

**Richtlinien  
der Stadt Königswinter über die Förderung von  
privaten Maßnahmen der Profilierung und Standortförderung  
im Stadtumbaugebiet "Königswinter-Altstadt"**

**-Förderrichtlinien für das Stadtumbaugebiet Königswinter-Altstadt-  
vom 29.09.2020**

(mit redaktionellen Änderungen – *kursiv* gekennzeichnet)

## **1. Fördergrundlagen und Förderzweck**

1.1 Die Stadt Königswinter fördert mit finanzieller Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Nordrhein-Westfalen nach Maßgabe

- der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 - V.5 – 40.01 -) in der jeweils gültigen Fassung,
- des § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazugehörigen vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV LHO) in der jeweils gültigen Fassung,
- der entsprechenden Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln bzw. der nach Landesrecht zuständigen Stelle,
- der Gestaltungssatzung für die Altstadt Königswinter
- und dieser Richtlinien

private Maßnahmen zur Profilierung und Standortaufwertung im Stadtumbaugebiet "Königswinter-Altstadt" im Sinne von Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008.

1.2 Förderzweck ist die Aufwertung von privaten Gebäuden und Freiflächen zur dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse im Stadtumbaugebiet "Königswinter-Altstadt" und des Erscheinungsbildes der Altstadt von Königswinter.

1.3 Ein Anspruch auf Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht; die Stadt Königswinter entscheidet über Anträge aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und Zuweisungen.

1.4 Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung, der LHO, den VV LHO, der Zuwendungsbescheide sowie sonstige zuschussrelevante landes- oder bundesrechtliche Regelungen gehen den Regelungen in diesen Richtlinien grundsätzlich vor.

## **2. Fördergebiet**

Gefördert werden Maßnahmen in dem in der Anlage dargestellten Teilbereich des Stadtumbaugebietes "Königswinter-Altstadt".

## **3. Fördergegenstände**

Förderfähige Maßnahmen (Fördergegenstände) nach diesen Richtlinien sind Maßnahmen zur Herrichtung und Gestaltung von sichtbaren

- 3.1. Außenfassaden von Gebäuden;
- 3.2. Dächern von Gebäuden;
- 3.3. Einfriedungen;  
sowie Maßnahmen zur Schaffung
- 3.4. von nichtöffentlichen Grün- und Gartenflächen aufgrund der Entsiegelung vormals befestigter Flächen.

#### 4. Fördervoraussetzungen

Eine Förderung nach diesen Richtlinien erfolgt nur unter den folgenden Voraussetzungen:

- 4.1 Die Maßnahme entspricht den Zielen des Stadtumbaugebietes "Königswinter-Altstadt", der Gestaltungssatzung und den sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen und verstößt nicht gegen geltendes Recht; für die Beurteilung von Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erfolgen, sollen deren Bestimmungen analog herangezogen werden. Sämtliche Maßnahmen werden mit der Stadt Königswinter abgestimmt.
- 4.2 Alle für die Maßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen liegen vor;
- 4.3 Die Maßnahme dient unter Berücksichtigung der Lage und des Zustandes der Gebäude dem Förderzweck;
- 4.4 Vorhandene und baurechtlich erforderliche Anlagen (z.B. Kinderspielplätze, Garagen, Stellplätze) werden nicht beeinträchtigt oder entfernt;
- 4.5 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) werden weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt;
- 4.6 Bei Durchführung der Maßnahme werden die allgemeinen gesetzlichen – insbesondere auch die abgabe-, arbeits- und sozialrechtlichen- Bestimmungen beachtet;
- 4.7 Die Maßnahme dient der dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse im Stadtumbaugebiet—Sanierungsgebiet und des Erscheinungsbildes der Altstadt von Königswinter.
- 4.8 Es werden alle am Gebäude und auf dem Grundstück erforderlichen Maßnahmen durchgeführt; gegebenenfalls auf der Grundlage eines mehrjährigen Maßnahmen- und Zeitplanes, wenn dem Antragsteller die gleichzeitige Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen wirtschaftlich nicht möglich oder zumutbar ist.
- 4.9 Die Förderung einer Maßnahme ist nur möglich, wenn hierfür keine anderen Programme außerhalb der Städtebauförderung (z. B. Zuschüsse oder Darlehen von KfW oder NRW.Bank) genutzt werden können (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip).
- 4.10 Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung sind hinsichtlich des dadurch zu erreichenden Wärmedurchgangskoeffizienten (Nachweis für das jeweilige Bauteil oder das Gebäude) zu prüfen. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ~~der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV)~~ sind zu berücksichtigen.
- 4.11 Die Maßnahmen zur Begrünung und Herrichtung von privaten Freiflächen müssen stadtökologisch sinnvoll sein.

