

EISENACH



Richtlinie der Stadt Eisenach zur Förderung von Umbaumaßnahmen zur Revitalisierung von Erdgeschossräumen in der Innenstadt

Vorbemerkung

Auch in der Eisenacher Innenstadt macht sich der Strukturwandel im Einzelhandel bemerkbar. Die Folgen sind leerstehende Ladenlokale, Trading-Down-Prozesse und Verödung der öffentlichen Räume. Mit dem Projekt „Goldschmiede Eisenach“ soll an einer neuen Nutzungsmischung im Zentrum gearbeitet und die Vitalität der Innenstadt wiederhergestellt werden. Ein Baustein zur Erreichung dieser Ziele ist der „Stadtumbaubonus“ zur Förderung von Umbaumaßnahmen in Erdgeschossen nach dieser Richtlinie.

Da die erzielbaren Mieteinnahmen in den von Leerstand betroffenen Innenstadtlagen sehr niedrig und die Risiken des Leerstands hoch sind, soll durch die Förderung ein Anreiz für nötige Investitionen geschaffen werden. Außerdem soll erleichtert werden, die Räume, die in der Regel für eine Nutzung durch den Einzelhandel gestaltet sind, für neue Nutzungsmodelle mit anderen räumlichen Bedürfnissen anzupassen. Somit entsteht ein Instrument, um durch privates Engagement die Vitalität der Eisenacher Innenstadt zu verbessern.

Die Förderung wird finanziert aus Mitteln des Bundes und der Stadt Eisenach im Rahmen des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gewährt. Die Förderung für private Vorhaben steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit dieser Finanzmittel.

1. Zuwendungsgrundlage

Die Stadt gewährt für die Durchführung der privaten Vorhaben Zuwendungen nach Maßgabe des Bewilligungsbescheides an die Stadt Eisenach im Rahmen des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Es gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushalts- und Projektmittel.

2. Allgemeines

Die Förderung von Baumaßnahmen erfolgt durch die Gewährung von Zuwendungen. Sie ist eine freiwillige Leistung der Stadt Eisenach im Rahmen der Bundesförderung „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht. Die geförderten Maßnahmen sind 10 Jahre zu erhalten. Beim Verkauf des Gebäudes/Grundstückes innerhalb dieser 10 Jahre muss der Kaufpreis nachweislich dem Grundstückswert ohne die durch die Zuwendung erzielte Werterhöhung entsprechen.

Soweit vertragliche Vereinbarungen durch den Eigentümer nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist erfüllt werden, insbesondere die verlangten Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt werden oder Mitteilungspflichten nicht nachgekommen wird, hat der Eigentümer die Zuwendung zu erstatten und mit 6 % für das Jahr ab Auszahlung zu verzinsen.

Änderungen und Ergänzungen an den mit der Stadt vertraglich bereits vereinbarten Baumaßnahmen sind vorher mit dem Fachdienst Stadtentwicklung abzustimmen und von diesem schriftlich genehmigen zu lassen. Nicht genehmigte Baumaßnahmen sind nicht zuwendungsfähig.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Stadtentwicklung der Stadt Eisenach.

3. Zuwendungsgegenstand

Durch diese kommunale Förderrichtlinie werden Baumaßnahmen als zuwendungsfähig i.S. des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ anerkannt, welche zur Verbesserung der Vitalität der Innenstadt beitragen. Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die die Revitalisierung durch frequenzbringende Nutzungen leerstehender Erdgeschossräume vorbereiten.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte. Im Folgenden sind beide Arten von Antragsberechtigten gemeint, auch wenn nur vom Eigentümer die Rede ist.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für eine Zuwendung ist, dass das Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieser Richtlinie liegt und die betroffenen leerstehenden Erdgeschoßeinheiten seit mindestens 6 Monaten leer stehen. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Anlage zur Richtlinie) verzeichnet.

Voraussetzung für die Zuwendung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter gestalterischen und sonstigen Auflagen, innerhalb einer angemessenen Frist, durchzuführen. Stadt und Eigentümer einigen sich auf eine Planung für die betroffenen Räume oder Gebäudeteile, welche in Form einer Beschreibung und ggf. Plandarstellungen Vertragsbestandteil wird.

Mit der Maßnahme darf erst nach der Unterzeichnung des Vertrages durch alle Beteiligten sowie nach Vorlage sämtlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erlaubnissen begonnen werden. Bei baulichen Maßnahmen ist vor Vertragsabschluss die Beauftragung und Erbringung von Planungsleistungen zulässig.

Für die Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks sind mindestens drei Angebote einzuholen. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

Eine Zuwendung ist ausgeschlossen, wenn die zur Förderung beantragten Maßnahmen bereits mit sonstigen Fördermitteln unterstützt wurden. Eine Kombination von Zuwendungen nach dieser Richtlinie mit Gesamt- und/ oder Teilmodernisierungen nach ThStBauFR ist in der Regel nicht möglich. Andere Mehrfachförderungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Aufgrund des Eigenanteils der Stadt Eisenach zur Finanzierung der Förderung nach dieser Richtlinie ergibt sich eine maximale Anzahl von förderfähigen Maßnahmen. Diese ist abhängig von der Höhe der Zuwendungen sowie von der Lage der Gebäude. Der Zuwendung von Maßnahmen in Projektschwerpunkten der Stadt Eisenach, von Maßnahmen mit konkreter Aussicht auf Folgenutzungen sowie Aussicht auf besonders frequenzbringende Nutzungen wird besondere Priorität eingeräumt.

