

Richtlinie der Stadt Brühl

über die Vergabe von Zuwendungen zur Aufwertung privater Gebäude- und Freiflächen im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzepts (ISEK) Brühl – Innenstadt 2.0 (Hof- und Fassadenprogramm)

Präambel

Für die Stadt Brühl wurde 2006 die sog. Rahmenplanung „Brühl-Innenstadt“ erarbeitet. Auf dieser Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK 1.0) und der Beschlussfassung des Rates der Stadt Brühl wurde Brühl 2009 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Die Rahmenplanung Innenstadt wurde fortgeschrieben zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Brühl 2.0.

Im Zeitraum 2017 bis 2020 wurde im Auftrag der Stadt Brühl das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Brühl-Innenstadt 2.0“ von der DSK GmbH, Büro Bonn, erarbeitet, um den funktionalen und städtebaulichen Mängeln im Bereich der Innenstadt entgegen-zuwirken. Die Stadt Brühl wurde daraufhin 2021 in das Bund-/Länderprogramm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren, LZ“ aufgenommen.

Gegenstand des ISEKs sind konkrete Einzelmaßnahmen und Projekte, die der städtebaulichen Aufwertung und Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen sowie Grün- und Freianlagen dienen, wie auch Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung zur Ermöglichung privater Investitionen.

Im Rahmen der mehrjährigen Umsetzung des ISEKs soll auch das Engagement der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützt werden. Mit der vorliegenden Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Gestaltung von öffentlich sichtbaren Gebäude(-teilen) wie Fassaden oder privaten Grün- und Hofflächen wird für den Geltungsbereich des ISEKs eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung der Ziele der Innenstadtentwicklung geschaffen.

Ziele, die mit dem Hof- und Fassadenprogramm (kurz: HuF) verfolgt werden, sind u. a.

- ♦ das Erscheinungsbild der Innenstadt aufzuwerten,
- ♦ historische und ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten und Instand zu setzen,
- ♦ die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität als Einzelhandels- und Wohnstandort zu erhalten und verbessern,
- ♦ eine Sensibilisierung für Baukultur bei den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu erreichen und so einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt zu leisten.

Das Hof- und Fassadenprogramm umfasst hierzu Maßnahmen der Fassadenverbesserung und Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen.

Der Förderzeitraum endet voraussichtlich am 31. Dezember 2026.

1. Förderungsgrundsätze

- 1.1 Die Stadt Brühl gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für die Wiederherstellung, Herrichtung, Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Hof- und Fassadenflächen sowie von Dächern auf privaten Grundstücken ausschließlich in der Gebietsabgrenzung des ISEKs Brühl. Die Details hierzu werden unter Punkt 2. Räumlicher Geltungsbereich festgehalten.
- 1.2 Zuwendungen werden nach Maßgabe der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22. Oktober 2008 (Förder-Richtlinie Stadterneuerung 2008) in Verbindung mit dem Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 7. März 2017 (MBI.NRW 2017, S. 135), der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und diesen Richtlinie zur Anteilsfinanzierung gewährt.
- 1.3. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Brühl sowie die in Aussicht gestellten Bundes- und Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten der Antragstellenden nachgewiesen ist. Die Stadt Brühl entscheidet über die Anträge nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr von der zuständigen Landesbehörde bewilligten Zuwendungen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Gefördert werden Maßnahmen im Geltungsbereich des Programmgebiets des ISEKs Brühl. Die Abgrenzung ist der Anlage zu dieser Richtlinie zu entnehmen.

3. Antragstellerin und Antragsteller

Innerhalb des Geltungsbereichs können:

- 3.1 Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen einen Antrag auf Förderung stellen.
- 3.2 Mieterinnen und Mieter sowie Nutzungsberechtigte einen Förderantrag stellen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebäudes der Maßnahme zugestimmt haben und sichergestellt ist, dass die Mieterinnen und Mieter nach Auszug den ursprünglichen Zustand vor Durchführung des Hof- und Fassadenprogramms nicht wiederherzustellen haben. Entsprechende Nachweise und ggf. Vereinbarungen zwischen Mietenden und Vermietenden sind dem Fördermittelantrag beizufügen.

