



Richtlinien der Stadt Würselen zur Vergabe von Zuwendungen für die Gestaltung von Fassaden privater und städtischer Immobilien im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms für die Innenstadt Würselen

- Fassadenprogramm -

Der Rat der Stadt Würselen hat am 13.12.2016 ein integriertes Handlungskonzept (IHK) für die Innenstadt Würselen beschlossen. Das Programmgebiet wurde als Stadtumbaugebiet (gem. § 171 b BauGB) festgelegt. 2017 wurde Würselen auf dieser Grundlage in das Stadterneuerungsprogramm NRW „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, welches 2020 in „Lebendige Zentren“ gewechselt wurde. Der mehrjährig angelegte Stadterneuerungsprozess hat zum Ziel, die Würselener Innenstadt zu beleben und sie als Wohnbereich sowie als Wirtschaftsstandort zu stärken. Bei der angestrebten Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Innenstadtbereich kommt neben den Maßnahmen öffentlicher Hand den Maßnahmen privater Immobilienbesitzer*innen eine wichtige Funktion zu. Um die Investitionen im privaten Bereich zu unterstützen, legt die Stadt Würselen ein Fassadenprogramm auf, für das diese Richtlinien über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung von Fassaden im Innenstadtbereich die Grundlage bilden. Das Fassadenprogramm für die Würselener Innenstadt umfasst Maßnahmen zur Herrichtung von Gebäuden, insbesondere der Wiederherstellung, Herrichtung und Aufwertung der Gestalt von Fassaden und Dächern sowie die Aufwertung und Gestaltung von Außenbereichen und die Schaffung von Grünflächen auf privaten Grundstücken zur Wohnumfeldverbesserung. Mit der Erneuerung der Städtebauförderrichtlinie zum 01.01.2024 wurde auch die Begrünung öffentlicher Gebäude aufgenommen.

1. Rechtsgrundlage

Die Stadt Würselen gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für Maßnahmen an privaten Immobilien und städtischen Gebäuden im Programmgebiet der Stadterneuerung. Förderfähige Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung sind insbesondere die Wiederherstellung, Herrichtung, Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Hof- und Fassadenflächen sowie von Dächern auf privaten Grundstücken und öffentlichen Gebäuden. Die Abgrenzung des Programmgebietes ist in Anlage 1 dargestellt.



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, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu den §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) i. V. m. Nr. 12 VVLHO und diesen Richtlinien zur Anteilsfinanzierung gewährt.

Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden, soweit es die Haushaltslage der Stadt sowie die in Aussicht gestellten Bundes- und Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten des Antragstellers gesichert ist. Die Stadt Würselen entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr von der zuständigen Landesbehörde bewilligten Zuwendungen.

Der Förderzeitraum erstreckt sich vom Tage der Bekanntmachung der Richtlinie bis hin zum Auslaufen des Förderzeitraumes am 31. Dezember 2028 (Antragstellung bis 31. Dezember 2027).

2. Gegenstand der Förderung

Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

die Gestaltung von Gebäudeaußenwänden (einschließlich der Nebengebäude); die Renovierung und Restaurierung von Fassaden sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten; das Reinigen, Verputzen und Streichen von Fassaden und Giebeln; der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fensteröffnungen; die Beseitigung störender Werbeanlagen und Verkastungen; die Wandbegrünung einschließlich Rankhilfen und erforderlicher Pflanzen; die Reparatur und Erneuerung von Stuck- oder Fassadenornamenten;

die flächenhafte Herrichtung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben;

die Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Herrichtung der Flächen;

die Entsiegelung befestigter (Hof-)Flächen, Abbruch von Mauern oder störenden Gebäudeteilen zur Erschaffung von Grünflächen; das Anlegen von Hochbeeten; das Anlegen von Spiel-, Wege- und Sitzflächen;



die Nebenkosten für eine erforderliche fachliche Beratung und/oder Begleitung (z.B. Planung, Bauleitung) durch anerkannte Architektur- bzw. Ingenieurbüros; jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten.

Die Stadt Würselen 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 Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen beschlossen.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können private Eigentümer*innen und Erbbauberechtigte von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen und Garagen sein.

Zuwendungsempfänger können außerdem Mieter*innen und Nutzungsberechtigte sein, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer der Maßnahme schriftlich zugestimmt hat und sich verpflichtet, die Zweckbindungsfrist einzuhalten, auch falls ein Mieterwechsel vor Ablauf der Frist stattfinden sollte.

Zuwendungsempfänger kann ebenfalls das Fachamt der Stadt Würselen sein, welches die Begrünung eines städtischen Gebäudes in Auftrag gibt.

4. Förderbedingungen und -voraussetzungen

Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Grundstück innerhalb der Abgrenzung des Programmgebiets zur Stadterneuerung liegt (s. Anlage 1).

