

**Kommunales Programm der Stadt Marktrechwitz zur Förderung von
Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Erdgeschosszonen
im Rahmen der Stadtsanierung**

(Geschäftsflächenprogramm)

Die Stadt Marktrechwitz erlässt auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 28.06.2022 sowie vom 28.11.2023 die Förderrichtlinien nach Nr. 20 StBauFR 2020 für das o.g. kommunale Förderprogramm.

§ 1 Fördergebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Richtlinien wird auf die Sanierungsgebiete I, VI und VIII, gemäß Lageplan vom 20.06.2022, festgesetzt, der Bestandteil dieser Richtlinien ist.

§ 2 Zielsetzung

Ziel des Programms ist es, den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungsbereich in den Erdgeschosszonen der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete I, VI und VIII zu stärken.

Es dient dazu, deren Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der Aspekte der Barrierefreiheit und der Energieeinsparung zu verbessern. Dadurch sollen städtebauliche Missstände und Mängel beseitigt, Geschäfte in ihrer Existenz gesichert und die zentrale Versorgungsfunktion von Innenstadt und Altstadt gestärkt und weiter ausgebaut werden.

§ 3 Gegenstand der Förderung

3.1. Förderfähig sind alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Aufwertung bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Erdgeschossbereich einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume bei Vorliegen eines deutlichen Missstandes. Hierzu zählen die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276.

3.2. Nicht förderfähig sind eigenständige Büro- und Praxisflächen in Obergeschossen.

3.3. Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung. Kosten, die dem reinen Bauunterhalt und der Instandhaltung dienen, sind ebenfalls nicht förderfähig.

3.4. Baunebenkosten können bis zu einer Höhe von 18 v.H. der anrechenbaren Kosten gem. Ziffer 1 zur Förderung anerkannt werden, bei umfangreichen Modernisierungen ist ein Zuschlag von bis zu 5 v.H. möglich.

3.5. Die Substanz der baulichen Anlagen, für die eine Förderung beantragt wird, muss noch so weit erhaltenswert sein, dass eine Maßnahme gerechtfertigt ist. Eine Förderung nach dem Geschäftsflächenprogramm kann ausgeschlossen werden, wenn für das Objekt wegen baulicher Mängel und Missstände eine Gesamtmodernisierung nach Nr. 15 StBauFR erforderlich ist.

3.6. Vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahme muss eine Beratung durch den Sanierungsbeauftragten erfolgen. Die Umsetzung muss den Festsetzungen der Gestaltungsfibel der Stadt Marktredwitz entsprechen. Die Beratung des Sanierungsbeauftragten ist bindend.

§ 4 Höhe der Förderung

5.1. Die Förderung beträgt pauschal 30% der zuwendungsfähigen Kosten je Geschäftseinheit, jedoch höchstens 30.000 €.

5.2. Maßnahmen mit förderfähigen Kosten unter 2.500 € werden nicht gefördert.

5.3. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

5.4. Der Zuschuss wird nur einmal bis zur Höchstgrenze gewährt, auch wenn die Sanierung eines Objektes in mehreren Bau- und Jahresabschnitten erfolgt.

5.5. Gefördert werden nur Maßnahmen, welche den einschlägigen Rechtsvorschriften und den Gestaltungsrichtlinien der Stadt Marktredwitz in ihrer jeweils gültigen Fassung für das Fördergebiet gemäß §1 entsprechen.

5.6. Eine erneute Förderung der einzelnen Geschäftseinheit ist nur im Abstand von mindestens 10 Jahren seit der letzten Förderung möglich.

5.7. Der Vorbehalt der Verteilung liegt bei der Gemeinde.

§ 5 Eigenmittelanteil

Der Eigenmittelanteil muss wenigstens 25 v.H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer betragen. Die Summe aller Zuschüsse (der Städtebauförderung und anderer Fördergeber, Spenden) darf 75 v.H. der Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer nicht überschreiten.

§ 6 Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten, als natürliche oder juristische Person des privaten oder öffentlichen Rechts, mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern, im Geltungsbereich in Form von Zuschüssen gewährt. Die Investitionen müssen dauerhaft, jedoch mind. 10 Jahre, mit dem Gebäude verbunden bleiben.

§ 7 Zuständigkeit

Grundlage ist die Empfehlung des von der Stadt Marktredwitz beauftragten Sanierungsbeauftragten. Bewilligungsstelle ist die Stadt Marktredwitz, die im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel entscheidet.

