

Richtlinien der Stadt Rösrath über die Vergabe eines Zuschusses zur Aufwertung privater Gebäude- und Freiflächen im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts (InHK) „Rösrath-Nord“

- Förderrichtlinien Hof- und Fassadenprogramm -

Seit 2016 ist die Stadt Rösrath auf der Grundlage eines Integrierten Handlungskonzepts und der Beschlussfassung des Rats der Stadt Rösrath in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen, welches mittlerweile in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt wurde.

Im Rahmen der mehrjährigen Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts soll auch das Engagement der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützt werden. Mit den vorliegenden Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung privater Gebäude- und Freiflächen wird für das Stadtumbaugebiet eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung der Ziele der Stadtentwicklung geschaffen.

Ziele, die mit dem Programm verfolgt werden, sind u. a. das Erscheinungsbild der Innenstadt aufzuwerten, die Attraktivität als Einzelhandels- und Wohnstandort zu verbessern und die Innenstadt für die Zukunft zu stärken. Dies soll neben den Maßnahmen der Stadt im öffentlichen Raum auch durch Maßnahmen im privaten Bereich erreicht werden. Das Hof- und Fassadenprogramm umfasst hierzu Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern.

Die bis zum 31.12.2025 gültigen bisherigen Richtlinien werden hiermit aktualisiert fortgeführt.

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Die Stadt Rösrath 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 Stadtumbaugebiets. Die Abgrenzung des Programmgebiets ist in Anlage 1 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 22.10.2008 (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) in Verbindung mit dem Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 07.03.2017 (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 Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.
- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt Rösrath sowie die in Aussicht gestellten Bundes- und Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten des Antragstellers nachgewiesen ist. Die Stadt Rösrath entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr von der zuständigen Landesbehörde bewilligten Zuwendungen.
- 1.4 Der Antragszeitraum endet am 01.07.2027, der Förderzeitraum endet am 31.12.2027.

2 Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- 2.1 Verbesserung von öffentlich sichtbaren Gebäudefassaden – auch von Nebengebäuden und –anlagen (einschließlich des Austauschs von Schaufensteranlagen); Renovierung und Restaurierung von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und Werbeanlagen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fensteröffnungen, Reparatur und Erneuerung von Stuck- oder Fassadenornamenten;
- 2.2 Flächenhafte Herrichtung und Erneuerung der öffentlich sichtbaren Dachdeckung und vorhandenen Dachgauben;
- 2.3 Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen;
- 2.4 Erneuerung von öffentlich sichtbaren historischen Einfriedungen und Stützmauern;
- 2.5 Unrentierliche Mehrkosten der energetischen Ertüchtigung, die nicht über andere Förderprogramme finanzierbar sind. Nicht förderfähig sind hingegen Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z. B. Dämmung von Fassaden oder Dächern, Austausch von Fenstern) und die technischen Mindestanforderungen eines anderen Fördergebers (z. B. KfW) erfüllen. In diesem Fall sind diese Förderprogramme zu nutzen. Der Nachweis der Unrentierlichkeit ist zu erbringen.
- 2.6 Entsiegelung vormals befestigter (Hof-)Flächen zur Schaffung/Gestaltung von nicht-öffentlichen Grünflächen;
- 2.7 Rückbau von untergeordneten Nebengebäuden (z. B. Garagen und Schuppen) oder Mauern;
- 2.8 Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit in Eingangssituationen von Gebäuden u. a. im Sinne der Barrierefreiheit;
- 2.9 Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Begleitung (z. B. Planung, Bauleitung) durch anerkannte Architektur- bzw. Ingenieurbüros; jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Stadt Rösrath 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 diesen Richtlinien nicht erfüllt sind.

