

# **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

## **Präambel**

Das Programmgebiet „Porz-Mitte“ ist Teil des rechtsrheinischen Stadtbezirks Köln-Porz mit rd.114.000 Einwohner\*innen. Im Programmgebiet Porz-Mitte leben insgesamt 4.155 der Einwohner \*innen des Stadtbezirkes Porz.

Innerhalb des Programmgebiets wurden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand und Geschäftsbereich im Zuge der Analysen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Porz-Mitte identifiziert.

Ziel des Programms ist, das Erscheinungsbild von Porz-Mitte aufzuwerten und im Rahmen einer gezielten Quartiersentwicklung Aktivitäten der Bürger\*innen zur Gestaltung von privaten Fassaden sowie Innenhof- und Gartenflächen zu unterstützen.

## **1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Die Stadt Köln gewährt mit finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland Zuwendungen für die Herrichtung und Gestaltung von Außenwänden sowie von Hof- und Gartenflächen auf privaten Grundstücken im Gebiet „Porz-Mitte“. Das Förderobjekt muss sich im Programmgebiet und im Gebiet der Sozialen Stadt befinden. Die Abgrenzung des Programmgebietes ist in der Anlage 1 (Karte) 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. Oktober 2008 (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, Teil II, Nr. 11.2 und Teil III) des Landes NRW, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung i. V. m. Nr. 12 VV LHO und den Richtlinien zur Anteilfinanzierung gewährt.
- 1.3 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Zuschüsse können nur gewährt werden soweit es die Haushaltslage der Stadt Köln sowie die bewilligten Landeszuschüsse zulassen und die Gesamtfinanzierung von Seiten der Antragsteller\*innen nachgewiesen ist. Die Stadt Köln entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 1.4 Der Förderzeitraum und die Inanspruchnahme von Fördermitteln beginnt am 1. Januar 2024 und endet am 31. Dezember 2027.

## **2 Begünstigter Personenkreis**

Antragsberechtigt sind Eigentümer\*innen (natürliche und juristische Personen), kommunale und private Wohnungs- und Immobiliengesellschaften, Mieter\*innen oder sonstige dingliche Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte mit schriftlicher Einverständniserklärung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Diese müssen erklären, dass sie bereit sind, die aus dieser Richtlinie/Maßnahme folgenden Verpflichtungen einzuhalten.

# **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

## **3 Gegenstand der Förderung**

Förderfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- 3.1. Die farbliche Gestaltung von Außenwänden an Gebäuden, einschließlich der erforderlichen Vorarbeiten (z.B. Reinigen, Ausbessern, Verputzen und Streichen von Fassaden und Giebeln).
- 3.2. Die einmalige Beseitigung von Graffitischäden an Gebäuden einschließlich farblicher Neugestaltung und dauerhafter Schutzbeschichtung (permanenter Graffitienschutz).
- 3.3. Die künstlerische Gestaltung von Fassaden sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten.
- 3.4. Die Gestaltung von Mietergärten (insbesondere die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergarten), Innenhöfen, Abstandsflächen und Zuwegungen (zum Beispiel Anlegen von gemeinschaftlich genutzten Spiel-, Wege- und Sitzflächen) einschließlich der erforderlichen Vorarbeiten.

Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen. Einrichtung und Planung müssen im angemessenen Verhältnis zu Bepflanzung und gärtnerischer (bei Mietergärten) Gestaltung stehen. Nicht förderfähig sind besonders aufwendige gärtnerische Anlagen, Skulpturen und Brunnen.

Eine geförderte Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen muss auf die Bedürfnisse der Bewohner\*innen ausgerichtet sein. Die Zugänglichkeit für alle Mieter\*innen des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage, zu der die Hof- und Gartenfläche gehört, muss sichergestellt und barrierefrei sein. Die Mieterschaft ist bei der Planung angemessen zu beteiligen.

