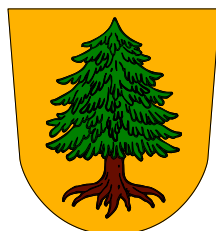


Ortsrecht der Stadt Viechtach konsolidierte Fassung



Kommunales Förderprogramm der Stadt Viechtach zum Erhalt und zur Reaktivierung von Geschäftsflächen im Rahmen der Städtebauförderung (Geschäftsflächenprogramm)

Aktenzeichen:	614
Vorgang-Nummer:	004512
Dokumenten-Nummer:	081369
Vom:	04.08.2020
Beschluss des Stadtrats vom:	03.08.2020
Art der amtlichen Bekanntmachung:	Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Viechtach Nr. 5 vom 23.09.2020
Tag der amtlichen Bekanntmachung:	23.09.2020
Inkrafttreten:	23.09.2020

Das Geschäftsflächenprogramm wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert.



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestags



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



1. Zielsetzung

Ziel des Förderprogramms ist es, den Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und den Dienstleistungsbereich förmlich festgelegten Sanierungsgebiet von Viechtach zu stärken und hier die zentrale Versorgungsfunktion zu sichern bzw. weiter auszubauen. Leerstände in der Erdgeschossenebene sollen einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Einzelfall können bei drohenden Leerständen auch präventiv Umbaumaßnahmen gefördert werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1

Förderungsfähig sind alle Umbau- und Anbaumaßnahmen in Erdgeschosslage zur Beseitigung von Leerständen und Etablierung von neuen Geschäfts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume. Förderungsfähig sind z. B. die Anschaffung neuer Schaufenster, Fußböden, Wandverkleidungen, Beleuchtungsanlagen sowie die Modernisierung von Eingangsbereichen und Veränderung von Innenwänden.

2.2

Nicht gefördert werden

- Instandsetzungsmaßnahmen,
- eigenständig nutzbare Flächen in Obergeschoßen,
- Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen, transportable Inneneinrichtungen sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung (z. B. von Wohnräumen in Eigennutzung oder zur Vermietung),
- Vorhaben von bzw. für überregional tätigen Filialisten,
- Maßnahmen bzw. Maßnahmeteile, die im Rahmen des Fassadenprogramms der Stadt gefördert werden
- Maßnahmen zur Nutzung durch Versicherungen, Banken, Finanzdienstleister; freiberuflich Tätige usw. (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten).

Die Stadt kann Ausnahmen davon zulassen.

2.3

Bei Maßnahmen oder Gewerken, für die bereits an anderer Stelle Fördermittel beantragt wurden, z. B. im Rahmen des Fassadenprogramms werden diese abgezogen (Doppelförderung ist nicht möglich). Nicht förderungsfähig sind Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes (UStG)).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst grundsätzlich den Bereich des mit Satzung vom 01.06.1992 festgelegten Sanierungsgebiet.

Die Stadt kann in begründeten Einzelfällen in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern, Städtebauförderung, den Geltungsbereich erweitern.

4. Zuwendungsempfänger

Die Förderungsmittel werden den Grundstückseigentümern oder vergleichbar dinglich Berechtigten (z. B. Erbbauberechtigten) in Form von Zuschüssen gewährt. Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäudeverbunden bleiben.

5. Höhe der Förderung

5.1

Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.

5.2

Die Förderung beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Geschäftseinheit, jedoch höchstens 30.000 € (maximale Höchstgrenze).

5.3

Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.

5.4

Maßnahmen mit Bruttokosten unter 15.000 € werden nicht gefördert.

5.5

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

5.6

Bei Eigenleistungen können die Materialkosten als zuwendungsfähig anerkannt werden und zu 30 % bezuschusst werden. Lohnkosten sind nicht förderfähig. Es gelten die vorgenannten Förderhöchstsätze.

5.7

In begründeten Ausnahmefällen kann von vorstehenden Vorschriften abgewichen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Stadt Viechtach ggf. in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

6. Grundsätze der Förderung

6.1

Neben allen anderen einschlägigen bau- und denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen müssen die Maßnahmen mit dem Sanierungsarchitekten abgestimmt werden.

6.2

Das Fördervolumen wird jährlich im Haushalt festgelegt. Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden.

Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel nach diesem Förderprogramm besteht nicht.

6.3

Die Stadt Viechtach kann die Förderung von der Einhaltung bestimmter Auflagen abhängig machen (z. B. Begrenzung der Miethöhe in den ersten 3 Jahren, Sortimentsbeschränkung, Gestaltung; usw.).

6.4

Eine Förderung von Maßnahmen, die vor Bewilligung begonnen werden, ist nicht möglich.

Ebenso sind Maßnahmen nicht förderfähig, wenn sie abweichend von der Vereinbarung nach Ziffer 7.6 ausgeführt werden, bzw. abweichend von der Beratung durch den Sanierungsarchitekten bei Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginns.

