

## **Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für Umbaumaßnahmen zur dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen innerhalb des Programmgebietes „Historischer Stadtkern der Stadt Warendorf“**

### **– „Förderprogramm der Stadt Warendorf für den Umbau leerstehender Ladenlokale“**

#### **Vorbemerkung**

Die Stadt Warendorf hat Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung und Erneuerung der Altstadt eingeleitet. Hierzu gehören insbesondere die Aufnahme des Gebietes der Altstadt in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2021 „Lebendige Zentren“) im Jahr 2014 auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Altstadt Warendorf sowie die förmliche Festlegung des Altstadtbereiches als Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren) nach § 142 Abs. 4 BauGB.

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. So werden Zuschüsse für private Investitionen in den Gebäudebestand zur dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten gewährt.

#### **1. Zweck und Ziel der Förderung**

Mit der Förderung sollen kleinteilige nicht mehr marktgängige Ladenlokale in Erdgeschosszonen, in denen Handel oder Gastronomie nicht mehr angesiedelt werden soll bzw. können, 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 jedoch keine temporären Zwischennutzungen etabliert werden. Auch Einkaufszentren, Passagen oder Malls können die Förderung nicht in Anspruch nehmen.

Die dem Altstadtcharakter entsprechende Entwicklung soll durch geeignete, Umbaumaßnahmen unterstützt werden. Dabei sind stadtbild- und denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Ziele der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf sollen mit Hilfe der Fördermittel befördert und schneller sowie effektiver umgesetzt werden. Durch die damit erzielte Aufwertung wird die Funktion der historischen Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort weiter gestärkt.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Förderfähig sind Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, der in dem anliegenden Übersichtsplan i. M. 1:5000 vom 18.08.2021 dargestellt und der Bestandteil dieser Richtlinien ist.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historischer Stadtkern Warendorf“ nach §142 Abs. 4 BauGB vom 18.08.1993 in der Fassung vom 14.12.2000.

### 3. Gegenstand der Förderung

Fördergegenstand sind Umbaumaßnahmen für die dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen in Erdgeschosszonen, die der Standortaufwertung und -profilierung der Historischen Altstadt von Warendorf dienen.

#### 3.1. Art der Maßnahme

Folgende Maßnahmen können unter Beachtung der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern der Stadt Warendorf gefördert werden.

Beispiele:

- Entkernung
- Abriss von Anbauten
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Umbau des Erdgeschossbereiches inkl. Eingangsgestaltung
- Gestaltung einer architektonisch ansprechenden Fassade inkl. Rückbau von Vordächern und Werbeanlagen im Erdgeschossbereich
- Zusammenlegung von Ladenlokalen\*
- Planungskosten bzw. Gebühren für Baugenehmigungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards des umgebauten Ladenlokals

\* 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.

### 4. Förderbedingungen

4.1. Die Maßnahmen müssen den denkmalpflegerischen Anforderungen bzw. den Regelungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

4.2. Städtebaufördermittel sind nachrangig zu gewähren und dürfen nur für dauerhaft unrentierliche Kosten einer Maßnahme eingesetzt werden. Für eine Förderung können Ausgaben daher nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung durch Einnahmen oder durch andere Förderzugänge nicht möglich ist. Unrentierliche Kosten sind gegenüber rentierlichen (bspw. umlagefähigen) Kosten im Rahmen der Antragsstellung darzulegen.

4.3. Zuwendungen werden nur gewährt, wenn:

- ein Beratungsgespräch durch den Quartiersarchitekt des Quartiersbüros in Anspruch genommen wurde,
- die Maßnahme baurechtlich unbedenklich ist (auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und stadtbildprägender Belange),
- mit den beantragten Maßnahmen noch nicht begonnen und auch noch kein entsprechender Auftrag erteilt worden ist (ausgenommen sind hier die erforderlichen Planungsleistungen),
- für die geplante Maßnahme soweit erforderlich eine Baugenehmigung und/oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt sowie im Sinne der Erhaltungssatzung das gemeindliche Einvernehmen schriftlich hergestellt wurde.

#### 4.4. 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.

4.5. Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen, wie zum Beispiel für die Modernisierung von Wohnraum in den Obergeschossen nach der Modernisierungsrichtlinie 2021 oder für die Fassadensanierung über das Fassaden- und Hofprogramm der Stadt Warendorf, sind möglich. Für die Kombination von Fördermitteln müssen die Fördergegenstände der einzelnen Förderprogramme klar voneinander abgegrenzt sein.