- 3.5. In den förderfähigen Gesamtkosten können Nebenkosten (Brutto) für eine fachlich erforderliche Beratung und/oder Betreuung (zum Beispiel Planung, Bauleitung) durch eine anerkannte Fachkraft bis zur Höhe von 5 Prozent der förderungsfähigen Umbau beziehungsweise Gestaltungskosten (siehe 3.1 bis 3.4) enthalten sein. Ausgeschlossen sind Verwaltungs-, Rechtsberatungs- oder Finanzierungskosten.
- 3.6. Maximale Förderhöhe

Für die unter Punkt 3.1 bis 3.1.5 genannten Maßnahmen beträgt der Zuschuss 50 Prozent der förderungsfähigen Kosten, jedoch maximal 15.000 Euro je Gebäude oder Freifläche zur Gestaltung eines Mietergartens.

## **4 Fördervoraussetzungen**

- 4.1. Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn das Gebäude oder die Freifläche zur Gestaltung eines Mietergartens innerhalb der Abgrenzung des Programmgebietes „Porz-Mitte“ und im Gebiet der Sozialen Stadt liegt (siehe Anlage 1).
- 4.2. Die Gestaltung von privaten Hof-, Garten- und Hausflächen soll zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung und damit auch einer entsprechenden Aufwertung

## **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

der Wohn- und Freizeitsituation in Porz-Mitte beitragen. Sie muss sich hinsichtlich der Lage und des Zustandes der Gebäude in das Straßenbild einfügen.

- 4.3 Die Finanzierung der Maßnahmen muss insgesamt gewährleistet sein.
- 4.4 Die als förderfähig anerkannten Gesamtkosten (einschließlich des Eigenanteils) dürfen nicht auf die Mieter\*innen umgelegt werden.

### **5 Förderungsbedingungen**

- 5.1 Mit der Förderung entsteht eine Zweckbindung, das heißt die geförderten baulichen Maßnahmen dürfen nicht anderen Zwecken als dem Förderungszweck dienen. Sie sind mindestens für die Dauer der Zweckbindung im geförderten Zustand instand und in gepflegtem Zustand nutzbar zu halten.

Die Objekte der Maßnahmen dürfen nicht ohne Genehmigung der Stadt Köln abgerissen oder entfernt werden. Diese Verpflichtung ist auch auf einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen. Alle Originalbelege (auch Angebote) sind für die Dauer der Zweckbindungsfrist vom Förderempfänger aufzubewahren.

Die Zweckbindungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Frist beginnt mit der Vorlage des vollständigen Verwendungsnachweises bei der Stadt Köln.

- 5.2 Erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung der Förderung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen zu den Maßnahmen (zum Beispiel die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde).
- 5.3 Die Fassadengestaltung an Baudenkmalern, in deren Nahbereich sowie an Gebäuden in Denkmalbereichen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde. Die Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde ist von der/dem Antragsteller\*in vorzulegen. Im Bewilligungsbescheid festgelegte Farbkonzepte und gestalterische Maßnahmen sind einzuhalten. Die Gestaltung der Fassaden soll sich an der Bauumgebung orientieren.
- 5.4 Die Maßnahmen zur Gestaltung und Herrichtung von Mietergärten müssen stadtkologisch sinnvoll sein und den Wohn- und Freizeitwert wesentlich und nachhaltig verbessern. Die Bepflanzung ist vorzugsweise aus heimischen Blüh- und Nutzpflanzen zu gestalten.
- 5.5 Die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P) werden Bestandteil des Zuwendungsbescheides und sind vom/von der Zuwendungsempfänger\*in zwingend zu beachten

### **6 Besondere Fördervoraussetzungen für kommunale und private Wohnungs- und Immobiliengesellschaften (gilt auch für sonstige juristische Personen)**

Die hier geltenden Regelungen zur Zuschussbewilligung nach Ziffer 11.2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sind auf dauerhaft unrentierliche städtebauliche Investitionen in den Gebäudebestand ausgerichtet. Es besteht nach den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen bei dem Personenkreis der kommunalen und privaten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften im konkreten Einzelfall ein erhöhter Prüf- und Testieraufwand. Aus diesem Grunde ist die Vorlage einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung (DCF-Berechnung) über 30 Jahre erforderlich. Die Berechnung ist

## **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

von einem geprüften Wirtschaftsprüfer aufzustellen. Um einen Förderzugang zu erhalten, muss die Berechnung negativ oder ausgeglichen abschließen. Dasselbe gilt für sonstige juristische Personen.