4. Fördergegenstand

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

- 4.1 Aufwertung von Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie Grenzmauern inklusive der dazu erforderlichen Vorarbeiten, u. a. Fassadenanstrich, Rückbau von Fassadenverkleidungen und Wiederherstellung ursprünglicher Fensteröffnungen (bei überformter historischer Bausubstanz) sowie Erneuerung von Stuck- oder Fassadenornamenten, sofern sich diese attraktivitätssteigernd auf den öffentlichen Raum auswirken.
- 4.2 Rückbau von Vordächern und Kragplatten, wenn dieser zur Verbesserung der Fassade oder des Stadtbildes beiträgt.
- 4.3 Beseitigung gestalterisch beeinträchtigender Werbeanlagen, sofern diese Maßnahme im direkten Zusammenhang mit der Gestaltung der Fassade im Bereich der Ladeneinheit steht.
- 4.4 Aufarbeitung oder Wiederherstellung von Schlagläden, sofern diese gebäudezugehörig bzw. gebäudetypisch sind.
- 4.5 Aufwertung von historischen Haustüren.
- 4.6 Begrünung von öffentlich sichtbaren Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen, sofern dies mit bestehenden Gestaltungsvorgaben vereinbar ist.

- 4.7 Entsiegelung vormals befestigter (Hof-)Flächen, Abbruch von (Grenz-)Mauern oder störenden Gebäudeteilen.
- 4.8 Verbesserung der Zuwegungen unter dem Aspekt der Barrierefreiheit und gestalterischen Aufwertung.
- 4.9 Gestaltung privater, öffentlich einsehbarer Freiflächen unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten (u. a. Begrünung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder Stauden, Aufwertung von Mauern und Zäunen, Aufwertung von Mülltonnenabstellanlagen).
- 4.10 Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Begleitung (z. B. Planung, Bauleitung) durch anerkannte Architektur- bzw. Ingenieurbüros; jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten.
- 4.11 Flächenhafte Reparatur und Erneuerung von Dachflächen (Eindeckung) und vorhandenen Dachgauben, sofern sich diese attraktivitätssteigernd auf den öffentlichen Raum auswirken.
- 4.12 Die einmalige Beseitigung von Graffiti-Schäden an Gebäuden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, einschließlich farblicher Neugestaltung und dauerhafter Schutzbeschichtung (permanenter Graffiti-Schutz).

Die gleichzeitige Förderung mehrerer Einzelmaßnahmen aus diesem Programm ist zulässig, sofern die projektbezogene Fördergrenze nicht überschritten wird.

Folgende Maßnahmen sind im gesamten Geltungsbereich des ISEKs nicht förderfähig:

- ♦ Wärmedämmmaßnahmen
- ♦ Austausch von Fenstern und Türen (sowie der Anstrich)
- ♦ Nach Art und Maß unverhältnismäßig aufwendige gärtnerische Anlagen wie z. B. Skulpturen oder Brunnen und ähnlich kostenintensive Einbauten und Anlagen
- ♦ Beleuchtungsanlagen
- ♦ Neuverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- ♦ Arbeiten, die die Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen oder die Aufwertung bestehender Kfz-Stellplätze beinhalten
- ♦ Maßnahmen, die nach anderen Richtlinie und/oder Förderprogrammen gefördert werden wie z.B. Denkmalschutz oder energetische Gebäudesanierung (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- ♦ Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach dieser Richtlinie sichergestellt ist, beispielsweise, wenn sie aufgrund von privatrechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen.
- ♦ Sach- und Arbeitsleistungen der Eigentümerinnen und Eigentümern, ausgenommen der durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Sachkosten. Eigenleistungen können fördertechisch nicht berücksichtigt werden.

Die Stadt Brühl behält sich vor, Modellmaßnahmen und Ausnahmefälle im besonderen städtebaulichen Interesse im Rahmen ihrer haushaltsmäßig zur Verfügung stehenden Mittel zu fördern, auch wenn die Voraussetzungen nach dieser Richtlinie nicht erfüllt sind.