Entscheidungen über eine erhöhte Förderung oder sonstige Ausnahmen von diesen Richtlinien werden vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr der Stadt Rösrath beschlossen.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können folgende Personen sein:

- 3.1 Private Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Erbbauberechtigte von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen.
- 3.2 Mieter und Mieterinnen sowie Nutzungsberechtigte, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin der Maßnahme schriftlich zugestimmt hat und der Antragsteller oder die Antragstellerin nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wieder herzustellen.

4 Förderbedingungen und -voraussetzungen

- 4.1 Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Grundstück innerhalb der Abgrenzung des Programmgebiets des Stadtumbaugebietes liegt (s. Anlage 1).
- 4.2 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtbildes führen bzw. die Standortqualitäten des Gewerbe-, Geschäfts- und Wohnstandorts für die Bevölkerung / Öffentlichkeit deutlich und nachhaltig verbessern; sie müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.
- 4.3 Die verfügungsberechtigte Person hat sicherzustellen, dass die mit Hilfe dieser Zuwendungen durchgeführten Maßnahmen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren in dem hergestellten Zustand erhalten bleiben (Zweckbindungsfrist). Diese Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Stadt Rösrath ist berechtigt, vom Verfügungsberechtigten für die Dauer der Zweckbindungsfrist geeignete Sicherheiten zu verlangen.
- 4.4 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit der beantragten Maßnahme noch nicht begonnen wurde und die Maßnahme im Vorfeld mit der Stadt Rösrath eingehend abgestimmt wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt bereits der Abschluss eines Bauvertrags, nicht jedoch die Beauftragung mit Planungsarbeiten.
- 4.5 Jede Maßnahme muss allen öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften, Regelungen und Belangen entsprechen und mit diesen vereinbar sein. Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse sind vor Bewilligung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die geplanten Maßnahmen.
- 4.6 Die Maßnahmen dürfen nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sein, oder der Antragsteller darf sich nicht gegenüber der Stadt Rösrath zu deren Durchführung verpflichtet haben.
- 4.7 Die Finanzierung der Maßnahmen muss insgesamt gewährleistet sein. Eine Förderung nach anderen Bestimmungen darf nicht vorliegen.
- 4.8 Die Maßnahmen müssen sach- und fachgerecht von geeigneten Fachbetrieben ausgeführt werden. Hier ist nach Aufforderung ein Nachweis zu erbringen.
- 4.9 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) werden weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt.
- 4.10 Den zuständigen Bediensteten der Stadt ist nach vorheriger Anmeldung bis zum Abschluss der Maßnahme 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.

5. Förderausschluss

Nicht förderfähig sind Ausgaben für folgende Maßnahmen:

- 5.1 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden (z.B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung).
- 5.2 Maßnahmen, die der energetischen Ertüchtigung dienen (z.B. Dämmung von Fassaden oder Dächern, Austausch von Fenstern) und die technischen Mindestanforderungen eines anderen Fördergebers (z.B. KfW) erfüllen. In diesem Fall

sind diese Förderprogramme zu nutzen. Verbleibende unrentierliche Mehrkosten, die nicht über andere Förderprogramme finanzierbar sind, sind hingegen förderfähig.

- 5.3 Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bereits mit Städtebaufördermitteln instandgesetzt und/oder modernisiert wurde und die entsprechende Zweckbindungsfrist noch gilt.
- 5.4 Neuinstallationen oder der Austausch von Markisen, einzelne kleinere Reparatur- oder Pflanzarbeiten, Änderungen an bzw. Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Einrichtung von Stellplätzen und Carports, die Errichtung von Wintergärten, Kosten für die Anschaffung von Bau- und Gartengeräten sowie aufwändige Gestaltungselemente (z. B. Skulpturen, Wasserspiele).
- 5.5 Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers erforderlich geworden sind.
- 5.6 Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, wie z.B. die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen auf vormals nicht versiegelten Flächen.
- 5.7 Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, ausgenommen der durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Sachkosten.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Förderung wird als Projektförderung in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt.
- 6.2 Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen sowie von der Stadt Rösrath im Zuwendungsbescheid als förderfähig anerkannten Kosten für die bewilligten Maßnahmen.
- 6.3 Die Förderung beträgt höchstens 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten.
- 6.4 Der Antragsteller oder die Antragstellerin trägt mindestens 50 % der Kosten.
- 6.5 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 1.000 € beträgt (Bagatellgrenze).
- 6.6 Der Höchstbetrag für die Zuwendung ist begrenzt auf 10.000,00 € bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden, bei Hofflächen und bei Rückbaumaßnahmen sowie auf 5.000,00 € bei Maßnahmen an Dächern, an Einfriedungen und an Stützmauern. Der Höchstbetrag für die Gesamtförderung auf einem Grundstück liegt bei 15.000 €.