### **7 Förderausschluss**

Von der Förderung sind ausgeschlossen:

- Gebäude, die in den letzten 10 Jahre errichtet wurden
- Maßnahmen der Instandhaltung
- Maßnahmen, deren förderungsfähige Kosten unter der Bagatellgrenze von 1.000,00 € liegen (die Gesamtkosten inklusive Eigenanteil müssen mindestens 2.000 € betragen)
- Eigenleistungen der antragstellenden Person oder anderer Personen
- Energetische Maßnahmen (zum Beispiel Dämmung, Austausch von Fenstern und Türen), dazu wird auf die Bundesförderung für effiziente Gebäude verwiesen. Eine Beratung dazu kann über den/die Quartiersarchitekten\*in erfolgen.
- Maßnahmen, die nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen (zum Beispiel Lärmschutz, Modernisierung, Denkmalpflege, Begrünung oder Entsiegelung von Flächen) gefördert werden können
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Maßnahmen, die ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Köln vor Bewilligung des Zuschusses begonnen wurden. Als Beginn ist bereits der Abschluss eines Leistungs- und Lieferungsvertrages zu werten. Vorbereitende Planungsarbeiten sind hiervon ausgenommen
- Maßnahmen auf Grundstücken mit Gebäuden, die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweisen
- Gestaltungen oder Nutzungen, die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen oder privatrechtlichen Vorschriften widersprechen
- Maßnahmen, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen ohnehin erforderlich sind oder zu deren Durchführung sich die/der Antragsteller\*in gegenüber der Stadt Köln verpflichtet hat
- Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen
- Maßnahmen, die nicht durch ein Fachunternehmen ausgeführt werden beziehungsweise wurden

### **8 Antragstellung und Verfahren**

- 8.1 Antragsberechtigt ist der unter Ziffer 2 genannte Personenkreis. Für den Förderantrag wird ein Formular bereitgestellt, das ausgefüllt und zusammen mit den unter Ziffer 8.2 angegebenen Unterlagen beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik einzureichen

## **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

ist. Im Bedarfsfall leisten Mitarbeiter\*innen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bei der Formulierung der Anträge Hilfestellung und stehen den Antragstellenden beratend zur Seite.

Der/Die Quartiersarchitekt\*in aus dem Büro für Vernetzung und Aktivierung in Porz-Mitte kann beratend hinzugezogen werden und unterstützt bei der Antragstellung.

Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet.

### **8.2 Erforderliche Unterlagen zur Antragsstellung sind:**

- Eigentumsnachweis, Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis und I. Abteilung.
- Schriftliche Einverständniserklärung der Eigentümer\*innen mit Zusicherung, dass die aus dieser Richtlinie folgenden Verpflichtungen für die Dauer der Zweckbindungsfrist eingehalten werden (Kommt zum Tragen, wenn nicht der/die Eigentümer\*in den Antrag stellt.)
- Schriftliche Bestätigung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde
- Die schriftliche Aufforderung von mindestens drei Fachfirmen ist in geeigneter Form nachzuweisen. (z. B. Kopien der Anfragen per Mail)
- Es ist mindestens ein ausführliches Angebot vorzulegen.
- Erklärung, dass die Maßnahme finanziert werden kann
- Fotos und Dokumentation über die Ausgangssituation
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Nachweis über das Baujahr des Gebäudes
- Detaillierte schriftliche Beschreibung der Maßnahme und zeichnerische Darstellung des Vorhabens (Entwurfsskizze im Maßstab 1:200)
- Farb- und Gestaltungskonzept bei Fassadengestaltungen
- Angabe und Nachweis zur Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten.
- Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse (zum Beispiel Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde)
- Geplanter Zeitraum der Arbeiten (ggfs. Aufstellung eines Zeitplanes der Arbeiten)
- Bei kommunalen oder privaten Wohnungs- und Immobiliengesellschaften sowie sonstigen juristischen Personen ist eine DCF-Berechnung notwendig
- Datenschutzerklärung (siehe Antragsformular mit Link)
- Ausgefülltes Antragsformular gemäß Vordruck

Im Bedarfsfall behält sich die Stadt Köln die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

### **8.3 Nach Prüfung der Unterlagen ergeht seitens der Stadt Köln ein schriftlicher Bewilligungsbescheid, in dem der Maßnahmenumfang und die Maßnahmenart eindeutig beschrieben werden. Der Bewilligungsbescheid enthält alle erforderlichen Auflagen, Bedingungen und Nebenbestimmungen, den Durchführungs- und Abrechnungszeitraum sowie die Höhe des Zuschusses.**