Entscheidungen über eine erhöhte Förderung oder sonstige Ausnahmen von dieser Richtlinie werden vom zuständigen Ausschuss der Stadt Brühl beschlossen.

5. Förderbedingungen

- 5.1 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen gestalterischen und/oder architektonischen Aufwertung des Stadtbilds führen bzw. die Standortqualitäten des Gewerbe-, Geschäfts- und Wohnstandorts für die Bevölkerung/Öffentlichkeit deutlich und nachhaltig verbessern; sie müssen hinsichtlich der Lage und des Zustands der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein. Von der Förderung sind Neubauten (bis 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) und Leistungen der Instandhaltung ausgeschlossen.
- 5.2 Die Finanzierung der Maßnahmen muss insgesamt gewährleistet sein.

- 5.3 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen wurde und die Maßnahmen im Vorfeld mit der Stadt Brühl, bzw. den von der Stadt Brühl beauftragten Beratern, eingehend abgestimmt wurden.
- 5.4 Die Maßnahmen müssen allen öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften, Regelungen und Belangen entsprechen und mit diesen vereinbar sein. Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind vor Bewilligung einzuholen. Der Zuwendungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen.
- 5.5 Die Maßnahmen dürfen nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sein, oder die Antragstellerinnen und Antragsteller dürfen sich nicht gegenüber der Stadt Brühl zu deren Durchführung verpflichtet haben.
- 5.6 Die Maßnahmen müssen sach- und fachgerecht von geeigneten Fachbetrieben ausgeführt werden.
- 5.7 Es muss sichergestellt sein, dass die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) weder direkt noch indirekt auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.
- 5.8 Den zuständigen städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bzw. den von der Stadt Brühl beauftragten Beratenden, ist nach vorheriger Anmeldung bis zum Abschluss der Maßnahmen sowie für den Zeitraum der Zweckbindung zu ermöglichen, das Grundstück zu betreten, die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen.

Die Maßnahmen sind innerhalb der im Bescheid genannten Durchführungs- und Bewilligungszeit durchzuführen.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Förderung wird als nicht rückzahlender Zuschuss gewährt. Die Mittel sind wirtschaftlich zu verwenden.
- 6.2 Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen sowie von der Stadt Brühl im Zuwendungsbescheid als förderfähig anerkannten Kosten für die bewilligten Maßnahmen.
- 6.3 Die Förderung beträgt maximal 50 % der förderfähig anerkannten Kosten. Die Antragstellerinnen und Antragsteller tragen somit mindestens 50 % der Kosten.
- 6.4 Eine Förderung erfolgt erst ab einem Zuschussbetrag von mindestens 1.000 Euro (Bagatellgrenze).
- 6.5 Der Höchstbetrag für die Gesamtförderung auf einem Grundstück liegt bei 15.000 Euro.
- 6.6 Eine Förderung oberhalb dieser Wertgrenze erfolgt nur, wenn eine Durchführung der Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt.

7. Antragstellung/Verfahren/Bewilligung

- 7.1 Anträge sind mit dem dafür vorgesehenen Antragsformular „Hof- und Fassadenprogramm“ zu stellen und können bei der Stadt Brühl im Fachbereich Bauen und Umwelt eingereicht werden. Das Antragsformular steht u.a. auf der Internetseite der Stadt Brühl kostenlos zum Download zur Verfügung. Nach dieser Richtlinie eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge der Eingänge bearbeitet.
- 7.2 Dem Antragsformular sind die folgenden notwendigen prüffähigen Unterlagen beizufügen:
 - ♦ Flurkarte / Lageplan Katasterauszug des Grundstücks
 - ♦ Eigentümerinnen- bzw. Eigentüternachweis bzw. Zustimmung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers
 - ♦ Drei vergleichbare Kostenvoranschläge für die geplante Maßnahme
 - ♦ Darstellung des bisherigen Zustands (Bestandsfotos)
 - ♦ Bei Fassadenaufwertungen: textliche und zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Gestaltungspläne bzw. Gestaltungsbeispiele mit Farb- und Materialdarstellung)