Eine Förderung oberhalb dieser Wertgrenze erfolgt nur, wenn eine Durchführung der Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse der Stadt Rösrath liegt.

7 Antragstellung und Verfahren

- 7.1 Anträge sind mit dem dafür vorgesehenen Formular zu stellen und werden von der Stadt - Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität - entgegengenommen. Nach diesen Richtlinien eingegangene Anträge werden in der Reihenfolge der Eingänge bearbeitet.
- 7.2 Dem Antragsformular sind die folgenden notwendigen prüffähigen Unterlagen beizufügen:
 - Eigentüternachweis bzw. Zustimmung des Eigentümers;
 - Lageplan / Katasterauszug des Grundstücks;

- drei Kostenvoranschläge/Vergleichsangebote für die geplanten Maßnahmen;
 - evtl. erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse;
 - Aktuelle Darstellung des bisherigen Zustandes (Bestandsfotos);
 - textliche und zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Gestaltungspläne einschließlich Farb- und Materialdarstellung);
 - Flächenermittlung nach Zeichnung und Aufmaß.
- 7.3 Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch einen förmlichen Förderbescheid an den Antragsteller, aus dem sich die Höhe des bewilligten Zuschusses ergibt. Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist grundsätzlich nicht möglich. Die Stadtverwaltung ist berechtigt, den Förderbescheid zur Verwirklichung von Entwicklungszielen mit Auflagen zur Gestaltung zu versehen.
- 7.4 Jede Maßnahme darf erst nach Erhalt des entsprechenden schriftlichen Förderbescheides begonnen werden. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen.
- 7.5 Jede Maßnahme muss innerhalb von 12 Monaten nach ihrer Bewilligung abgeschlossen sein. Der Förderempfänger hat der Stadtverwaltung den Abschluss der Maßnahme unmittelbar schriftlich 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 Rösrath geprüft. Sind die nachgewiesenen und/oder als förderfähig anerkannten Kosten geringer als die dem Bewilligungsbescheid zugrunde gelegten Kosten, ist der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren. Die Schlussrechnungen sind spätestens am 01.12.2027 vorzulegen.
- 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. Zwischenzahlungen nach Baufortschritt sollen nur geleistet werden, wenn die Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt, wenn eine Durchführung andernfalls nicht möglich wäre, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 nicht vorliegen und wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.
- 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 diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 7.8 Im Übrigen führt die Stadtverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien 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.

8 Zweckbindung, Zweckbindungsfrist

- 8.1 Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die jeweiligen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als denen der aufgeführten Ziele dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand zu halten. Die Objekte der geförderten Maßnahmen dürfen während dieser Zeit nicht ohne Genehmigung der Stadt Rösrath abgerissen oder entfernt werden.
- 8.2 Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre.

