

## **Fördergrundsätze der Stadt Gelsenkirchen zur finanziellen Förderung von Umbaumaßnahmen zur dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale**

### Hintergrund

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen eröffnet nach Nr. 9 (2) i.V.m. Nr. 11.1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 (FRL 2008) die Möglichkeit eines experimentellen Fördertatbestandes im Rahmen der Städtebauförderung. Auf der Internetseite des Ministeriums sind einer Broschüre weitere Informationen zu entnehmen - diese ist abrufbar unter folgendem Link: <https://www.mhkbd.nrw/themen/bau/land-und-stadt-foerdern/programme-der-staedtebaufoerderung>

### Ziel und Zweck

Ziel ist es, private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bei der dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Flächen der Gastronomie ohne Wiedervermietungsperspektive für Handel und Gastronomie mit konkreten Finanzmitteln zu unterstützen. Mit der Förderung sollen kleinteilige nicht mehr marktgängige Ladenlokale in Erdgeschosszonen durch bauliche Anpassung einer neuen, langfristigen Nutzung zugeführt werden. Hierzu gehört der Umbau von Erdgeschosszonen privater Gebäude zur späteren Nutzung für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe oder Gastronomie. Durch die Förderung sollen keine temporären Zwischennutzungen etabliert werden.

### Räumlicher Geltungsbereich

Förderfähig sind Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, der in Anlage 1 dargestellt ist.

### Gegenstand der Förderung, Art der Maßnahme

Fördergegenstand sind Umbaumaßnahmen für die dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen in Erdgeschosszonen. Folgende Maßnahmen können gefördert werden (Beispiele):

- Entkernung
- Abriss von Anbauten
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Umbau des Erdgeschossbereiches inkl. Eingangsgestaltung
- Gestaltung einer architektonisch ansprechenden Fassade inkl. Rückbau von Vordächern, Werbeanlagen und Schaufenstern im Erdgeschossbereich
- Zusammenlegung von Ladenlokalen (Bei der Zusammenlegung von Ladenlokalen in einer Immobilie wird die Förderung nur einmal gewährt. Werden zwei Ladenlokale in verschiedenen Immobilien dauerhaft umgenutzt und zusammengelegt, gelten die Kostenobergrenzen je Ladenlokal und Immobilie.)
- Planungskosten bzw. Gebühren für Baugenehmigungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards des umgebauten Ladenlokals

## Förderbedingungen

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn:

- ein Beratungsgespräch durch die Quartiersarchitektin bzw. den Quartiersarchitekten des Stadtteilbüros Hassel.Westerholt.Bertlich in Anspruch genommen wurde,
- die Maßnahme baurechtlich unbedenklich ist (auch unter Berücksichtigung stadtbildprägender Belange) und für die geplante Maßnahme soweit erforderlich eine Baugenehmigung/Erlaubnis erteilt wurde,
- mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen und auch noch kein entsprechender Auftrag erteilt worden ist (ausgenommen sind hier die erforderlichen Planungsleistungen)

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn:

- die für eine Förderung angemeldeten Kosten nicht angemessen sind,
- die Umbaumaßnahme außerhalb des in der Anlage dargestellten Geltungsbereiches liegt,
- die förderfähigen Gesamtkosten unter der Bagatellgrenze von 10.000 Euro (bei Umnutzungen ohne späteren Ertrag) bzw. 20.000 Euro (bei Umnutzungen mit späterem Ertrag) liegen.

Kombinationen mit anderen Förderprogrammen, wie zum Beispiel für die Modernisierung von Wohnraum in den Obergeschossen nach der Modernisierungsrichtlinie 2021, die Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) oder für die Fassadensanierung über das Fassaden- und Hofprogramm der Stadt Gelsenkirchen sind möglich. Für die Kombination von Fördermitteln müssen die Fördergegenstände der einzelnen Programme klar voneinander abgegrenzt sein. Eine Maßnahme, bzw. ein Gewerk kann nur einmal gefördert werden!

## Art und Höhe der Förderung

Die Fördermittel werden als Zuschuss gewährt. Die Höhe der investiven Förderung richtet sich danach, ob mit der neuen Nutzung Erträge erzielt werden, oder nicht. Dementsprechend ergeben sich folgende Fördersätze:

- **25 %** bei umgenutzten Flächen mit späterem Ertrag  
(wenn die umgenutzte Fläche später wieder vermietet wird)
- **45 %** bei umgenutzten Flächen ohne späteren Ertrag  
(z.B. Hausgemeinschaftsräume, Räume für Stadtteilinitiativen, Vereine, soziale Einrichtungen, Kreative, Künstlerinnen und Künstler usw.)

