



KOMMUNALES
FÖRDERPROGRAMM ZUR
BESEITIGUNG VON
LEERSTÄNDEN IM
ORTSZENTRUM DER STADT
BOGEN

Geschäftsflächenprogramm



12. OKTOBER 2021

Die Stadt Bogen erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 15.12.2021 eine Förderrichtlinie für das kommunale Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen im Ortszentrum der Stadt Bogen.

1. Beseitigung von Leerständen im Ortszentrum der Stadt Bogen

(Geschäftsflächenprogramm)

1.1 Zielsetzung

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

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 neuen Nutzung zugeführt werden. Im Einzelfall können bei drohenden Leerständen auch präventiv Umbaumaßnahmen zum Erhalt der Nutzung gefördert werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms umfasst die zentralen Bereiche der Stadt Bogen.

Der Geltungsbereich ist auf einem beiliegenden Lageplan farblich markiert und als Anlage dem Förderprogramm beigelegt.

1.3. Gegenstand der Förderung

1.3.1 Förderfähig sind:

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

1.3.2 Nicht gefördert werden:

- eigenständige Flächen in Obergeschossen;
- Neubaumaßnahmen,
- Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen,
- bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung (z.B. Wohnräume zur Eigennutzung oder Vermietung),
- Instandhaltungsmaßnahmen.

2. Zuwendungsempfänger

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

3. Grundsätze der Förderung

3.1 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.

3.2 Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

3.3 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 Maßnahmeträger 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, z. B. durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
- reine Instandhaltungsmaßnahmen,
- Eigenleistungen des Bauherrn.

3.4 Bindefristen

- Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt 10 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel.
- Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraumes bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Bogen. Werden Änderungen

ohne Einwilligung der Stadt Bogen durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

4. Art und Höhe der Förderung

- 4.1** Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- 4.2** Je Einzelobjekt können bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert werden, jedoch höchstens 15.000 €. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann diese Höchstfördersumme in angemessenem Umfang überschritten werden. Zu diesen Fällen zählen insbesondere eine überdurchschnittliche Größe, sowie eine besondere stadtraumstrukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.
- 4.3** Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- 4.4** Mehrmalige Förderungen für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt sind möglich. Jedoch darf insgesamt für ein und dasselbe Objekt die Höchstfördersumme nicht überschritten werden.
- 4.5** Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 € werden nicht gefördert.
- 4.6** 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 Kommune in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.
- 4.7** Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

5. Antragstellung und Bewilligung

- 5.1** Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch das Bauamt der Stadt Bogen schriftlich bei diesem zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet, sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Bogen kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK).
- 5.2** Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan (Finanzierungsplan) in angemessenem Umfang und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Bogen mindestens drei Angebote für jedes Gewerk vorlegen, für das eine Förderung beantragt wird. Absgeschreiben gelten nicht als Angebot.
- 5.3** Der gegenwärtige Zustand des Bauobjektes ist durch Farbfotos zu dokumentieren.

- 5.4** Das Bauamt der Stadt Bogen überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen und ermittelt die förderfähigen Kosten. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung einer Baugenehmigung, oder denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis) bleiben hiervon unberührt.
- 5.5** Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss legt die Höhe der Förderung fest.
- 5.6** Vor Bewilligung von Fördermitteln schließen die Kommune und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt (Modernisierungsvereinbarung).

6. Fördervolumen

Das jährliche Volumen des kommunalen Förderungsprogrammes ist ab dem Kalenderjahr 2022 auf 30.000€ begrenzt.

Das Förderprogramm ist an das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ gebunden und läuft mit diesem Förderprogramm aus, soweit nicht eine andere Fördermöglichkeit gefunden werden kann.

Das Förderprogramm kann von Seiten der Stadt mit einer Frist von einem Jahr (Planungssicherheit) aufgehoben werden.

7. Sonstiges

Das Kommunale Förderprogramm entbindet nicht von der Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Denkmalschutzgesetzes.

8. Maßnahmenbeginn

- 8.1** Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Sowohl Maßnahmenbeginn als auch Maßnahmenende sind dem Bauamt der Stadt Bogen anzuzeigen.
- 8.2** In Ausnahmefällen kann auf Antrag durch die Kommune ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

9. Abrechnung und Auszahlung

- 9.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Bogen eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen (Verwendungsnachweis).
- 9.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.
- 9.3 Die Stadt Bogen prüft, ob die Maßnahme entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauherrn und Kommune durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten fest.
- 9.4 Die Stadt Bogen zahlt nach Überprüfung der Maßnahmenausführung (9.3) den Zuschuss an den Bauherrn aus.
- 9.5 Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

10. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bogen, den 29.12.2021



Frau Andrea Probst

Erste Bürgermeisterin