6.5

Das nachfolgend beschriebene Bewilligungs-, Auszahlungs- und Verwendungsnachweisverfahren richtet sich im Übrigen nach den für staatliche Zuwendungen maßgeblichen Vorschriften (VV zu Art. 44 BayHO - AN-Best-K und AN-Best-P; siehe BayVV Gliederungsnummer 630-F, abrufbar unter www.gesetze-bayern.de)

7. Antragsstellung und Bewilligung

7.1

Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch den Sanierungsarchitekten sowie die Stadt Viechtach im dortigen Bauamt schriftlich einzureichen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Viechtach kann sich bei der Beratung eines Dritten bedienen und gegebenenfalls die Einbeziehung eines Fachplaners zur Auflage machen.

7.2

Neben einer aussagekräftigen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan im erforderlichen Umfang und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Viechtach drei Angebote für Gewerk vorlegen, deren Förderung beantragt wird.

Der Stadt Viechtach sind auf Verlangen Nachweise darüber vorzulegen, dass die geplanten Maßnahmen auf ausreichend konkrete Grundlagen gestützt und in angemessener Zeit umgesetzt werden (z. B. Mietvertrag, Vorverträge mit Lieferanten, usw.).

7.3

Der Ist-Zustand des Bauobjekts vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme ist durch aussagekräftige digitale Farbfotos zu dokumentieren.

7.4

Die Stadt Viechtach ermittelt die förderfähigen Kosten und prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Über das Ergebnis der Prüfung ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die sanierungsrechtlichen, baurechtlichen und denkmalrechtlich-schutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

7.5

Erfolgt die Antragstellung durch den Mieter bzw. Pächter, so ist das schriftliche Einverständnis des Grundstückseigentümers oder des Erbbauberechtigten vorzuweisen.

7.6

Die Bewilligung erfolgt in Form eines Vertrages. Im Vertrag wird die Höhe der förderfähigen Kosten und der gewährte Zuschussbetrag vorläufig festgesetzt und die beiderseitigen Pflichten festgelegt. In dem Vertrag hat der Bauherr u.a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahme (in der Regel auf die Dauer von mindestens 10 Jahren) zuzusagen.

Die Entscheidung über die Gewährung des Zuschusses richtet sich nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Viechtach.

8. Maßnahmenbeginn

Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Viechtach begonnen werden. Der Baubeginn ist der Stadt Viechtach schriftlich mitzuteilen. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung dienenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten.

9. Abrechnung und Auszahlung

9.1

Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Viechtach eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege im Original vorzulegen.

9.2

Der Erfolg der Maßnahme ist durch einen Satz aussagekräftiger digitale Farbfotos zu dokumentieren. Im Falle einer Förderung erhält die Stadt das Recht, die Fotos vom Zustand vor Beginn und nach Beendigung der Baumaßnahme für Publikationen zum Geschäftsflächenprogramm zu verwenden.

9.3

Die Stadt Viechtach prüft, ob die Maßnahme entsprechend des Vertrages durchgeführt wurde und stellt die förderfähigen Kosten endgültig fest. Dazu gehört auch die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

9.4

Ist während der Durchführung der Baumaßnahmen ein ungeplanter deutlicher Anstieg der Baukosten gegenüber der Angebotssumme zu erwarten, so kann vom Antragsteller vor Ausführung ein Antrag auf Förderung der Mehrkosten gestellt werden.

9.5

Die Stadt Viechtach passt gegebenenfalls die förderfähigen Kosten und den Zuschussbetrag an die reduzierten Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.

10. Sonderförderungen

10.1

Bei Baumaßnahmen, die zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 40.000 € überschreiten, sind die Möglichkeiten einer Förderung im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung gem. § 177 BauGB zu prüfen.

10.2

Soweit im Fördergebiet die Kosten für die Behebung von Baumängeln nach § 7h EStG geltend gemacht werden sollen, ist vor Baubeginn eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Viechtach über die durchzuführende Maßnahmen und die voraussichtlichen Kosten abzuschließen. Nach Abschluss der Maßnahmen erstellt die Stadt Viechtach eine entsprechend Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt.

11. Verpflichtungen des Fördermittelempfängers

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an der Immobilie oder der Mieteinheit hat der Eigentümer oder Erbbauberechtigte den Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt Viechtach nach dem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

12. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel nach diesem Förderprogramm besteht nicht. Die Förderung ist abhängig von den im jeweiligen Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Mitteln.

13. Kündigung

Im Falle eines Verstoßes gegen dieses Förderprogramm, den Fördervertrag oder die getroffenen Abstimmungen kann der Vertrag auch nach Auszahlung des Zuschusses gekündigt und damit die Bewilligung widerrufen werden. Kündigungsgründe sind:

- Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigung oder die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Verstöße gegen Abstimmungsprotokolle oder die Verpflichtungserklärung.
- Verstöße gegen die Sanierungsziele der Stadt Viechtach.
- Mängel in der Ausführung des Vorhabens.
- Nichtbenennen der Mehrfachbeantragung von Fördermitteln für dieselbe Baumaßnahme (unabhängig vom Förderbescheid der anderen Fördermittelgeber).
- Unzutreffende Angaben in den Antragsunterlagen.

14. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

Viechtach, 04.08.2020
STADT VIECHTACH

Hans Greil
zweiter Bürgermeister