- ♦ Bei Freiflächengestaltungen: textliche Darstellung des Vorhabens und Lageplan mit Darstellung der geplanten Maßnahme oder bildliche Gestaltungsbeispiele
 - ♦ Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß (Bei der Berechnung werden die Seitenflächen von Bauteilen (z.B. Gauben, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen inkl. der Überdachungen, Geländer, etc.) nur berücksichtigt, wenn sie mehr als 1,00 m vortreten (vor die Außenwand, bzw. das Dach).
 - ♦ evtl. erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse.
 - ♦ Erklärung über die Dauer der Arbeiten.
 - ♦ Ausgefülltes Antragsformular gemäß Vordruck inkl. Datenschutzvereinbarung. Im Bedarfsfall behält sich die Stadt Brühl die Anforderung weiterer Unterlagen vor.
- 7.3** Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch den Zuwendungsbescheid an die Antragstellerin bzw. den Antragsteller. Aus diesem ergibt sich die Höhe der bewilligten Zuwendung. Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist nicht möglich. Die Stadtverwaltung ist berechtigt, den Förderbescheid zur Verwirklichung von Gestaltungszielen mit Auflagen zu versehen.
- 7.4** Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt des schriftlichen Zuwendungsbescheids begonnen werden. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Bauvertrags, nicht jedoch die Beauftragung von Planungsarbeiten (z.B. die Beauftragung einer Architektin bzw. eines Architekten). Änderungen der Maßnahme dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen.
- 7.5** Die Maßnahme ist innerhalb von zwölf Monaten nach Bewilligung abzuschließen. Die Förderempfängerin bzw. der Förderempfänger hat der Stadtverwaltung den Abschluss der Maßnahme unmittelbar anzuzeigen und innerhalb von drei Monaten nach Maßnahmenabschluss die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Originalrechnungen und Zahlungsbelegen) nachzuweisen. Darüber hinaus ist die fertiggestellte Maßnahme fotografisch zu dokumentieren. Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch die Stadt Brühl geprüft. Sind die nachgewiesenen und/oder als förderfähig anerkannten Kosten geringer als die dem Zuwendungsbescheid zugrunde gelegten, wird der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend reduziert.
- 7.6** Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises. Sofern in den jeweiligen Zuwendungsbescheiden der zuständigen Landesbehörde Auszahlungstermine erst für künftige Haushaltsjahre vorgesehen sind, erfolgen ggf. vor Eingang der Zuwendung nur Abschläge in Höhe des städtischen Eigenanteils gemäß den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.
- 7.7** Unwirksamkeit, Rücknahme und Widerruf von Förderbescheiden sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Förderbescheide sind mit den entsprechenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen zu versehen. Hierbei sind neben dieser Richtlinie insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förder-Richtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 7.8** Die Stadtverwaltung führt das Verfahren nach den Regelungen der Förder-Richtlinie Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.
- 7.9** Antragstellerinnen und Antragsteller räumen der Stadtverwaltung das unbeschränkte und übertragbare Recht ein, alle Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen der Antragstellerinnen und Antragsteller, die im Rahmen der Antragstellung eingereicht werden, zu nutzen. Antragstellerinnen und Antragsteller sind verpflichtet, entsprechende Vereinbarungen mit etwa beauftragten Dritten (z.B. Architektinnen bzw. Architekten) herbeizuführen.

Der Zuwendungsbescheid ersetzt nicht nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Genehmigungen oder Zustimmungen. Die Bewilligung erfolgt unter der Voraussetzung, dass evtl., erforderliche Genehmigungen für die Maßnahme vorliegen.

8. Zweckbindung

8.1 Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als denen der o. g. Ziele dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten.

8.2 Die Zweckbindungsfrist beträgt zehn Jahre.

9. Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder im Falle der Förderungsbewilligung aufgrund falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses zurückgenommen oder widerrufen werden. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinien hat der Rat der Stadt Brühl in seiner Sitzung am 31. Oktober 2022 beschlossen; sie treten mit dem Tage in Kraft

Anlage 1: Programmgebiet (genaue Abgrenzung)

Stadtumbaugebiet per Beschluss vom 23.09.2019

