barrierefrei sein. Die Mieterschaft ist bei der Planung angemessen zu beteiligen.

- 3.1.6 In den förderfähigen Gesamtkosten können Nebenkosten (Brutto) für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Betreuung (zum Beispiel Planung, Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft bis zur Höhe von 5 Prozent der förderungsfähigen Umbaubeziehungsweise Gestaltungskosten (siehe 3.1.1 bis 3.1.5) enthalten sein. Ausgeschlossen sind Verwaltungs-, Rechtsberatungs- oder Finanzierungskosten.

3.2 Maximale Förderhöhe

Die maximale Förderhöhe je Förderobjekt beträgt 24.999 Euro.

4 Fördervoraussetzungen

- 4.1 Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Grundstück innerhalb der Abgrenzung des Gebietes des Sozialraumes „Buchheim/ Buchforst, Mülheim-Nord/Keupstraße“ und gleichzeitig im Gebiet der Sozialen Stadt (siehe Anlage 1 und 2) liegt.
- 4.2 Die Gestaltung von privaten Hof-, Garten- und Hausflächen soll zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und damit auch einer entsprechenden Aufwertung der Wohn- und Freizeitsituation im Sozialraum beitragen. Sie muss sich hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude in das Straßenbild einfügen.
- 4.3 Maßnahmen an nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden können nur gefördert werden, wenn sie sich im direkten Umfeld von Wohngebäuden befinden.
- 4.4 Die Finanzierung der Maßnahmen muss insgesamt gewährleistet sein.
- 4.5 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) dürfen nicht auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

5 Förderungsbedingungen

- 5.1 Mit der Förderung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die geförderten baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als dem Förderungszweck dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten und in gepflegtem Zustand nutzbar zu halten. Die Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Köln abgerissen oder entfernt werden. Diese Verpflichtung ist auch auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen. Alle Originalbelege (auch Angebote) sind für die Dauer der Zweckbindungsfrist vom Förderempfänger aufzubewahren.

Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Frist beginnt mit der Vorlage des vollständigen Verwendungsnachweises bei der Stadt Köln.

- 5.2 Erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung der Förderung einzuholen. Der Förderbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen zu den Maßnahmen (zum Beispiel die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde).
- 5.3 Die Fassadengestaltung an Baudenkmalern, in deren Nahbereich sowie an Gebäuden in Denkmalbereichen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde. Die Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde ist von der Antragstellerin/dem Antragsteller vorzulegen. Im Förderbescheid festgelegte Farbkonzepte und gestalterische Maßnahmen sind einzuhalten. Die Gestaltung der Fassaden soll sich an der Bebauungsumgebung orientieren.
- 5.4 Die Maßnahmen zur Gestaltung und Herrichtung von Mietergärten müssen stadtkologisch sinnvoll sein und den Wohn- und Freizeitwert wesentlich und nachhaltig verbessern. Die Bepflanzung ist vorzugsweise aus heimischen Blüh- und Nutzpflanzen zu gestalten.
- 5.5 Die Maßnahmen sollen vorrangig an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit wenigstens zwei Wohnungen) und Gebäuden mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss durchgeführt werden. Die Förderung von Maßnahmen an Einfamilienhäusern ist nur möglich, sofern die zur Verfügung stehenden Fördermittel im Jahresverlauf durch andere Antragstellungen nicht ausgeschöpft wurden.

6 Besondere Fördervoraussetzungen für kommunale und private Wohnungs- und Immobiliengesellschaften (gilt auch für sonstige juristische Personen)

Die hier geltenden Regelungen zur Zuschussbewilligung nach Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sind auf dauerhaft unrentierliche städtebauliche Investitionen in den Gebäudebestand ausgerichtet. Es besteht nach den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen bei dem Personenkreis der kommunalen und privaten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften im konkreten Einzelfall ein erhöhter Prüf- und Testieraufwand. Aus diesem Grunde ist die Vorlage einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung (DCF-Berechnung) über 30 Jahre erforderlich. Die Berechnung ist von einem geprüften Wirtschaftsprüfer aufzustellen. Um einen Förderzugang zu erhalten, muss die Berechnung negativ oder ausgeglichen abschließen. Dasselbe gilt für sonstige juristische Personen.

7 Förderausschluss

Von der Förderung sind ausgeschlossen:

- Gebäude, die in den letzten 10 Jahre errichtet wurden
- Maßnahmen der Instandhaltung
- Maßnahmen, deren förderungsfähige Kosten unter der Grenze von 2.000,00 € liegen (die Gesamtkosten inklusive Eigenanteil müssen mindestens 4.000 € betragen)
- Eigenleistungen des Antragstellers oder anderer Personen
- Energetische Maßnahmen (zum Beispiel Dämmung, Austausch von Fenster und Türen)
- Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (zum Beispiel Lärmschutz, Modernisierung, Denkmalpflege, Begrünung) gefördert werden können
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Köln vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- und Lieferungsvertrages zu werten. Vorbereitende Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen
- Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen
- Gestaltungen oder Nutzungen, die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen oder privatrechtlichen Vorschriften widersprechen
- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der Antragsteller gegenüber der Stadt Köln verpflichtet hat
- Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen
- Maßnahmen, die nicht durch ein Fachunternehmen ausgeführt werden beziehungsweise wurden

8 Antragstellung und Verfahren

8.1 Antragsberechtigt ist der unter Ziffer 2 genannte Personenkreis. Für den Förderantrag wird ein Formular bereitgestellt, das ausgefüllt und zusammen mit den unter Ziffer 8.2 angegebenen Unterlagen beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik einzureichen ist. Im Bedarfsfall leisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bei der Formulierung der Anträge Hilfestellung und stehen den Antragstellenden beratend zur Seite.

Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet.

8.2 Erforderliche Unterlagen zur Antragsstellung sind:

- Eigentüternachweis
- Schriftliche Einverständniserklärung der Eigentümerin/des Eigentümers mit Zusage, dass die aus dieser Richtlinie folgenden Verpflichtungen für die Dauer der Zweckbindungsfrist eingehalten werden (Kommt zum Tragen, wenn nicht die Eigentümerin/der Eigentümer den Antrag stellt.)
- Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde
- Mindestens drei vergleichbare Kostenvoranschläge von qualifizierten Fachbetrieben (Übersteigt die Gesamtsumme den Betrag von 50.000 € sind fünf vergleichbare Kostenvoranschläge einzuholen. Die Kölner Vergabeordnung (KVO) ist zu beachten).
- Nachweis, dass die Maßnahme finanziert werden kann
- Fotos und Dokumentation über die Ausgangssituation
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Bestandsplan (Grundriss, Schnitt, Ansicht im Maßstab 1:100)
- Nachweis über das Baujahr des Gebäudes
- Detaillierte schriftliche Beschreibung der Maßnahme und zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Entwurfsskizze im Maßstab 1:200)
- Farb- und Gestaltungskonzept bei Fassadengestaltungen
- Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß
- Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse (zum Beispiel Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde)
- Erklärung über die Dauer der Arbeiten (Aufstellung eines Zeitplanes der Arbeiten)
- Bei kommunalen oder privaten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften sowie sonstigen juristischen Personen ist eine DCF-Berechnung notwendig
- Datenschutzerklärung (siehe Antragsformular mit Link)
- Ausgefülltes Antragsformular gemäß Vordruck (Anlage 3)

Im Bedarfsfall behält sich die Stadt Köln die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

8.3 Nach Prüfung der Unterlagen ergeht seitens der Stadt Köln ein schriftlicher Förderbescheid, in dem der Maßnahmenumfang und die Maßnahmenart eindeutig beschrieben werden. Der Förderbescheid enthält alle erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen, den Durchführungs- und Abrechnungszeitraum sowie die Höhe des Zuschusses.

Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen. Abweichungen von den geprüften Unterlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Stadt Köln und sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 8.4 Die Antragstellerin/Der Antragsteller darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen. Die Maßnahme ist innerhalb des im Förderbescheid festgelegten Durchführungs- und Abrechnungszeitraumes durchzuführen und mit der Bewilligungsbehörde abzurechnen. Der Durchführungs- und Abrechnungszeitraum beträgt maximal 12 Monate. Der letzte Durchführungs- und Abrechnungszeitraum endet am 30.10.2021 und ist dem Förderbescheid zu entnehmen.
- 8.5 Die Antragstellerin/Der Antragsteller hat das Betreten des Grundstücks durch zuständige städtische Bedienstete bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, um die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen. Während der Zweckbindungsfrist ist die Stadt Köln berechtigt, nach angemessener Vorankündigungsfrist, das geförderte Projekt vor Ort zu besichtigen.
- 8.6 Hat die Stadt Köln ausnahmsweise schriftlich einem Baubeginn vor Erlass des Förderbescheides zugestimmt, so ist hieraus kein Rechtsanspruch auf eine spätere Gewährung eines Zuschusses abzuleiten.
- 8.7 Die Antragstellerin/Der Antragsteller hat der Stadt Köln nach Durchführung der Maßnahme, spätestens jedoch bis zum Ende des im Förderbescheid angegebenen Durchführungs- und Abrechnungszeitraums, die Fertigstellung anzuzeigen und einen Verwendungsnachweis entsprechend dem bereit gestellten Formvordruck vorzulegen. Dem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen und Ausgabebelege im Original sowie eine Fotodokumentation des Zustandes nach abgeschlossener Maßnahme beizufügen.
Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist zusätzlich nach Abschluss der Maßnahme die Prüfung und Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.
- 8.8 Nach Überprüfung und Anerkennung des Verwendungsnachweises wird der Zuschuss ausschließlich auf das im Antrag genannte Konto der Antragstellerin/des Antragstellers ausgezahlt.
- 8.9 Übergeordnete Prüfinstanzen (zum Beispiel die Bezirksregierung Köln, der Landesrechnungshof) behalten sich das abschließende Prüfungsrecht vor. In diesem Fall muss durch die Antragstellerin/den Antragsteller Akteneinsicht gewährt werden und die Erteilung von Auskünften als auch eine Ortsbesichtigung innerhalb der Zweckbindungsfrist sichergestellt werden.

9 Rücknahme und Widerruf des Förderbescheids

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben der Antragstellerin/des Antragstellers kann der Förderbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Die Zuwendung ist in diesen Fällen unverzüglich zu erstatten. Der Erstattungsanspruch wird insbesondere festgestellt und geltend gemacht, wenn

- eine auflösende Bedingung eingetreten ist (zum Beispiel nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben),
- die Zuwendung durch unrichtige oder falsche Angaben erwirkt worden ist,
- die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,

- die Auflagen entsprechend der Richtlinie nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt wird, insbesondere
 - der vorgeschriebene Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt wird,
 - der Mitteilungspflicht nach Ziffer 8.3 nicht rechtzeitig nachgekommen wird oder
 - die Zweckbindungszeit nicht vollständig erfüllt wird.

Zurückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an bis zum Zeitpunkt der Erstattung mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

10 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung durch die zuständige Bezirksvertretung Mülheim in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1 und 2: Abgrenzung des Programmgebietes, Karten

Anlage 3: Antragsformular