

**Richtlinie der Stadt Mönchengladbach
über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung
privater Fassaden, Innenhöfe und Freiflächen
im Rahmen des Projektes
Soziale Stadt Gladbach & Westend
(Hof- und Fassadenprogramm)
vom 13.09.2023**

1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

- 1.1 Die Stadt Mönchengladbach gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern auf privaten Grundstücken im Fördergebiet Soziale Stadt Gladbach & Westend.
- 1.2 Zuwendungen werden nach Maßgabe der jeweils aktuellen Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Düsseldorf sowie den maßgebenden Verwaltungsvorschriften gewährt.
- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur im Rahmen der zur Verfügung gestellten Fördermittel und soweit es die Haushaltslage der Stadt zulässt gewährt werden. Außerdem muss die Gesamtfinanzierung von Seiten des Antragstellers nachgewiesen werden. Die Stadt Mönchengladbach entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.
- 1.4 Der Förderzeitraum erstreckt sich vom Tage der Bekanntmachung der Richtlinie bis hin zum Auslaufen des Förderzeitraums.

2 Begünstigter Personenkreis

- 2.1 Eigentümer und Eigentümerinnen von Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Nebenanlagen.
- 2.2 Mieter und Mieterinnen sowie sonstige Nutzungsberechtigte, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin der Maßnahme schriftlich zugestimmt haben und der Antragsteller oder die Antragstellerin nicht verpflichtet wird, den ursprünglichen Zustand nach Auszug wieder herzustellen. Die Zweckbindung bleibt auch im Falle eines Auszuges des Mieters bestehen (siehe Pkt. 9.)
- 2.3 Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Förderung besteht nicht.

3 Fördervoraussetzungen

- 3.1 Maßnahmen zur Profilierung und Standortaufwertung können nur gefördert werden, wenn das Grundstück innerhalb der aktuell gültigen Abgrenzung des Gebiets „Soziale

Stadt Gladbach & Westend “ liegt. (Die jeweils gültige Abgrenzung ist dieser Richtlinie als Anlage beigelegt).

- 3.2 Die Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes und des Gewerbe- und Geschäftsstandortes führen, den Wohn- und Freizeitwert für die Anwohner und Anwohnerinnen deutlich und nachhaltig verbessern oder einen Beitrag zur Klimaanpassung und Klimaschutz im Quartier leisten. Sie müssen hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein.
- 3.3 Zuwendungen werden nur gewährt, wenn mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen wurde. Punkt 5.1 ist hier besonders zu beachten.
- 3.4 Die Maßnahmen müssen alle öffentlichen und privatrechtlichen Vorschriften und Regelungen entsprechen.
- 3.5 Die Finanzierung der Maßnahmen muss insgesamt gewährleistet sein.
- 3.6 Die Maßnahme dient der dauerhaften Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und/ oder Freizeitverhältnisse sowie der klimatischen Situation im Programmgebiet.
- 3.7 Eine geförderte Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen muss der Öffentlichkeit dienen. Zumindest muss die Zugänglichkeit für alle Mieter und Mieterinnen des Gebäudes bzw. der Wohnanlage, zu der die Hof- und Gartenflächen gehört, sicher gestellt sein. Die Mieterschaft ist bei der Planung angemessen zu beteiligen. Werden Innenhöfe zu dem Zweck umgestaltet, das Mikroklima im Quartier nachhaltig zu verbessern, können auch nicht öffentlich zugängliche Bereiche gefördert werden.
- 3.8 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) dürfen weder direkt noch indirekt auf die Mieter umgelegt werden.
- 3.9 Inanspruchnahme des Beratungsangebotes der Stadt Mönchengladbach.

4 Gegenstand der Förderung

- 4.1 Renovierung und Restaurierung von Außenwänden, Fassaden (inkl. Türen und Tore, wenn gesamte Fassade angegangen wird) unter Berücksichtigung historischer und stadtgestalterischer Aspekte sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen, der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung ursprünglicher Putz- und Fenstergliederungen.
- 4.2 Schaffung oder Verbesserung von Zugängen, Entsiegelung von Hofflächen, Gestaltung von Innenhöfen und Abstandsflächen. Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung, z.B. zur Nutzung als Mietergärten, Anlegen von Spiel-, Wege- und Sitzflächen sowie Pergolen (kein Carport). Maßnahmen zur klimaangepassten Bepflanzung, vorzugsweise mit Sträuchern und Stauden, von bislang versiegelten, unbepflanzten oder nur mit Rasen versehenen Flächen (Biodiversität).
- 4.3 Maßnahmen der intensiven und extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern mit bis zu 15° Neigung einschließlich der hier notwendigen bautechnischen Ertüchtigung (nur soweit diese für die Begrünungsmaßnahme erforderlich wird), Aufbau der Vegetationstragschicht (inkl. Schutzvorkehrungen), sowie Ansaat und/oder Pflanzen. Es kann auch die Begrünung der Dächer von Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich gefördert werden, wenn dieses Gebäude nicht mehr als ein Geschoss besitzt (max. 5m) und die Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes beiträgt.

