



# Kommunales Programm der Stadt Kelheim zur Förderung von Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Dienstleistung innerhalb des Sanierungsgebiets „Kelheim Altstadtquartiere – Erweiterung“

(Förderrichtlinie „Geschäftsflächenprogramm“  
der Stadt Kelheim)



# Kommunales Programm der Stadt Kelheim zur Förderung von Einzelhandel, Handwerk, Gastronomie und Dienstleistung innerhalb des Sanierungsgebiets „Kelheim Altstadtquartiere – Erweiterung“ (Förderrichtlinie „Geschäftsflächenprogramm“ der Stadt Kelheim)

## §1 Zielsetzung

Ziel des Programms ist es, den Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und den Dienstleistungsbereich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadtquartiere – Erweiterung“ zu stärken und damit die zentrale Versorgungsfunktion der Stadtmitte nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen. Leerstände und drohende Leerstände in der Erdgeschossenebene sollen einer neuen Nutzung zugeführt 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 eigenständige Büro- und Praxisflächen in Obergeschossen.
- 2.3 Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung.
- 2.4 Bei Maßnahmen oder Gewerken, für die bereits an anderer Stelle Fördermittel beantragt wurden, z.B. im Rahmen des Fassadenprogramms der Stadt Kelheim, werden diese abgezogen (Doppelförderung ist möglich).

## §3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtquartiere – Erweiterungen“ gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Kelheim in der jeweils geltenden Fassung.



## **§4 Zuwendungsempfänger**

Die Fördermittel werden den Grundstückseigentümern in Form von Zuschüssen gewährt. Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis des/der Eigentümer/s mit den geplanten Maßnahmen nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden 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 Geschäftsflächeneinheit, jedoch höchstens 10.000,00 EUR innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Zeitpunkt der Vertragsschließung. Die Förderung mehrerer separater Geschäftsflächeneinheiten in einem Objekt mit jeweils 10.000,00 EUR ist zulässig.
- 5.3 Die maximale Förderung kann auf mehrere Bauabschnitte mit separaten Vereinbarungen innerhalb des Zeitraums von 10 Jahren verteilt werden. Eine erneute Förderung der einzelnen Einheit ist nur im Abstand von 10 Jahren seit der letzten Förderung oder in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung hierüber trifft die Kommune in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern.
- 5.4 Maßnahmen mit einem gesamten Investitionsvolumen von unter 1.000,00 EUR zzgl. MwSt. werden nicht gefördert.
- 5.5 Bei Eigenleistungen können die Materialkosten als zuwendungsfähig anerkannt werden und zu 30 % bezuschusst werden. Lohnkosten sind nicht förderfähig. Es gelten die vorgenannten Förderhöchstsätze.

## **§6 Förderungsgrundsätze**

- 6.1 Neben den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen müssen die geplanten Maßnahmen den Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Stadt Kelheim in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.
- 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.

## **§7 Antragsstellung und Bewilligung**

- 7.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch das Altstadtmanagement bzw. das Bauamt der Stadt Kelheim und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kelheim schriftlich an das Altstadtmanagement der Stadt Kelheim zu stellen.



In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Kelheim kann sich bei der Beratung eines Dritten bedienen und z. B. die Einbeziehung eines Fachplaners (z. B. Sanierungsarchitekt) oder Fachplaners (z. B. IHK) zur Auflage machen.

7.2 Folgende Unterlagen sind durch den Antragsteller einzureichen:

- aussagekräftige Dokumentation des Ist - Zustandes durch Fotos;
- Allgemeine Beschreibung des Vorhabens, ggfs. Planungsunterlagen;
- Businessplan (in angemessenem Umfang);
- Drei Kostenvoranschläge je beantragtem Gewerk, dessen Förderung beantragt wird. Das jeweils günstigste Angebot gilt als Bemessungsgrundlage für die Förderung, unabhängig von dem durch den Antragsteller beauftragten Unternehmen;
- Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung (sofern erforderlich);
- Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (sofern erforderlich);
- Eigentumsnachweis;
- Auskunft zur Vorsteuerabzugsbefähigung und ggfs. Höhe des Abzugs;
- Bei Eigenleistung: Auflistung der Maßnahmen in Eigenleistung;
- Bei Antragstellung durch den Mieter/Pächter: schriftliche Einverständniserklärung des/der Eigentümer/s.

7.3 Die Kommune prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und der ggfs. eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen des Geschäftsflächenprogramms entsprechen. Es ist eine Stellungnahme anzufertigen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

7.4 Der Stadtrat der Stadt Kelheim legt die Höhe des Förderbudgets fest.

7.5 Nach erfolgreicher Prüfung schließen die Stadt Kelheim und der Bauherr eine Vereinbarung über die beiderseitigen Pflichten ab, in welcher der Bauherr u. a. den dauerhaften Erhalt der geförderten Maßnahmen zusagt.

## **§8 Beginn, Durchführung und Abschluss des Vorhabens**

8.1 Mit den Baumaßnahmen darf grundsätzlich erst nach Entscheidung über den Förderantrag und der von beiden Parteien geschlossenen Vereinbarung begonnen werden.

8.2 In Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Baubeginn zugelassen werden.

8.3 Die Maßnahme ist in der Regel innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von sechs Monaten abzuschließen. Der Durchführungszeitraum wird im Vertrag festgelegt. Fristverlängerungen können auf Antrag des Fördernehmers schriftlich vereinbart werden, sofern unvorhersehbare Ereignisse eingetreten sind, die die Baumaßnahme verzögern.

8.4 Das Ende der Baumaßnahme ist dem Altstadtmanagement der Stadt Kelheim durch Einreichen der Abschlussrechnungen und der Zahlungs-nachweise (beide im Original) innerhalb von zwei Monaten





nach Abschluss des Vorhabens, jedoch spätestens bis zum 15. November des laufenden Jahres, anzuzeigen. Der Abschluss ist durch aussagekräftige Fotos zu dokumentieren.

8.5 Verzögert sich die Maßnahme ohne entsprechende Vereinbarungen um mehr als drei Monate, kann die Stadt Kelheim die Fördervereinbarung kündigen, um andere Antragsteller zu berücksichtigen.

## **§9 Abrechnung und Auszahlung**

9.1 Die Stadt Kelheim stellt die förderfähigen Kosten fest. Sofern der Bauherr zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, ist diese von den Kosten abzuziehen.

9.2 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.

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

9.4 Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Kündigung des Fördervertrags zur Rückzahlung fällig.

## **§10 Verpflichtungen des Fördermittelempfängers**

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

## **§11 Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Eine Förderung steht insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Stadt Kelheim und der Regierung von Niederbayern.

Die Stadt Kelheim behält sich eine Rückforderung ausbezahlter Förderbeträge vor, für den Fall, dass keine Mittel seitens der Regierung von Niederbayern für das Vorhaben gewährt werden.

## **§12 Kündigung**

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien, 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 oder die Gestaltungssatzung der Stadt Kelheim.
- 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.

### **§13 Inkrafttreten**

Dieses Förderprogramm tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.

Kelheim, 01. Dezember 2023

Christian Schweiger  
Erster Bürgermeister