- 4.12 Die neu gestalteten Bereiche müssen während der Zweckbindungsfrist gemäß Ziffer 8.7 in einem dem beabsichtigten Zweck entsprechenden Zustand gehalten werden (Instandhaltungsverpflichtung).

## 5. Nicht förderfähige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden nicht gefördert:

- 5.1 Maßnahmen, mit deren Durchführung vor der Bewilligung bereits begonnen wurde oder die abgeschlossen sind; als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsauftrags zu werten (Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen);
- 5.2 Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert werden (z. B. Denkmalschutz, energetische Gebäudesanierung);
- 5.3 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;
- 5.4 Maßnahmen bzw. Fördergegenstände nach dieser Richtlinie, sofern dasselbe Objekt bereits mit Städtebaufördermitteln instandgesetzt und/oder modernisiert wurde;
- 5.5 Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 117 Abs. 2 und 3 des Baugesetzesbuches aufweisen, ohne dass diese durch Instandsetzung und Modernisierung behoben werden;
- 5.6 Maßnahmen, deren Durchführung auch ohne Förderung nach diesen Richtlinien sichergestellt ist, beispielsweise wenn sie aufgrund von Verträgen oder öffentlich- oder privatrechtlichen Vorschriften ohnehin durchgeführt werden müssen;
- 5.5 Maßnahmen, denen planungs-, bauordnungs- oder denkmalrechtliche Belange entgegenstehen;
- 5.6 Maßnahmen auf Grundstücken, die in öffentlichem Eigentum stehen;
- 5.7 Nicht förderfähig sind einzelne Reparaturarbeiten oder Pflanzungen, Änderungen an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die Einrichtung von Stellplätzen, Neuinstallation und Austausch von Markisen, die Errichtung von Wintergärten, Kosten für Bau- und Gartengeräte, ortsfremde gärtnerische Anlagen sowie aufwendige Gestaltungselemente (z.B. Skulpturen, Wasserspiele u.ä.);
- 5.8 Maßnahmen im Rahmen von Neubaumaßnahmen, auch die erstmalige Herstellung von Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit Neubauten;
- 5.9 Instandsetzungsmaßnahmen, die durch zielgerichtetes oder schuldhaftes Verhalten des Eigentümers herbeigeführt worden sind.
- 5.10 **Maßnahmen, die mit eigenen Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers durchgeführt werden**

## 6. Art, Form und Höhe der Förderung

Die Förderung im Rahmen dieser Richtlinien erfolgt als verlorener Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses berechnet sich wie folgt:

- 6.1 Für Maßnahmen nach Ziffer 11.2 (1) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sind maximal Kosten in Höhe von 60 € pro m<sup>2</sup> umgestaltete Fläche (Mittelwert je Fördergegenstand) zuwendungsfähig. Hiervon beträgt der Zuschuss 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal jedoch 30,00 € pro m<sup>2</sup> umgestalteter Fläche.
- 6.2 Förderfähig sind Kosten für Maßnahmen nach Ziffer 2 der Richtlinien. Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 1.000,-- € beträgt (Bagatellgrenze).
- 6.3 Eine Förderung oberhalb der nachfolgenden Wertgrenzen erfolgt nur, wenn eine Durchführung der Maßnahme im besonderen städtebaulichen Interesse liegt:
  - 10.000,00 € bei der Förderung von Außenwänden;
  - 10.000,00 € bei der Förderung von Dächern;
  - 5.000,00 € bei der Förderung von Einfriedungen;
  - 5.000,00 € bei der Förderung von Garten-/Grünflächen.
- 6.4 Auch bei einem besonderen städtebaulichen Interesse soll die Gesamtförderung auf einem Grundstück den Höchstförderbetrag von 99.000,-- € nicht überschreiten. In diesem Falle sind die Zuschüsse für die einzelnen Fördergegenstände anteilig zu reduzieren.
- 6.5 Bei der Flächenberechnung an Außenwänden und Dächern werden Fassadenöffnungen, Dacheinschnitte usw. unter 2,5 m<sup>2</sup> Einzelgröße nicht vom Flächenmaß abgezogen. Die Seitenflächen von vor die Außenwand bzw. vor das Dach vortretenden Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Gauben, Kamine, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Vorbauten wie Erker und Balkone, Treppen- und Balkongeländer usw.) werden 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.). Die Flächenberechnung von Einfriedungen erfolgt durch Multiplikation der Länge und der jeweiligen Höhen der Anlage ohne Berücksichtigung der Aufsicht und von Vorsprüngen. Bei der Flächenberechnung im Gelände bleiben Höhenunterschiede außer Betracht.
- 6.6 Zu den förderfähigen Kosten gehören auch Kosten für den Austausch und den Einbau von Fenstern im Zusammenhang mit einer Fassadensanierung, Kosten für notwendige vorbereitende Maßnahmen wie die Entfernung von Baumaterialien, Bauteilen, Gebäuden und Bepflanzungen, sowie Nebenkosten (Kosten für erforderliche fachliche Betreuung, Beratung, Planung, nicht aber Verwaltungs-, Finanzierungs- oder Rechtsbeistandskosten).