- 4.4 Maßnahmen für die Fassadenbegrünung, wie z.B. das Anbringen von bienen- und insektenfreundlichen sowie straßenraumwirksamen Pflanzen sowie die dafür notwendige technische Ertüchtigung der Fassade. Die Auswahl von wand- oder bodengebundener Begrünung sowie die Auswahl der Pflanzen hat anhand ökologischer und bauphysikalischer Kriterien zu erfolgen.
- 4.5 Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen einschl. Baumlieferung, Pflanzsubstrat, Befestigung, sowie gegebenenfalls vorbereitenden Maßnahmen wie Flächenentsiegelung (s.o.). Bei allen Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass vorwiegend heimische Arten verwendet werden sowie die Liste der klimaresilienten Baum- und Staudenarten Berücksichtigung findet. Die für Mönchengladbach gültige Liste in der Richtlinie als Anlage beigelegt.
- 4.6 Nebenkosten für eine zwingend erforderliche fachlich erforderliche Beratung und / oder Betreuung (z.B. Planung und Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft bis zu einer Höhe von 5% der als förderfähig anerkannten Kosten, jedoch keine Verwaltungs-, Rechtsberatungs- oder Finanzierungskosten.

5. Förderungsausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind:

- 5.1 Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Mönchengladbach vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- oder Lieferungsvertrages zu werten. Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen.
- 5.2 Neuverlegung und Änderung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 5.3 Arbeiten, die die Einrichtung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen beinhalten.
- 5.4 Gestaltungen oder Nutzungen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder anderen Vorschriften (öffentlich-rechtlich, nachbarrechtlich) widersprechen oder durch eine Veränderungssperre erfasst werden und eine Ausnahme hiervon nicht zugelassen wird.
- 5.5 Maßnahmen, die den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ausgenommen sind Maßnahmen nach Ziffer 4.2 und 4.5 sofern keine Belange des Denkmalschutzes berührt werden.
- 5.6 Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich der Antragsteller gegenüber der Stadt Mönchengladbach bereits verpflichtet hat.
- 5.7 Nach Art und Maß unverhältnismäßig aufwändige Vorhaben.
- 5.8 Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher oder nachbarrechtlicher Vorschriften gefördert werden können (z. B. Neuanlage und Instandsetzung von Spielflächen).
- 5.9 Selbsterbrachte Arbeitsleistungen.
- 5.10 Maßnahmen zur energetischen Verbesserung.

6 Förderungsbedingungen

- 6.1 Die Gestaltung muss zu einer wesentlichen und nachhaltigen bzw. klimatischen Verbesserung führen und das Stadtbild positiv verändern. Die Neugestaltung muss sich in die Umgebung einfügen, damit ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Alle Maßnahmen müssen wirtschaftlich und stadtökologisch sinnvoll sein.
- 6.2 Aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für die Maßnahmen.
- 6.3 Der/Die Verfügungsberechtigte hat sicherzustellen, dass die mit Hilfe dieser Zuwendungen durchgeführten Maßnahmen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung stehen und in einem gepflegten Zustand gehalten werden (Zweckbindungsfrist). Diese Verpflichtung ist auch auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.
- 6.4 Bei Umbauten sind die vorhandenen historisch wertvollen Ausstattungsmerkmale in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren. Bei Entfernung müssen sie durch gleichwertige Gestaltungselemente ersetzt werden. Bei Gebäuden, die innerhalb einer Denkmalbereichssatzung liegen sowie bei Gebäuden, die in der Denkmalliste entweder vorläufig oder endgültig als Denkmäler eingetragen sind, bedürfen Veränderungen an den zur Straße hin wirkenden baulichen Anlagen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde.
- 6.5 Das Gebäude, an welchen die Maßnahmen erbracht werden sollen, muss zu mind. 50% zu Wohnzwecken genutzt werden (Nachweis ist zu erbringen).
- 6.6 Maßnahmen, die bereits über andere Programme gefördert werden oder für die in erster Linie andere Mittel zu Verfügung stehen, können nicht über Hof- und Fassadenprogramm gefördert werden (Bsp.: energetische Ertüchtigung eines Gebäudes in Kombination mit KfW-Mitteln).

7 Art und Höhe der Förderung

- 7.1 Die Zuwendung wird als Anteilsfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt. Zuschussfähig sind die tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die bewilligten Maßnahmen.
- 7.2 Die Förderung beträgt max. 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch maximal 10.000 € je Maßnahme. Im Falle einer gleichzeitigen Aufwertung des Hofes und der Fassade können jeweils 10.000 € in Anspruch genommen werden. Bei der Durchführung von mindestens zwei Maßnahmen, die das Mikroklima im Quartier verbessern können (z.B. umfassende Dachbegrünung, aufwändige Fassadenbegrünung, nachhaltige Pflanzungen und ökologische Entsiegelungsmaßnahmen) können bis zu 25.000 € für die Gesamtmaßnahme gewährt werden. Entsprechende Nachweise zur klimatischen Verbesserung sind zu erbringen.
Der Antragsteller oder die Antragstellerin trägt (jeweils) mindestens 50 % der Kosten.
- 7.3 Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 1.000 € beträgt (Bagatellgrenze).
- 7.4 Die von der Stadt Mönchengladbach im Rahmen dieses Programms gewährten Zuschüsse sind keine öffentlichen Mittel im Sinne des zweiten Wohnungsbaugesetzes.