## **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

Eine nachträgliche Erhöhung des Zuschusses ist ausgeschlossen. Abweichungen von den geprüften Unterlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Stadt Köln und sind unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 8.4 Der/die Antragsteller\*in darf mit den Maßnahmen erst nach Erhalt des schriftlichen Förderbescheides beginnen. Die Maßnahme ist innerhalb des im Bewilligungsbescheid festgelegten Durchführungs- und Abrechnungszeitraumes durchzuführen und mit der Stadt Köln abzurechnen. Der Durchführungs- und Abrechnungszeitraum beträgt maximal 12 Monate. Der letzte Durchführungs- und Abrechnungszeitraum endet am 31.12.2027 und ist dem Bewilligungsbescheid zu entnehmen.
- 8.5 Der/die Antragsteller\*in hat das Betreten des Grundstücks durch zuständige städtische Bedienstete bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit zu ermöglichen, um die geförderten Maßnahmen in Augenschein zu nehmen und die für die Förderung maßgeblichen Pläne, Belege und sonstigen Unterlagen einzusehen. Während der Zweckbindungsfrist ist die Stadt Köln berechtigt, nach angemessener Vorankündigungsfrist, das geförderte Projekt vor Ort zu besichtigen.
- 8.6 Hat die Stadt Köln ausnahmsweise schriftlich einem Baubeginn vor Erlass des Bewilligungsbescheides zugestimmt, so ist hieraus kein Rechtsanspruch auf eine spätere Gewährung eines Zuschusses abzuleiten.
- 8.7 Der/die Antragsteller\*in hat der Stadt Köln nach Durchführung der Maßnahme, spätestens jedoch bis zum Ende des im Bewilligungsbescheid angegebenen Durchführungs- und Abrechnungszeitraums, die Fertigstellung anzuzeigen und einen Verwendungsnachweis entsprechend den bereitgestellten Formvordrucken vorzulegen. Dem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen und Ausgabebelege im Original sowie eine Fotodokumentation des Zustandes nach abgeschlossener Maßnahme, dem tabellarischen Zahlungsnachweis und dem Sachbericht beizufügen.
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist zusätzlich nach Abschluss der Maßnahme die Prüfung und Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen.
- 8.8 Nach Überprüfung und Anerkennung des Verwendungsnachweises wird der Zuschuss ausschließlich auf das im Antrag genannte Konto des/der Antragsteller\*in ausbezahlt. Ersatzweise auf ein anderes entsprechend nachgewiesenes Konto.
- 8.9 Übergeordnete Prüfinstanzen (zum Beispiel die Bezirksregierung Köln, der Landesrechnungshof) behalten sich das abschließende Prüfungsrecht vor. In diesem Fall muss durch die Antragstellenden Akteneinsicht gewährt werden und die Erteilung von Auskünften als auch eine Ortsbesichtigung innerhalb der Zweckbindungsfrist sichergestellt werden.

### **9 Rücknahme und Widerruf des Bewilligungsbescheids**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben der Antragsteller\*innen kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Die Zuwendung ist in diesen Fällen unverzüglich zu erstatten. Der Erstattungsanspruch wird insbesondere festgestellt und geltend gemacht, wenn

- eine auflösende Bedingung eingetreten ist (zum Beispiel nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben auf einen Betrag unter der Bagatellgrenze) oder die Zuwendung durch unrichtige oder falsche Angaben erwirkt worden ist,
- die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet

## **Richtlinie der Stadt Köln über die Vergabe von Zuwendungen zur Gestaltung privater Haus-, Hof- und Fassadenflächen im Programmgebiet „Porz-Mitte“**

wird,

- die Auflagen entsprechend der Richtlinie nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt werden, insbesondere
  - der vorgeschriebene Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt wird,
  - den Mitteilungspflichten nach Ziffer 8.3 nicht rechtzeitig nachgekommen wird oder
  - die Zweckbindungszeit nicht vollständig erfüllt wird.

Zurückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an bis zum Zeitpunkt der Erstattung mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

### **10 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 23.04.2026 in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Programmgebiet Porz-Mitte

Anlage 2: Antragsformular