

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung von privaten ¹ Fassaden ² und Freiflächen ³ im Sanierungsgebiet Kall

Präambel

Die Gemeinde Kall unterstützt mit Mitteln des Bundes, des Landes NRW und kommunalen Eigenmitteln im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ private Hauseigentümer, die ihre Fassaden und Freiflächen gestalten bzw. aufwerten wollen und damit zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortskerns von Kall und insgesamt zu einer Standortaufwertung beitragen. Die Förderung der Maßnahmen ist ab Inkrafttreten dieser Richtlinie bis einschließlich 31.12.2023 (Durchführungszeitraum) möglich.

Inhalt

1. Rechtsgrundlage, Zweck	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Fördergegenstände	1
4. Förderbedingungen/-voraussetzungen	2
5. Art und Höhe der Förderung	4
6. Antragstellung und -verfahren	5
7. Durchführung, Abrechnung der Maßnahme	7
8. Widerrufs-/ Rückforderungsmöglichkeit	7
9. Inkrafttreten	8

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Antragsformular

1. Rechtsgrundlage, Zwecksetzung

- 1.1. Nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) soll im Rahmen einer finanziellen Pauschalzuweisung der Städtebauförderung von Bund und Land sowie aus Eigenmitteln der Gemeinde Kall eine finanzielle Förderung zur Profilierung und Standortaufwertung im Sanierungsgebiet Kall erfolgen.
Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur ortsgestalterischen Verbesserung und Herrichtung der Fassaden/Gebäudehüllen sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung privater Gebäudevor-/ Freiflächen.
- 1.2. Gefördert wird vorwiegend die Einfügung der Fassaden/Gebäudehüllen und Freiflächen in den Ortsbild-/ Umgebungszusammenhang sowie die ortsgestalterische Verbesserung und Herrichtung auf privaten Grundstücken.
- 1.3. Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien 2008)“, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln und dieser Richtlinie gewährt.
- 1.4. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die Gemeinde Kall entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Förderung umfasst räumlich das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet, das der Rat der Gemeinde Kall am 20.12.2016 als „Sanierungsgebiet Kall“ beschlossen hat.

3. Fördergegenstände

Mit dem Programm soll die Gestaltung von privaten Gebäudefassaden sowie die Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Gebäudevor-/ Freiflächen gefördert werden. Mit den Maßnahmen soll eine wesentliche und nachhaltige Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Ortskern erreicht werden.

- 3.1. Gefördert werden die nachfolgenden Maßnahmen an den, dem öffentlich frequentierten Raum zugewandten⁴ Flächen:
 - Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung, Planung und/ oder Betreuung durch einen Architekten oder Fachingenieur oder Fachplaner, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten⁵.
 - Instandsetzung und Modernisierung⁶ von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen,

- der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung erhaltenswerter ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederungen, sofern der Bautenschutz und sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Brandschutz, Denkmalschutz) dem nicht entgegenstehen
- Flächenhafte Instandsetzung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben
- Gestaltung von Gärten, Garagenhöfen, Abstandsflächen, Vorgärten und öffentlich zugänglichen Innenhöfen,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen, Schaffung oder Verbesserung von Zugängen oder Durchwegungen, Entsiegelung von Hofflächen,

4. Förderbedingungen/-voraussetzungen

Kosten, die durch Dritte getragen werden als Förderung oder Erstattung, z.B. sonstige Förderprogramme, Versicherungsleistungen, sind von den förderfähigen Kosten abzuziehen. Zuwendungen auf Basis dieser Förderrichtlinie können mit Zuwendungen aus anderen Förder- oder Darlehensprogrammen des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes oder anderen Institutionen kumuliert werden, sofern dies nach den Bestimmungen der anderen Förderprogramme zulässig ist. Ob die Kumulierung aus Sicht der anderen Fördergeber möglich ist, ist durch den Antragstellenden eigenverantwortlich zu prüfen.