Von der Förderung sind Neubauten und Leistungen der Instandhaltung ausgeschlossen. Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtbildes beitragen bzw. die Standortqualitäten nachhaltig verbessern. Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.

Die mit Hilfe dieser Zuwendungen durchgeführten Maßnahmen müssen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren in dem hergestellten Zustand erhalten bleiben



(Zweckbindungsfrist). Diese Verpflichtung ist auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Stadt Würselen ist berechtigt, von Verfügungsberechtigten für die Dauer der Zweckbindungsfrist geeignete Sicherheiten zu verlangen.

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit der beantragten Maßnahme noch nicht begonnen wurde und die Maßnahme im Vorfeld mit der Stadt Würselen abgestimmt wurde.

Die Maßnahmen müssen den 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 eine Maßnahme.

Die Maßnahmen dürfen nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sein oder bereits Inhalt einer Verpflichtung gegenüber der Stadt Würselen sein.

Die Finanzierung der Maßnahme muss insgesamt gewährleistet sein. Eine Förderung nach anderen Bestimmungen darf nicht vorliegen. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen.

Die Maßnahme muss sach- und fachgerecht von geeigneten Fachbetrieben ausgeführt werden.

Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) werden weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt.

Den zuständigen städtischen Bediensteten 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. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung wird in Form eines Zuschusses gewährt. Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die von der Stadt Würselen bewilligte Maßnahme. Die Förderung beträgt 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 64 € pro qm hergerichteter Fläche (Höchstfördersatz).



Die Antragstellerin oder der Antragsteller trägt 50 % der Kosten, mindestens jedoch 10 € pro qm. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 1.000 € beträgt (Bagatellgrenze). Gründächer unterliegen keiner Bagatellgrenze.

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 liegt.

Bei der Flächenberechnung an Außenwänden und Dächern werden die Seitenflächen von vor die Außenwand bzw. vor das Dach vortretenden Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Gauben, Kamine, Hauseingangstrep- pen und deren Überdachungen, Vorbauten wie Erker und Balkone, Treppen- und Balkongeländer usw.) nur berücksichtigt, wenn sie mehr als 1,00 m vortreten. Gleiches gilt für hinter die Außenwand bzw. hinter das Dach zurücktretende Bauteile (z.B. Laibungen, Eingänge, Loggien, Dacheinschnitte usw.). Bei der Flächenbe- rechnung im Außenbereich/ im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Be- tracht.

6. Antragstellung und Verfahren

Anträge sind auf dem dafür vorgesehenen Formular zu stellen und beim Quartiers- management per Mail QmWuerselen@elsbroek.de oder bei der Stadtverwaltung Würselen, zentrales Fördermittelmanagement, Morlaixplatz 1, 52146 Würselen, ein- zureichen. Nach diesen Richtlinien eingegangene Anträge werden in der Reihen- folge der Eingänge berücksichtigt.

Dem Antragsformular sind die folgenden Unterlagen beizufügen:

- Eigentüternachweis bzw. Zustimmung des Eigentümers;
- Lageplan/ Katasterauszug des Grundstücks;
- 3 Kostenvoranschläge pro Gewerk für die geplante Maßnahme;
- evtl. erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse;
- Darstellung des bisherigen Zustandes (Bestandsfotos);
- textliche und zeichnerische Darstellung des Vorhabens Gestaltungs- pläne einschließlich Farb- und Materialdarstellung);
- Flächenermittlung nach Zeichnung/ Plan /Foto und nachvollziehbarem Aufmaß (Breite und Höhe der jeweiligen Flächen, inklusive Aufmaß der Fenster und Türen).

Nach der positiven Prüfung der Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch einen förmlichen Bescheid an die Antragstellerin oder den Antragsteller, aus dem sich die



Höhe des bewilligten Zuschusses ergibt. Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist nicht möglich. Die Stadtverwaltung ist berechtigt, den Förderbescheid zur Verwirklichung von Entwicklungszielen mit Auflagen zur Gestaltung zu versehen.

Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides begonnen werden. Nach Erteilung des Bewilligungsbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen.

Die Maßnahme soll innerhalb von 12 Monaten nach Bewilligung abgeschlossen sein. 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 fertig gestellte Maßnahme fotografisch zu dokumentieren. Die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch die Stadt Würselen geprüft. Sind die nachgewiesenen und/oder als förderfähig anerkannten Kosten geringer als die dem Bewilligungsbescheid zugrunde gelegten, ist der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren.

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 und wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.

Unwirksamkeit, Rücknahme und Widerruf von Bewilligungsbescheiden, sowie die Rückforderung von Zuschüssen einschließlich deren Verzinsung richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (VwVfG) und den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Bewilligungsbescheide 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.

Im Übrigen führt die Stadtverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. eventuel-



len Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch.

7. Zweckbindung und Zweckbindungsfrist

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. Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Würselen abgerissen oder entfernt werden. Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre.

