

Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Beseitigung von Leerständen im Ortszentrum der Stadt Deggendorf (Innovative Mitte)

Die in der Stadtratssitzung am 29.07.2019 beschlossenen Förderrichtlinien wurden in der Stadtratssitzung am 28.07.2021 erstmalig geändert und nun erneut in der Stadtratssitzung am 25.09.2023 erweitert.

1. Zielsetzung

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die dauerhafte und bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion im Stadtzentrum für die Bevölkerung der Stadt Deggendorf.

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist es auch, durch neue Nutzungen die Nutzungsvielfalt zu erhöhen und das Zentrum auch nach Ladenschluss zu beleben.

Der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich im Ortskern sollen gestärkt werden, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. Leerstände in der Erdgeschossenebene sollen hierfür einer Neubelegung oder Wiedervermietung zugeführt werden. Im Einzelfall können bei drohenden Leerständen auch präventiv Umbaumaßnahmen zum Erhalt der Nutzung gefördert werden.

Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sehr groß ist, muss jede Möglichkeit genutzt werden, um Wohnraum zu schaffen. Die Sanierung bestehender Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag hierzu. Das bestehende Förderprogramm wird daher insoweit erweitert, als künftig auch Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum in allen Geschossen förderfähig sind.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind

Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Inneren eines Gebäudes zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume.

2.2 Förderfähig sind auch

Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Inneren eines Gebäudes zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen für die Nutzungen Wohnen, Kultur, Forschung und Wissenschaft, soziale Einrichtungen etc.

2.3 Förderfähig sind auch

bauliche Maßnahmen im Gebäudeinneren in allen Geschossen, um darin Wohnraum zu schaffen. Darunter fallen zum Beispiel die Änderung der Grundrisse oder die Erneuerung von Sanitär- und Elektroinstallationen.

2.4 Förderfähig sind auch Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Barrieren und zur Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit

2.5 Nicht gefördert werden

- Neubaumaßnahmen,
- Investitionen in mobilen Anlagen und transportable Inneneinrichtungen,
- Instandhaltungsmaßnahmen,
- Planungskosten,
- Entsorgungskosten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist identisch mit dem Geltungsbereich des Fassadenförderprogramms. Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

Um einen Konflikt mit der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu vermeiden, wird eine Nutzungsänderung zugunsten einer Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen am Oberen Stadtplatz, am Luitpoldplatz, am Michael-Fischer-Platz, am Pferdemarkt, in der Bahnhofstraße und in der Pfleggasse von der „Förderung Wohnen“ ausgenommen.

4. Zuwendungsempfänger

- 4.1 Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte.
- 4.2 Mieter und Pächter können ausnahmsweise direkt gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen schriftlich nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

5. Grundsätze der Förderung

- 5.1 Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.
- 5.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.
- 5.3 Von der Förderung ausgeschlossen sind:
- Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte (z. B. Denkmalschutz) gefördert werden können (Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung),
 - Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (z. B. Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind),
 - Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
 - Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
 - Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung) abweichend ausgeführt wurden
 - reine Instandhaltungsmaßnahmen.
- 5.4 Bindefrist
- Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt 10 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel.

- Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Deggendorf. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt Deggendorf durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurück-zuzahlen.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- 6.2 Je Einzelobjekt (Ladeneinheit) können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden. Die höchstmögliche Fördersumme ist dabei allerdings auf 25.000 € (ohne Umsatzsteuer, sofern für das Bauvorhaben eine Vorsteuerabzugsberechtigung nach UStG besteht) begrenzt. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann diese Höchstfördersumme in angemessenem Umfang überschritten werden. Zu diesen Fällen zählen insbesondere eine überdurchschnittliche Größe sowie eine besondere stadtraum-strukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.
- 6.3 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- 6.4 Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf durch verschiedene Maßnahmen, deren Bindefrist nach Nr. 5.4 noch nicht abgelaufen ist, insgesamt für das gleiche Objekt die Höchstfördersumme nach Nr. 6.2 (Satz 2) nicht überschritten werden.
- 6.5 Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 € werden nicht gefördert.
- 6.6 Eine erneute Förderung einer bereits geförderten Maßnahme ist frühestens nach 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Stadt Deggendorf in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern.
- 6.7 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Zuwendungsempfänger zu tragen.

7. Antragstellung und Bewilligung

- 7.1 Anträge auf Förderung sind schriftlich bei der Stadt Deggendorf einzureichen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.
- 7.2 Die vorgesehenen Maßnahmen sind für eine Beurteilung hinreichend genau zu be-schreiben oder darzustellen. Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens ist eine kurze wirtschaftliche Begründung der Maßnahme beizufügen.
- 7.3 Der gegenwärtige Zustand des Objekts ist insbesondere durch Farbfotos zu doku-mentieren.
- 7.4 Die Stadt Deggendorf überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderfähigen Kosten.
- 7.5 Danach schließen die Stadt Deggendorf und der Zuwendungsempfänger eine Vereinba-rung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Zuwendungsempfänger u.a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (Modernisierungsvereinbarung).
- 7.6 Bei der Antragstellung (Anzahl der Angebote) und Vergabe von Aufträgen sind die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (Anlage 2 zu

Art. 44 Bayerische Haushaltsordnung - kurz ANBest-P – in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sofern die Auftragsvergabe bei Maßnahmen nicht an den Anbieter des wirtschaftlichsten Angebots erfolgt, sind die Mehrkosten durch den Zuwendungsempfänger zu tragen.

8. Eigenleistungen

Eigenleistungen des Zuwendungsempfängers oder von Helfern des Zuwendungsempfängers können unter folgenden Voraussetzungen als förderfähig anerkannt werden:

- Auf eine fachgerechte Ausführung ist zu achten.
- Über geleistete Materialkosten und Stundenaufwand sind Nachweise zu erbringen.
- Nur tatsächlich an Helfer ausbezahlte Leistungen sind förderfähig; die Auszahlungen sind in geeigneter Weise zu belegen.
- Die geleisteten Stundenkosten müssen den üblichen Sätzen entsprechen (z.B. nach HOAI oder Tariflohn).
- Bei den vom Zuwendungsempfänger selbst erbrachten Stundenkosten müssen Zuschläge für Wagnis und Gewinn o.ä. unberücksichtigt bleiben; entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

9. Maßnahmenbeginn

9.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

9.2 In Ausnahmefällen kann durch die Stadt Deggendorf auf Antrag ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn zugelassen werden.

10. Abrechnung und Auszahlung

10.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Zuwendungsempfänger der Stadt Deggendorf eine Zusammenstellung der Kosten und der dazugehörigen Belege vorzulegen (Verwendungsnachweis).

10.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.

10.3 Die Stadt Deggendorf prüft, ob die Maßnahme entsprechend der abgeschlossenen Vereinbarung durchgeführt wurde, stellt die förderfähigen Kosten fest, und zahlt den Zuschuss, vorbehaltlich der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel, an den Zuwendungsempfänger aus.

10.4 Eine Nachförderung bei erhöhten Kosten ist nicht möglich.

11. Einzelfallentscheidung

In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann der zuständige Ausschuss des Deggendorfer Stadtrates eine von den vorstehenden Bestimmungen abweichende Einzelfallentscheidung treffen.

12. Inkrafttreten

Dieses erweiterte Förderprogramm trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 am 22.11.2023 in Kraft.

Anlage: 1 Plan des Geltungsbereiches

Dr. Christian Moser
Oberbürgermeister