8 Antragstellung und Verfahren

- 8.1 Antragsberechtigt sind private Eigentümer und Eigentümerinnen, die sonstigen dinglich Verfügungsberechtigten sowie Mieter und Mieterinnen und Nutzungsberechtigte mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers. Anträge nimmt die Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung entgegen. Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens berücksichtigt.
- 8.2 Erforderliche Unterlagen zur Antragsstellung sind:
- Eigentümernachweis
 - Lageplan, textliche und zeichnerische Darstellung des Vorhabens
 - Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde
 - Nachweis, dass die Maßnahme finanziert werden kann
 - Fotos des Zustandes vor Beginn der Maßnahme
 - Berechnung der zu fördernden Fläche
 - Mindestens drei Kostenvoranschläge von qualifizierten Fachbetrieben
 - ggf. erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse
 - Erklärung über die Dauer der Arbeiten
 - Nachweise zur Verbesserung der klimatischen Situation (z.B. Vorher- / Nachhervergleich entsiegelter Flächen oder Darstellung der neuen begrünten Flächen)
- 8.3 Nach Prüfung der Unterlagen wird zwischen Stadt Mönchengladbach und dem Antragsteller eine Vereinbarung über Maßnahmenumfang und –art sowie die maximale Höhe des Zuschusses getroffen. Die Ausführung der Arbeiten hat auf Basis der genehmigten Unterlagen zu erfolgen. Nicht angezeigte und genehmigte Abweichungen führen zu einer Minderung des Förderzuschusses.
- 8.4 Der Zuschuss wird von der Stadtverwaltung Mönchengladbach durch schriftlichen Förderbescheid mit den erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen bewilligt. Die Stadtverwaltung Mönchengladbach ist berechtigt, den Förderbescheid zur Verwirklichung von Entwicklungszielen auch mit Auflagen und Bedingungen zur Gestaltung und zur Nutzung des Grundstückes bzw. Gebäudes zu versehen.
- 8.5 Der Eigentümer darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen. Nach Erteilung des Förderbescheides dürfen Änderungen der Maßnahmen nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadtverwaltung Mönchengladbach erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten erfolgt in der Regel nicht. Die Stadt Mönchengladbach behält sich jedoch vor, in berechtigten Härtefällen über eine Zuschusserhöhung zu befinden und diese nachträglich zu erteilen.
- 8.6 Der Förderempfänger hat den zuständigen städtischen Bediensteten (oder in ihrem Namen handelnden Dritten) 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.
- 8.7 Der Förderempfänger muss den zuständigen städtischen Bediensteten (oder in ihrem Namen handelnden Dritten) eine Woche vor Beginn der Arbeiten den Baubeginn formlos anzeigen.
- 8.8 Der Förderempfänger hat der Stadtverwaltung Mönchengladbach innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Maßnahme die Fertigstellung anzuzeigen und die entstandenen Kosten mit einem Verwendungsnachweis in qualifizierter Form (Vorlage von Belegen) nachzuweisen. Darüber hinaus ist die fertiggestellte Maßnahme in geeigneter Form z.B. durch Fotos zu dokumentieren. Sind die nachgewiesenen Kosten geringer

als die dem Förderbescheid zugrunde gelegten Kosten, ist der Zuschuss durch Änderungsbescheid entsprechend zu reduzieren.

- 8.9 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 und wenn nachgewiesen wird, dass die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.
- 8.10 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.
- 8.11 Im Übrigen führt die Stadtverwaltung Mönchengladbach das Verfahren nach den Regelungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung des Landes Nordrhein- Westfalen, FRL 11.2 bzw. eventuellen Nachfolgeregelungen, den Bestimmungen und Nebenbestimmungen der jeweiligen Zuwendungsbescheide der zuständigen Landesbehörde sowie den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen durch. Hierzu gehören insbesondere die vergaberechtlichen Bestimmungen der Bes. NBest. – Städtebauförderung und die ANBest-P.
- 8.12 In Ausnahmefällen können insbesondere aus städtebaulich wichtigen Gründen Abweichungen von dieser Richtlinie zugelassen werden.

9 Zweckbindung, Zweckbindungsfrist

- 9.1 Mit der Zuschussgewährung entsteht eine Zweckbindung, das heißt, die baulichen 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. Die Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Mönchengladbach abgerissen oder entfernt werden.
- 9.2 Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre.

10 Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses entweder 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 Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

11 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt an dem Tag nach Beschluss durch den Rat der Stadt Mönchengladbach in Kraft.