9 Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien oder bei falschen 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 fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

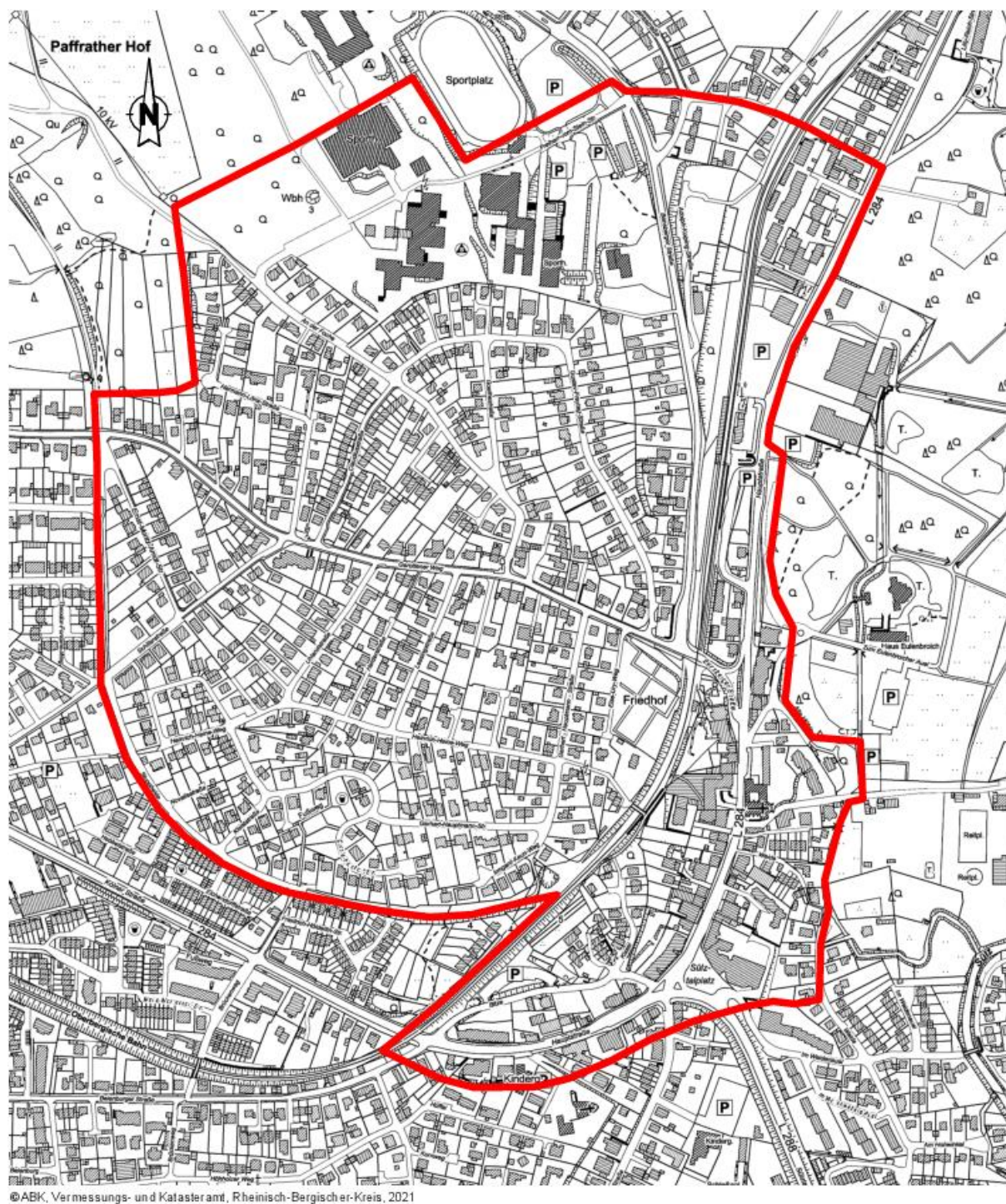
10 Inkrafttreten

Diese Richtlinien hat der Rat der Stadt Rösrath in seiner Sitzung am 23.03.2026 beschlossen. Sie treten mit dem 01.04.2026 in Kraft.

Stadt Rösrath, den

Der Bürgermeister

Anlage – Programmgebiet



©ABK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2021