Einzureichende Unterlagen und Antragsfrist:

Die Frist für die Einreichung der Antragsunterlagen durch den Eigentümer ist der 30. November des Jahres vor der Umsetzung der zuwendungsfähigen Maßnahmen.

Als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung sind vom Eigentümer folgende Antragsunterlagen (in 1-facher Ausfertigung, kopierfähig) bei der Stadt Eisenach einzureichen:

- Antrag auf Zuwendung zu einer Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme nach Förderrichtlinie für Umbaumaßnahmen (Formblatt)
- Baubeschreibung für die Bauteile und Detailzeichnungen (sofern erforderlich), Grundrisspläne (sofern erforderlich)
- Kostenschätzung nach DIN 276 oder vergleichbare Unterlagen zur Ermittlung der Kosten der Maßnahme (bspw. Angebote)
- Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug)
- Aussage zur Vorsteuerabzugsberechtigung
- Baugenehmigung (sofern erforderlich)
- denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)
- erhaltensrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)
- sanierungsrechtliche Erlaubnis (sofern erforderlich)

Zum Verwendungsnachweis über die gewährte Zuwendung hat der Eigentümer nach Abschluss der Maßnahme der Stadt (Fachdienst Stadtentwicklung) eine Rechnungsübersicht mit Zahlungsdatum und eine Fotodokumentation (Bilder des Gebäudezustandes vor und nach der Maßnahme) vorzulegen. Die Rechnungen im Original sowie Zahlungsnachweise sind zur Prüfung vorzulegen.

6. Zuwendungsfähige Maßnahmen

Nach dieser kommunalen Richtlinie sind regelmäßig folgende bauliche Maßnahmen an Gebäuden zuwendungsfähig:

Erdgeschoßeinheiten:

- Innenausbau (beispielsweise Erneuerung Decken, Wände, Fußböden, Licht, Elektrik)
- Grundrissänderungen (Abbruch und Neubau Wände, Türen, statische Maßnahmen)
- Gebäudetechnik, wenn diese allein für die Erdgeschossnutzung relevant ist
- Sanitäranlagen
- Planungs- und Nebenkosten (höchstens 20 % der Baukosten)

Fassade:

- Erneuerung Fenster und Schaufenster
- Erneuerung von Werbeanlagen (historische Anlagen; Kästen und Beleuchtung, nicht aber Elemente wie Schriftzüge für eine spezifische Nutzung)
- Aufarbeitung/Erneuerung von Sonnen- und Wetterschutzanlagen, sofern diese bauzeitlich bzw. stadtbildverträglich sind

Weitere Maßnahmen können vertraglich geregelt werden.

7. Ziel und Bedingungen der Zuwendung

Der Schwerpunkt der Verwendung von Zuwendungen liegt auf Maßnahmen zur Revitalisierung leerstehender Erdgeschosseinheiten. Ziel der Baumaßnahmen muss sein, die leerstehenden Räume für eine neue Nutzung vorzubereiten. Nach Umsetzung der Baumaßnahmen müssen sich die Räume in einem vermietbaren Zustand befinden.

Die Räume sollen für Nutzungen ausgelegt sein, die für die Innenstadt frequenzbringend sind, das heißt, dass sie nicht Wohn- oder reinen Lagerzwecken dienen dürfen. Die Nutzungen müssen vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein, Schaufenster dürfen nicht undurchsichtig gestaltet oder verstellt werden. Büronutzungen sind möglich, wenn diese Besucherverkehr einschließen (Dienstleistungen) und mindestens durch das Schaufenster sichtbar sind.

8. Zuwendungsfähige Kosten

Auf Grundlage dieser kommunalen Förderrichtlinie können die Kosten zuwendungsfähig sein, die dem Eigentümer durch die Umsetzung der zuwendungsfähigen Maßnahmen nach Pkt. 6 unter Berücksichtigung der Bedingungen nach Pkt. 7 entstehen.

Zu den zuwendungsfähigen Maßnahmen gehören im Einzelfall auch die notwendigen Planungs- und Architektenleistungen.

Ist der Zuwendungsempfänger vorsteuerabzugsberechtigt, so rechnet sich die Mehrwertsteuer nicht zu den zuwendungsfähigen Kosten.

9. Art der Zuwendung

Die Zuwendung wird in der Regel als Anteilsfinanzierung in Form eines Zuschusses (nicht rückzahlbare Zuwendung) gewährt. Die endgültige Höhe der Zuwendung richtet sich nach den tatsächlich entstandenen und durch Rechnungen und Zahlungsnachweise nachgewiesenen Kosten der zuwendungsfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt.

10. Konditionen der Zuwendung

Die Höhe der Zuwendung wird prozentual zu den tatsächlich entstandenen Kosten der Maßnahmen ermittelt und wird maximal begrenzt. Die Zuwendung wird erst nach Abschluss der Maßnahme und Abnahme durch die Stadt sowie Vorlage der entsprechenden Originalrechnungen und Zahlungsnachweise ausgezahlt. Der Zuwendungsempfänger muss die Kosten der Maßnahmen vorfinanzieren.

Nach städtebaulicher Wertigkeit und Lage des Gebäudes/Grundstückes sowie der Dringlichkeit beträgt die Zuwendung pauschal bis zu 30 % der zuwendungsfähigen, tatsächlichen Kosten, höchstens jedoch 10.000 € pro Gebäude.

11. Entscheidung über die Gewährung der Zuwendung

Die Entscheidungen über die Gewährung von Zuwendungen trifft die Stadt Eisenach, Fachdienst Stadtentwicklung auf der Grundlage der Zuwendungsbescheide des Zuwendungsgebers.

Anlagen

- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)
- Lageplan, Geltungsbereich der Förderrichtlinie

ENTWURF