Die zuwendungsfähigen Gesamtkosten werden bei 100.000 Euro „gedeckt“ (Maximalbetrag). Darüber hinaus gehende Investitionskosten werden nicht gefördert. Der Höchstbetrag der Förderung beträgt somit max. 25.000 € pro Maßnahme bei umgenutzten Flächen mit späterem Ertrag und max. 45.000 € pro Maßnahme bei umgenutzten Flächen ohne späteren Ertrag.

Die zuwendungsfähigen Kosten müssen je Umbaumaßnahme mindestens 20.000 Euro (bei 25 %iger Förderung) bzw. mindestens 10.000 Euro (bei 45 %iger Förderung) betragen. Der vom Eigentümer zu erbringende Eigenanteil richtet sich nach den Fördersätzen (75 % bzw. 55 %).

Es finden die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 sowie die ANBest-P (Allgemeine Nebenbestimmungen für Projektträger) Anwendung.

Zu den förderfähigen Kosten zählen Baukosten (KG 300 + 400 nach DIN 276) und Planungskosten bzw. Gebühren für Baugenehmigungen (KG 700 nach DIN 276).

Eigenleistungen und Ausstattungskosten (KG 600 nach DIN 276) sind möglich, aber können nicht auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden.

Eine nachträgliche Erhöhung der Förderung ist ausgeschlossen. Pro Eigentümer kann maximal eine Maßnahme pro Jahr gefördert werden.

Über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde (Stadt Gelsenkirchen).

## Antragstellung, Verfahren

1. Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Eigentümergemeinschaften, die eine Immobilie zum Beispiel als GmbH bewirtschaften.
2. Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen schriftlich im Stadtteilbüro Egonstraße 10, 45896 Gelsenkirchen, einzureichen. Diesem sind die zur Prüfung der beabsichtigten Maßnahme erforderlichen Unterlagen beizufügen (wie zum Beispiel mind. 3 Kostenvoranschläge, Leistungsbeschreibung, Planzeichnungen, Finanzierungspläne). Weitere Einzelheiten sind dem Antragsformular zu entnehmen.

3. Der Eigentümer/die Eigentümerin bzw. die Eigentümergemeinschaft erklärt sich bereit, der Stadt Gelsenkirchen bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude zu gestatten.
4. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des beantragten Zuschusses besteht nicht. Die Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung, entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.
5. Auf Antrag kann das Referat Stadtplanung als Bewilligungsstelle einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung (vorzeitiger Beginn) zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung des Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
6. Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt in Form eines schriftlichen Förderbescheids an die Antragstellerin bzw. den Antragsteller. Darin werden die Höhe des Zuschusses und der Zeitraum zur Durchführung der Maßnahme festgelegt. Der Zuschuss kann nachträglich nicht erhöht werden, reduziert sich jedoch anteilig, falls die nachgewiesenen Kosten geringer als die veranschlagten Kosten sind.
7. Der Abschluss der Arbeiten ist unverzüglich dem Stadtteilbüro Hassel.Westerholt.Bertlich anzuzeigen. Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis zu führen, der spätestens zwei Monate nach Abschluss der Arbeiten dem Stadtteilbüro Hassel.Westerholt.Bertlich vorzulegen ist. Dem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen, Ausgabebelege und sonstigen Zahlungsnachweise im Original beizufügen.
8. Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung der Maßnahme (insbesondere Ortsbesichtigung durch die Quartiersarchitekten) sowie der entsprechenden Rechnungsbelege wird der Zuschuss ausgezahlt.
9. Zuständigen Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Gelsenkirchen bzw. des Stadtteilbüros ist die Möglichkeit einer Prüfung der Verwendung auch nach Auszahlung des Zuschusses einzuräumen.
10. Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger hat sämtliche Belege mindestens fünf Jahre nach Auszahlung des Zuschusses aufzubewahren.
11. Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre. In diesem Zeitraum dürfen keine dem Zweck der Förderung entgegenstehenden Veränderungen vorgenommen werden. Für die Dauer der Zweckbindungsfrist ist die Eigentümerin/der Eigentümer zur Mitwirkung verpflichtet. So müssen beispielsweise im Rahmen einer Befragung Angaben zu den Mieteinnahmen gemacht werden.
12. Wurde eine Umnutzung ohne späteren Ertrag gefördert, so ist hier eine Mieterhöhung in den Obergeschossen für die Dauer der Zweckbindungsfrist ausgeschlossen.

#### Rückforderung einer gewährten Förderung

Im Falle eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des Förderbescheids der Stadt Gelsenkirchen oder unrichtiger Angaben sowie bei der nicht fristgemäßen Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erlischt der Anspruch auf die Inanspruchnahme und Auszahlung der Fördermittel. Bereits ausgezahlte Beträge können zurückgefordert werden.

Anlage 1

Räumlicher Geltungsbereich



