



## **Kommunales Programm der Gemeinde Spiegelau zur Förderung der Beseitigung von Leerständen sowie zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen (Leerstandsprogramm)**

Vom 10.03.2020

geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2022

### **Anlage: Übersichtskarte des Geltungsbereichs**

#### **1. Zielsetzung**

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die dauerhafte und bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Gemeinde Spiegelau. Der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich in den Ortskernen soll gestärkt werden um die Versorgungsfunktion der Ortsmitten nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. Hierzu soll ein überörtliches Netzwerk der Daseinsvorsorge aufgebaut werden um der veränderten Nachfragestruktur gerecht zu werden.

Leerstände und drohende Leerstände (z.B. Kündigung Mietverhältnis) in der Erdgeschoss-ebene sollen hierfür einer neuen Nutzung zugeführt werden.

#### **2. Gegenstand der Förderung**

- 2.1 Förderungsfähig sind alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume
- 2.2 Nicht gefördert werden eigenständige Flächen in Obergeschossen, es sei denn dass die Flächen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gegenständlichen Programms als Flächen im Sinne von 2.1 genutzt wurden.
- 2.3 Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung.

#### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das „Sanierungsgebiet 1 – Spiegelau Ort“ der Gemeinde Spiegelau in der jeweils gültigen Fassung.

#### **4. Zuwendungsempfänger**

Die Förderungsmittel werden den Grundstückseigentümern 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 Gebäude verbunden bleiben.

## **5. Höhe der Förderung**

- 5.1 Die Förderung beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Einheit, jedoch höchstens 30.000 Euro.
- 5.2 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte verteilt werden.
- 5.3 Maßnahmen mit Kosten unter 5.000 Euro werden nicht gefördert.
- 5.4 Eine erneute Förderung der einzelnen Einheit ist nur im Abstand von 10 Jahren seit der letzten Förderung möglich oder in begründeten Ausnahmefällen. Die Entscheidung hierüber trifft die Gemeinde Spiegelau in Abstimmung mit dem Sanierungsarchitekten.

## **6. Förderungsgrundsätze**

- 6.1 Neben allen anderen baurechtlichen Bestimmungen müssen die Maßnahmen den Bestimmungen der Sanierungssatzung der Gemeinde Spiegelau in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen. Diese wird insoweit auch außerhalb ihres eigentlichen Geltungsbereiches angewandt.
- 6.2 Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel gewährt werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.
- 6.3 Soweit Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann, werden die zuwendungsfähigen Kosten um den Betrag der Vorsteuer gekürzt. Auf die Förderung angerechnet werden Beträge, die ein anderer als der Maßnahmenträger übernimmt, mit Ausnahme von Mitteln des Denkmalschutzes.

## **7. Antragsstellung und Bewilligung**

- 7.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung schriftlich bei der Gemeinde Spiegelau, Konrad-Wilsdorf-Straße 5, 94518 Spiegelau, zu stellen. In der Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Beratung erfolgt durch die Gemeinde Spiegelau gemeinsam mit dem mit der städtebaulichen Beurteilung beauftragten Sanierungsarchitekten und ist Auflage für die Förderung.
- 7.2 Vorzulegen sind eine hinreichend genaue allgemeine Beschreibung des Vorhabens, entsprechende Kostenangebote, ein Businessplan in angemessenem Umfang und die erforderlichen Planunterlagen. Der Businessplan hat Angaben über anderweitige Förderungen zu enthalten; vorhandene Bewilligungsbescheide sind beizufügen. Eigene Leistungen sind nicht förderfähig. Eine Aussage über Vorsteuerabzugsberechtigung ist mittels Bestätigung durch das Finanzamt vorzulegen.
- 7.3 Der Antragsteller hat der Gemeinde Spiegelau drei Angebote für alle Gewerke vorlegen, deren Förderung beantragt wird.
- 7.4 Die Gemeinde Spiegelau prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Weiterhin müssen die Maßnahmen mit den städtebaulichen Planungen, Konzepten und Zielsetzungen vereinbar sein. Es ist eine Stellungnahme anzufertigen.

Die baurechtlichen, sanierungsrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse (z.B. Einholung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen) bleiben hiervon unberührt.

- 7.5 Der Beginn und das Ende der Maßnahme müssen der Gemeinde Spiegelau angezeigt werden.
- 7.6 Abweichungen von den vorgelegten Bauunterlagen sind nur insoweit zulässig, als die Abweichung unerheblich ist. Führt die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder zu einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (10 % oder mehr), bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung durch die Gemeinde Spiegelau. Kostenüberschreitungen sind im Übrigen dann zulässig, wenn sie der Maßnahmenträger in vollem Umfang aus eigenen Mitteln trägt.
- 7.7 Die Gemeinde Spiegelau kann im Einzelfall weitere Angaben oder Unterlagen anfordern.
- 7.8 Nach Abschluss der Maßnahme ist innerhalb von zwei Monaten ein Verwendungsnachweis in zweifacher Ausfertigung mit den Originalrechnungsbelegen und einer Fotodokumentation (Zustand vor und nach Durchführung der Maßnahme) vorzulegen. Die Fördermittel werden festgesetzt und ausbezahlt, sobald der Verwendungsnachweis von der Gemeinde Spiegelau geprüft ist und die Maßnahme vor Ort abgenommen wurde. Die Gemeinde Spiegelau passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Maßnahmenträger aus. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.

## **8. Maßnahmenbeginn**

- 8.1 Nach der Bewilligung von Fördermitteln schließen die Gemeinde Spiegelau und der Maßnahmenträger eine schriftliche Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Maßnahmenträger u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt.
- 8.2 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Entscheidung über den Förderantrag und dem Abschluss der schriftlichen Vereinbarung nach Abs. 1 begonnen werden. Als Beginn der Maßnahme ist der Abschluss eines der Maßnahme zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags zu werten.
- 8.3 In Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

## **9. Fördervolumen**

Es wird für die beiden kommunalen Förderprogramme der Gemeinde Spiegelau „Leerstandsprogramm“ und „Kommunales Fassaden- und Höfeprogramm“ ein gemeinsames Volumen von jeweils 100.000,00 € für die Kalenderjahre 2020, 2021 und 2022 festgelegt. Nicht ausgeschöpfte Fördermittel sind übertragbar. Eine Fortführung des Förderprogramms ist vorgesehen.

## **10. Sonderförderungen**

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

## **11. Inkrafttreten**

Das Förderprogramm tritt am 01.01.2020 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2024.

# Anlage: Übersichtskarte Geltungsbereich