§ 8 Verfahren

8.1. Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt schriftlich dort zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet. Die Stadt kann sich bei der Beratung eines Dritten bedienen und gegebenenfalls die Einbeziehung eines Fachplaners zur Auflage machen. Die Beratung ist für den Eigentümer kostenfrei.

8.2. Der Sanierungsbeauftragte erstellt ein Beratungsprotokoll und spricht Empfehlungen aus. Gleichzeitig prüft er, in Abstimmung mit der Stadt Marktredwitz und bei von dieser Richtlinie abweichenden Sonderfällen der Regierung von Oberfranken, ob die Maßnahme förderfähig ist.

8.3. Ist eine Förderung möglich, wird der Eigentümer aufgefordert, gemäß Beratungsprotokoll Angebote für die geplanten Arbeiten einzuholen (mindestens 3 Angebote pro Gewerk). Übersteigt die voraussichtliche Höhe des Gesamtzuschusses 100.000 Euro (netto), ist der private Eigentümer gemäß Nr. 3 AnBest-P an die Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts gebunden.

8.4. Dem Antrag sind vom Antragsteller beizufügen:

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahme mit Angaben zum voraussichtlichen Baubeginn und dem voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme
- ein Bestandsplan (bzw. Bestandsskizze) im Maßstab 1:100
- Bestandsfotos in Farbe
- ein Lageplan im Maßstab 1:1.000 (gegebenenfalls weitere erforderliche Pläne, insbesondere Ansichtspläne, Grundrisse, Detailpläne oder Werkpläne nach Maßgabe des beratenden Planungsbüros)
- eine Kostenschätzung der geplanten Maßnahme in Form von mindestens 3 Angeboten bauausführender Unternehmen, in denen die erforderlichen Leistungen eindeutig und umfassend beschrieben sind oder eine Kostenschätzung nach DIN 276

- ein Kosten- und Finanzierungsplan mit Angabe, ob und wo weitere Zuschüsse beantragt wurden oder werden. Gegebenenfalls sind die Bewilligungsbescheide beizufügen.
- Bei Einzeldenkmälern sowie Objekten im Ensemblebereich ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

8.5. Die Stadt prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

8.6. Über die Förderung wird eine schriftliche Vereinbarung geschlossen. Geplante Maßnahmen dürfen erst nach dem Abschluss dieser Vereinbarung begonnen werden.

8.7. Nach Durchführung der Maßnahme werden die Mittel bei sachgemäßer und den geltenden Vorschriften sowie der Vereinbarung entsprechender Ausführung nach einem angemessenen Bearbeitungszeitraum mit Belegprüfung und fachtechnischer Abnahme durch das Stadtbauamt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt. Berechnungsgrundlage sind die vorgelegten Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen. Manuelle Eigenleistungen können grundsätzlich nicht anerkannt werden. Der Erfolg der Maßnahme ist durch Farbfotos zu belegen.

Die Stadt passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherren aus. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.

§ 9 Fördervolumen und zeitlicher Geltungsbereich

9.1. Diese Richtlinien treten am 01.07.2022 in Kraft und gelten bis 31.12.2024.

9.2. Das jährliche Fördervolumen wird durch Beschluss des Stadtrates mit Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans festgelegt.

9.3. Durch Stadtratsbeschluss können das Fördervolumen und der zeitliche Geltungsbereich verändert werden.

§ 10 Pflichten - Verstöße - Fördervoraussetzungen

10.1. Die durch Zuschüsse gedeckten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

10.2. Die gewährte Zuwendung unterliegt einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung. Bei Veräußerung des Grundstücks bzw. der Geschäftseinheit ist die Bindungsfrist auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die Zuwendung anteilig zurück zu zahlen, wenn das Grundstück

bzw. die Geschäftseinheit vor Ablauf der Zweckbindung anderen Zwecken zugeführt wird.

10.3. Als Fördervoraussetzung gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P). Die Publikationsvorschriften sind einzuhalten.

10.4. Der Bewilligungsbescheid kann bei einem Verstoß gegen diese Richtlinien oder gegen Auflagen und Bedingungen des Bewilligungsbescheids und bei einer zweckfremden Verwendung der bewilligten Mittel jederzeit widerrufen werden. Die ausgezahlten Zuschüsse sind dann in voller Höhe einschl. 6 v.H. Zinsen p.a. zurück zu zahlen.

Marktredwitz, den 28.11.2023

Gez.

Oliver Weigel

Oberbürgermeister