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

4.1. Allgemein

- eine vorherige kostenlose Erstberatung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall erfolgte,
- ein schriftlicher Antrag gestellt wurde
- mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen wurde,
- die Maßnahme zu einer nachhaltigen⁷ Verbesserung des Umfeldes beiträgt,
- eine umweltverträglich und nachhaltige Materialwahl und Ausführung erfolgt⁸,
- die geförderte Maßnahme nachweislich mindestens 10 Jahre im geförderten Zustand gepflegt und erhalten wird bzw. deren Zugänglichkeit für 10 Jahre sichergestellt wird (Zweckbindungsfrist),
- die Maßnahme sach- und fachgerecht von einem Fachbetrieb ausgeführt wird,
- die Kosten der Maßnahme im mittleren und marktüblichen Preissegment liegen⁹

- die Maßnahme aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen nicht ohnehin erforderlich ist,
- der Maßnahme keine planungs-, denkmal- oder bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen (also z.B. die Belange der Gestaltungssatzung, des Denkmalschutzes und des jeweiligen Bebauungsplans in ihrer zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung beachtet werden),
- das Gebäude bzw. Grundstück keine Missstände und Mängel aufweist, die eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme ausschließen,
- das Gebäude nicht im staatlichen oder kommunalen Eigentum steht und nicht im Eigentum eines kommunalen Tochterunternehmens oder eines Unternehmens, an welchem der Staat oder eine Kommune finanziell beteiligt ist,
- die zuwendungsfähigen Kosten mehr als 2.000,00 €¹⁰ betragen (Bagatellgrenze). Beispiel: Kosten einer Fassadensanierung insgesamt 4.000 €, davon zuwendungsfähig 2.400 €, Zuschuss = 1.200 €,

4.2. Gebäudehülle (Außenwände/ Fenster/ Außentüren/ Dachflächen)

- das Gebäude mindestens 10 Jahre alt ist,
- die Maßnahme mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist,
- die Fassaden- und Oberflächengestaltung mit der Gemeinde Kall und (falls erforderlich) dem LVR-Amt für Denkmalpflege vorab abgestimmt wurde,
- die für das Gebäude getroffene Farbwahl und Gestaltung mit dessen Umgebung und den Vorgaben der Gestaltungsleitlinie im Einklang steht, so dass sie das Ortsbild nicht verunstaltet oder dessen beabsichtigte Gestaltung stört¹¹,
- das Gebäude keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweist¹², es sei denn, sie werden im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung beseitigt.

4.3. Hof-/Freiflächen

- die Grundzüge der bestehenden Hofflächengestaltung nachweislich mehr als 10 Jahre in ihrer jetzigen Form existieren und in hohem Maße von einer wünschenswerten Gestaltung abweichen,
- die Hofgestaltung mit der Gemeinde Kall abgestimmt wurde,
- die Hof- bzw. Freiflächen vom öffentlichen Raum einsehbar sind,

- bei der Gestaltung von Innenhöfen, Vor- und Abstandsflächen die Maßnahme auf die Bedürfnisse - insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit - der Bewohner, Gäste und Kunden der dazugehörigen sowie angrenzenden Gebäude ausgerichtet ist,
- bei Umgestaltungsmaßnahmen die versiegelte Fläche nicht überwiegt,
- die Maßnahme nicht zur Änderung an Ver- und Entsorgungsleitungen dient.

5. Art und Höhe der Förderung

5.1. Zuwendungsform

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Zuschussfähig sind die von der Gemeinde als förderfähig anerkannten Kosten für Maßnahmen nach Ziffer 3.

5.2. Zuwendungshöhe ¹³

- Maßnahmen zur Aufwertung von Freiflächen

Der Zuschuss für Maßnahmen zur Aufwertung von Freiflächen beträgt max. 50 % der nachgewiesenen förderfähigen Aufwendungen. Die Zuwendung beträgt pro Maßnahme ¹⁴ höchstens 3.000,00 €.

- Maßnahmen zur Fassadensanierung (Instandsetzung)

Der Zuschuss für Maßnahmen zur Fassadensanierung beträgt max. 40 % der nachgewiesenen förderfähigen Aufwendungen. Die Zuwendung beträgt pro Maßnahme höchstens 7.000,00 € ¹⁵.

- Maßnahmen zur Fassadensanierung (Modernisierung)

Der Zuschuss für Maßnahmen zur Fassadensanierung gekoppelt an eine energetische Sanierung nach KfW-Standard für Einzelmaßnahmen oder Effizienzhäuser beträgt max. 50 % der nachgewiesenen förderfähigen Aufwendungen. Die Zuwendung beträgt pro Maßnahme höchstens 15.000,00 € ¹⁶.

Darüber hinaus gehende Kosten können keine Bezuschussung erlangen und müssen vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten selbst getragen werden.

Insgesamt ist die Zuwendung aus diesem Programm auf maximal 18.000,00 € pro Gebäude begrenzt.

Bei Eigenleistung sind die Materialkosten förderfähig. Die sach- und fachgerechte Ausführung ist zu belegen.

Ist der Antragstellende Vorsteuerabzugsberechtigt, gilt die Nettosumme aller maßnahmenbedingten Aufwendungen als Grundlage der Berechnung der Zuwendungshöhe.