## **7. Förderempfänger**

Förderempfänger können folgende natürliche und juristische Personen des privaten Rechtes sein:

- 7.1 Eigentümer;
- 7.2 Erbbauberechtigte;
- 7.3 Personen mit einer eigentümergeleichen Rechtstellung, durch die die Einhaltung der Zweckbindung sichergestellt ist.

## **8. Zweckbindung**

Die Zweckbindung beträgt 10 Jahre ab Auszahlung des Zuschusses. Während dieses Zeitraumes

- 8.1 hat der Förderempfänger den durch die Förderung erreichten Zustand der Flächen und Gebäude zu erhalten;
- 8.2 hat der Förderempfänger die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen aufzubewahren;
- 8.3 hat der Förderempfänger den zuständigen städtischen Bediensteten nach vorheriger Anmeldung 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.
- 8.4 ist der Förderempfänger verpflichtet, die unter den Ziffern 7.1 bis 7.3 aufgeführten Verpflichtungen an einen evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **9. Verfahren**

- 9.1 Förderanträge nach diesen Richtlinien sind schriftlich an den Bürgermeister der Stadt Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, 53637 Königswinter, (nachfolgend Stadtverwaltung genannt) zu stellen. Bei der Antragsbearbeitung richtet sich die Reihenfolge nach dem Eingangsdatum; Entscheidungen erfolgen in der Reihenfolge, in der Entscheidungsreife eintritt.
- 9.2 Die Festsetzung des Förderbetrages erfolgt auf Grundlage einer fachlichen Baukostenermittlung, die mit Einreichung des Förderantrages vorzulegen ist. Die Baukostenermittlung ist durch drei vergleichbare Angebote je Gewerk von verschiedenen Unternehmen, inklusive Angabe der Flächenmaße, zu erbringen (gemäß VV zu § 55 LHO).
- 9.3 Der Zuschuss wird von der Stadtverwaltung durch schriftlichen Förderbescheid mit den erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen (vgl. Ziffer 8.7) bewilligt. Die Stadtverwaltung ist berechtigt, den Förderbescheid zur Verwirklichung von Zielen des Stadtumbaugebietes "Königswinter-Altstadt" auch mit Auflagen und Bedingungen zur Gestaltung und zur Nutzung des Grundstückes bzw. Gebäudes zu versehen. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt nicht.

- 9.4 Der Förderempfänger hat den zuständigen städtischen Bediensteten bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit 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.
- 9.5 Der Förderempfänger hat der Stadtverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Belegen) nachzuweisen. Sind die nachgewiesenen Kosten geringer als die dem Förderbescheid zugrunde gelegten Kosten, ist der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren.
- 9.6 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Durchführung der Maßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises. Sofern in den jeweiligen Zuwendungsbescheiden der zuständigen Landesbehörde Auszahlungstermine erst für künftige Haushaltsjahre vorgesehen sind, erfolgen vor Eingang der Zuwendung nur Abschläge in Höhe des städtischen Eigenanteils. 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.
- 9.7 Im Fall des Verstoßes gegen diese Richtlinien oder im Fall falscher Angaben des Antragstellers kann der Förderbescheid – auch nach Auszahlung des Zuschusses – widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Dies gilt insbesondere auch bei Verstößen gegen die Zweckbindungsfrist von zehn Jahren. Zu Unrecht ausgezahlte Beiträge werden mit dem Widerruf oder der Rücknahme des Förderbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Unwirksamkeit, Rücknahme und der 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. Dem Letztempfänger der Fördermittel sind entweder per Bescheid oder durch städtebaulichen Vertrag die bei der Weitergabe von Zuwendungen an Dritte zu beachtenden Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Hierbei sind neben diesen Richtlinien insbesondere auch § 44 LHO und VV LHO und die Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 9.8 Im Übrigen führt die Stadtverwaltung das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 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.

## **10. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit Beschlussfassung in Kraft.