



Kommunales Förderprogramm zur Beseitigung von Leerständen in der Osterhofener Innenstadt zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Geschäftsflächenprogramm)

Die Stadt Osterhofen erlässt aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.2025 die Förderrichtlinien für das o. g. Geschäftsflächenprogramm.

1. Zielsetzung

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

Der Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und der Dienstleistungsbereich im Ortskern soll gestärkt werden, um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte 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 sollen hierfür einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Förderfähig sind

- Umbau- und Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen und Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume in der Erdgeschoßebene.
- Nicht gefördert werden eigenständige Flächen in Obergeschossen

2.2 Nicht gefördert werden

- Bauunterhalt
- Neubaumaßnahmen
- Investitionen in mobilen Anlagen und transportable Inneneinrichtungen
- bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung.

2.3 Anforderungen an die Ausführung

Die geplanten Maßnahmen sollen sich besonders in folgenden Punkten den Zielen der städtebaulichen Erneuerung anpassen:

Baumaßnahmen im Inneren eines Gebäudes

Auf die Verwendung von nachhaltigen, möglichst regionalen Baustoffen soll geachtet werden. Der Ausbau hat in durchschnittlichem, angemessenen Standard zu erfolgen. Barrierefreiheit ist anzustreben.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Förderprogramms ist identisch mit dem in der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt und Seewiesen“ festgelegten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich ist in Form eines Lageplans als Anlage dem Förderprogramm beigefügt.

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer. Mieter und Pächter von Geschäftsflächen können ausnahmsweise gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen 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, BEG) gefördert werden können. (Es gilt das Subsidiaritätsprinzip der Förderung, d.h. nicht unwesentliche Fördermöglichkeiten in anderen Programmen sind vorrangig in Anspruch zu nehmen und Fördermittel im Rahmen dieser Satzung sind nur für Bereiche/Bauteile möglich, die nicht anderweitig gefördert werden).

- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes)
- Kosten die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- Maßnahmen, die vor Bewilligung der Fördermittel durch die Stadt Osterhofen begonnen wurden bzw. für die keine Zustimmung zum vorzeitiger Maßnahmenbeginn erteilt wurde,
- Maßnahmen, die von der Vereinbarung mit der Stadt (bzw. bei vorzeitigem Maßnahmenbeginn von dem schriftlich festgehaltenen Ergebnis der Beratung durch den Sanierungsarchitekten) abweichend ausgeführt wurden,
- reine Instandhaltungsmaßnahmen,
- Eigenleistungen des Bauherrn.

6. Art und Höhe der Förderung

- 6.1 Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als zweckgebundene Zuschüsse gewährt.
- 6.2 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 der betreffenden Maßnahme, sowie eine besondere stadtraumstrukturelle Bedeutung der geförderten Maßnahme.
- 6.3 Die Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte bis zur maximalen Höchstgrenze verteilt werden.
- 6.4 Maßnahmen mit Kosten unter 1 000 € werden nicht gefördert.
- 6.5 Eine erneute Förderung der einzelnen Einheit 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.
- 6.6 Eine Nachförderung ist nicht möglich. Mehrkosten oder ausgefallene Mittel anderer Zuschussgeber sind vom Maßnahmenträger zu tragen.

7. Bindefristen

- 7.1 Die Bindefrist für geförderte Maßnahmen beträgt 10 Jahre nach Auszahlung der Fördermittel.
- 7.2 Änderungen an geförderten Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Werden Änderungen ohne Einwilligung der Stadt durchgeführt, sind die Fördermittel anteilig zurückzuzahlen.

8. Antragstellung und Bewilligung

- 8.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Osterhofen bei dieser zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Osterhofen kann sich der Beratung eines Dritten bedienen (z. B. Architekt, IHK).
- 8.2 Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens, einem Businessplan in angemessenem Umfang (für Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen) und den erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Osterhofen zwei Angebote für alle Gewerke vorlegen, für die eine Förderung beantragt wird. Bei der Vergabe von Aufträgen sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 8.3 Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch mindestens ein Farbfoto zu dokumentieren.
- 8.4 Die Stadt überprüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Programms entsprechen. Es ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.
- 8.5 Der Bau- und Umweltausschuss legt die Höhe der Förderung fest.
- 8.6 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.
- 8.7 Von den vorzulegenden Bauunterlagen darf grundsätzlich nicht abgewichen werden. Wenn die Abweichung zu einer erheblichen Änderung des Bauprogramms oder einer erheblichen Überschreitung der Baukosten (ca. 10%) führt, bedarf sie vor ihrer Ausführung der Zustimmung der Stadt Osterhofen.

9. Maßnahmenbeginn

- 9.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel bzw. nach Abschluss einer Erhaltungs- oder Gestaltungsvereinbarung mit der Stadt Osterhofen begonnen werden. Als Baubeginn der Maßnahme ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferung- oder Leistungsvertrages zu werten.
- 9.2 In Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

10. Abrechnung und Auszahlung

- 10.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der Bauherr der Stadt Osterhofen eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege vorzulegen.
- 10.2 Der Erfolg der Maßnahme ist in angemessenem Umfang zu dokumentieren.
- 10.3 Die Stadt Osterhofen stellt die förderfähigen Kosten fest. Dazu gehört auch die Mehrwertsteuer, sofern und insoweit der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- 10.4 Die Stadt Osterhofen passt ggf. den Förderbetrag an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus. Eine Nachförderung ist bei erhöhten Kosten nicht möglich.

11. Inkrafttreten

Dieses Förderprogramm tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Osterhofen, den 26.09.2025



Thomas Etschmann
1. Bürgermeister



Gedruckt von moosbauer am 10.04.2020
 Gemarkung(en): Osterhofen (5965), Altenmarkt (5967)

Stadt Osterhofen

M = 1 : 2500

0 50 100 m