Die Fördersumme aus Förderprogrammen darf die Investitionskosten nicht übersteigen. Bei der Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten werden Zuwendungen/ Zuschüsse Dritter in Abzug gebracht.

6. Antragstellung und -verfahren

6.1. Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Erbbauberechtigte ¹.

6.2. Der Antrag (Anlage 2) ist einzureichen bei der

Gemeinde Kall
Fachbereich 2.2 Planen, Bauen
Bahnhofstraße 9
53925 Kall

Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

- Flächenermittlung mit prüfbarem Flächenmaß
- Unterlagen, aus denen die beabsichtigte Maßnahme ersichtlich ist ¹⁷
- Ein verbindliches Farbkonzept mit Angaben zur Farbwahl und Gestaltung
- Kostenaufstellung für die geplante Maßnahme und Kostenzusammenstellung bei mehreren Maßnahmen
- Grundsätzlich mindestens drei vergleichbare und prüffähige Angebote sowie die jeweiligen Eigenerklärungen der Handwerksbetriebe
- Das Ergebnisprotokoll der Beratung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall

6.3. Im Bedarfsfall behält sich die Gemeinde Kall als Bewilligungsbehörde die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

6.4. Örtliche Vergabevorschriften in der zum Zeitpunkt des Antrags geltenden Fassung und die zum Zeitpunkt des Antrags geltende Zusammenstellung der aktuellen Wertgrenzen sind zu beachten.

6.5. Die Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangsdatums bearbeitet.

6.6. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch einen förmlichen Bescheid, aus dem sich die Höhe des bewilligten Zuschusses und ggf. besondere Auflagen ergeben. Auf eine Bewilligung besteht kein Rechtsanspruch.

6.7. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für den Fördergegenstand.

6.8. Auf begründeten Antrag hin kann ausnahmsweise einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Erteilung des Bewilligungsbescheides zugestimmt werden. Diese Zustimmung muss dem Antragsteller vor Baubeginn schriftlich vorliegen. Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus nicht abgeleitet werden.

7. Durchführung, Abrechnung der Maßnahme

- 7.1. Die Arbeiten müssen spätestens 18 Monate ¹⁸ nach Bewilligung und vor dem 31.12.2023 abgeschlossen sein.
- 7.2. Der Zuwendungsempfänger hat der Gemeinde Kall spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahme einen Verwendungsnachweis mit Rechnungsbelegen im Original einzureichen.
- 7.3. Der Verwendungsnachweis muss folgende Unterlagen beinhalten:
 - Kostenübersicht (ggf. Aufteilung nach Einzelmaßnahmen sowie Material- und Lohnkosten)
 - Rechnungen im Original und Zahlungsbelege
 - Eine fotografische Dokumentation der fertiggestellten Flächen/Maßnahmen
- 7.4. Reduzieren sich die Kosten oder die Fläche gegenüber der Bewilligung, reduziert sich der Zuschuss anteilig. Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendungen ist nur im begründeten Einzelfall zulässig.
- 7.5. Der Kostenzuschuss wird nach dem ordnungsgemäßen Abschluss der Maßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises ausgezahlt. Die eingereichten Original-Rechnungen und Belege werden an den Antragsteller zurückgegeben.

8. Widerrufs-/ Rückforderungsmöglichkeit

Eine Rückforderung der Zuschüsse kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgen, insbesondere wenn:

- der Zuschuss durch falsche oder unvollständige Angaben erlangt wurde,
- der Zuschuss nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
- die der Bewilligung zugrunde gelegte Maßnahme ungenehmigt abgeändert wird,
- gegen diese Richtlinien verstoßen wird oder Auflagen im Zuwendungsbescheid der Gemeinde Kall (insbesondere 10-Jahres-Frist gem. Ziffer 4.1) missachtet werden.

Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz des § 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG. NRW.).

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Kall, den 30.03.2023

Der Bürgermeister

gez.

¹ Als Privatperson oder Unternehmen in Privatbesitz gelten folgende Gruppen:

- Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Ein- oder Zweifamilienhauses,
- Mehrfamilienhäuser, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden
- eine Wohnungseigentümergeinschaft aus Privatpersonen,
- Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, die sich mehrheitlich in Privatbesitz befinden
- Freiberuflich Tätige
- Eingetragene Vereine
- gemeinnützige Antragsteller
- karitative und kirchliche Organisation

² Die Gebäudehülle umfasst Fassade/Außenwand, Fenster/Außentüren und Dachflächen

³ Eine Freifläche ist eine unbebaute Fläche, die Zwecken eines Gebäudes untergeordnet ist. Zu den unterzuordnenden Flächen zählen insbesondere Vorgärten, Hausgärten, Spielplätze, Stellplätze usw., die mit der Bebauung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die von dieser Förderrichtlinie erfassten Flächen müssen zum öffentlichen Raum gelegen und von dort aus einsehbar.