8. Widerruf des Bewilligungsbescheides

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien oder bei falschen Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses 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.

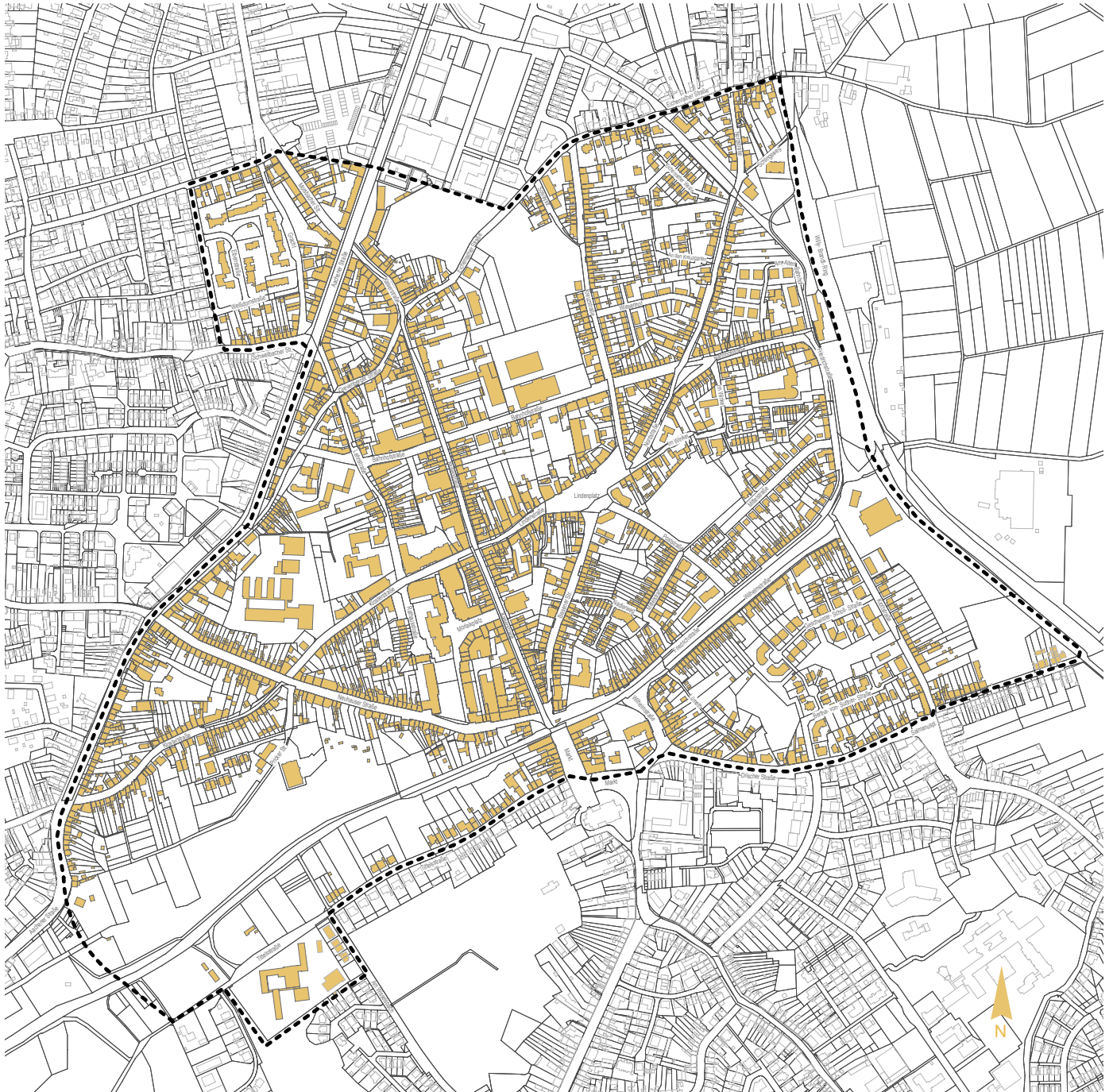
9. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Würselen hat diese Richtlinien erstmalig in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen und in seiner Sitzung am 01.02.2022 fortgeschrieben. Die Richtlinien wurden durch den Rat der Stadt Würselen mit Beschluss vom 15.12.2022 und zuletzt mit Beschluss vom 15.05.2025 erneut fortgeschrieben. Die aktualisierten Richtlinien treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Würselen, den 20.05.2025


Nießen
Bürgermeister

Projektgebiet IHK Stadt Würselen



Das Projektgebiet umfasst den Innenstadtbereich Würselens. Die südliche Grenze verläuft im Bereich der Tittelsstraße / Driescher Straße, östlich und westlich bildet der Straßenverlauf der Aachener Straße und des Willy-Brandt-Ringes die Grenze, die nördliche Begrenzung bilden die Straßenverläufe der Weißdornstraße / Teutstraße / Elchenrather Straße.