⁴ Diese Einschränkung fokussiert auf die vom öffentlichen Raum wahrnehmbare Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Gebäudefassaden und Freiflächen. Umfasst eine Maßnahme an der Gebäudehülle auch dem öffentlich frequentierten Raum abgewandte Flächen, so ist die Maßnahme förderfähig, wenn diese Flächen untergeordnet (in der Regel max. 50%) sind oder ein besonderes Interesse an der Maßnahme besteht.

⁵ Die Umschreibung „qualifizierten Fachplaner“ umfasst ausdrücklich die Planungsleistung von eingetragenen Handwerksbetrieben durch einen Handwerksmeister. Im Einzelfall kann der Nachweis der Qualifikation eines Fachplaners gefordert werden.

⁶ Die Instandhaltung nach DIN 31051:2013 gliedert sich in die Grundmaßnahmen: Wartung, Inspektion und Instandsetzung (Reparatur).

Als Modernisierung gelten baulichen Maßnahmen, mit dem Ziel den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken.

⁷ Die Definition der „nachhaltigen Verbesserung“ definiert sich nach den Grundsätzen dieser Richtlinie sowie der Gestaltungsleitlinie der Gemeinde Kall. Im Zweifel obliegt die Entscheidung der Gemeinde.

⁸ Es ist auf eine umweltverträglich und nachhaltige Materialwahl und Ausführung zu achten. Eine Prüfung erfolgt jedoch nur im Einzelfall.

⁹ Die Begrenzung der Kosten von förderfähigen Maßnahmen auf eine mittlere Güte und marktübliche Preise soll einer missbräuchlichen Preisgestaltung und Mitnahmeeffekten vorbeugen.

¹⁰ Die Bagatellgrenze soll insbesondere den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Fördermaßnahmen eingrenzen. Im Einzelfall können nach vorheriger kostenlosen Erstberatung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall auch Maßnahmen unterhalb der Bagatellgrenze beantragt werden.

¹¹ Im Rahmen der Antragstellung ist die Ausführungsart und die farbliche Gestaltung verbindlich anzugeben und wird Bestandteil des Zuwendungsbescheids. Eine Vorabprüfung der Farbwahl und Gestaltung erfolgt im Vorfeld im Rahmen der kostenlosen Antragsberatung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall.

¹² Maßnahmen an Gebäude mit Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB werden im Sanierungsprogramm der Gemeinde Kall gefördert.

¹³ Im IHK wurden für das Fassadenprogramm ca. 88 Gebäude identifiziert. Es wird von einer Teilnahmequote von 30% ausgegangen.

¹⁴ Die Förderung erfolgt je Maßnahme. Im Gegensatz zur Förderung von ganzheitlichen Sanierungskonzepten von Gebäude ist die Planung und Umsetzung von kleinteiligen Einzelmaßnahmen für den privaten Bauherren deutlich überschaubarer und mit geringeren Hemmnissen verbunden.

Im Rahmen der vorgeschalteten kostenlosen Beratung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall sind die Einzelmaßnahmen zeitlich und inhaltlich aufeinander abzustimmen und in einem Sanierungsfahrplan schriftlich darzulegen.

¹⁵ Im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle greifen regelmäßig die bedingten Nachrüstverpflichtungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG2023).

Im Rahmen der vorgeschalteten kostenlosen Beratung im Quartiersbüro der Gemeinde Kall sind die bedingten Nachrüstverpflichtungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG2023) schriftlich darzulegen und werden Teil des Zuwendungsbescheids.

¹⁶ Bei einer gewünschten Koppelung der Fassadensanierung mit einer durch die BEG förderfähigen Einzelmaßnahme im Bestand wird die Förderquote und Förderhöchstbetrag maximiert.

Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgeblichen Anlagen zu den Merkblättern der BEG Förderungen Einzelmaßnahmen.

¹⁷ Die eingereichten Planunterlagen müssen insbesondere eine Prüfung auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder baurechtlichen Auflagen sowie der Fördertatbestände ermöglichen und eine sach- und fachgerechte Durchführung durch einen Fachbetrieb erlauben.

¹⁸ Eine großzügig bemessene Frist zur Durchführung senkt die Hemmschwelle bei privaten Bauherren und ist angesichts der Auslastung in der Bauwirtschaft dringend anzuraten.