4.6. Eine Verknüpfung mit dem Sofortprogramm Innenstadt oder mit einer Förderung der Modernisierung des Gebäudes nach Nr. 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 ist ausgeschlossen.

### 5. Art und Höhe der Förderung

5.1 Die Fördermittel werden als Zuschuss im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Die Höhe der investiven Förderung richtet sich danach, ob mit der Nachnutzung Erträge erzielt werden und ob es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt.

Dementsprechend ergeben sich folgende Fördersätze:

- 25 v. H. bei Flächen mit Einnahmen und ohne denkmalbedingten Mehraufwand
- 30 v. H. bei Flächen mit Einnahmen und mit denkmalbedingtem Mehraufwand
- 45 v. H. bei Flächen ohne Einnahmen und ohne denkmalbedingten Mehraufwand
- 50 v. H. bei Flächen ohne Einnahmen und mit denkmalbedingtem Mehraufwand

5.2 Die zuwendungsfähigen Kosten je Umbaumaßnahme betragen min. 10.000 Euro (bei Umnutzungen ohne späteren Ertrag) bzw. min. 20.000 Euro (bei Umnutzungen mit späterem Ertrag) bis max. 100.000 Euro.

5.3 Der Höchstbetrag der Förderung beträgt somit max. 50.000 € pro Gesamtmaßnahme. Eine Nachförderung – evtl. auch von entstandenen Mehrkosten – ist ausgeschlossen. Der vom Grundstückseigentümer zu erbringende Eigenanteil richtet sich nach den unter 5.1 aufgeführten Fördersätzen (min. 50 v.H. und max. 75 v.H.).

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

5.5 Eigenleistungen und Ausstattungskosten (KG 600 nach DIN 276) können nicht auf die zuwendungsfähigen Kosten angerechnet werden.

5.6 Pro Eigentümer kann maximal 1 Maßnahme pro Jahr gefördert werden.

5.7 Über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsbehörde (Stadt Warendorf).

### 6. Antragstellung, Verfahren

6.1 Der Antrag ist schriftlich mit Antragsformular einzureichen. Diesem sind die zur Prüfung der beabsichtigten Maßnahme erforderlichen Unterlagen (wie zum Beispiel min. 3 Kostenvoranschläge, Leistungsbeschreibung, Planzeichnungen, Finanzierungspläne) beizufügen. Weitere Einzelheiten sind dem Antragsformular zu entnehmen.

- 6.2 Antragsberechtigt sind ausschließlich private Eigentümer/-innen sowie Eigentümergemeinschaften, die eine Immobilie zum Beispiel als GmbH bewirtschaften.
- 6.3 Der Antrag ist auf dem dafür vorgesehenen Formular mit den darin aufgeführten Unterlagen und Nachweisen im Amt 61 – Stadtentwicklung der Stadt Warendorf oder beim Quartiersmanagement einzureichen.
- 6.4 Der Eigentümer / die Eigentümerin bzw. die Eigentümergemeinschaft erklärt sich bereit, der Stadt Warendorf bzw. deren Beauftragten die Besichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude zu gestatten.
- 6.5 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des beantragten Zuschusses besteht nicht. Die Stadt Warendorf entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und der ihr vom Land bewilligten Zuwendungen.
- 6.6 Auf Antrag kann das Amt 61 – Stadtentwicklung als Bewilligungsstelle einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Bewilligung (vorzeitiger Beginn) zustimmen. Ein Anspruch auf Bewilligung des Zuschusses kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.
- 6.7 Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer zwischen der Antragstellerin/dem Antragsteller und der Stadt Warendorf abzuschließenden Vereinbarung. In dieser Vereinbarung 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.
- 6.8 Der Abschluss der Arbeiten ist unverzüglich dem Amt 61 – Stadtentwicklung der Stadt Warendorf oder beim Quartiersmanagement anzuzeigen. Nach Durchführung der Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis zu führen, der spätestens zwei Monate nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen ist. Diesem Verwendungsnachweis sind alle Rechnungen, Ausgabebelege und sonstigen Zahlungsnachweise im Original beizufügen.
- 6.9 Nach Überprüfung und Anerkennung der antragsgemäßen Durchführung der Maßnahme sowie der entsprechenden Rechnungsbelege wird der Zuschuss ausgezahlt.
- 6.10 Zuständigen Vertretern der Stadt Warendorf bzw. des Quartiersmanagements ist die Möglichkeit einer Prüfung der ordnungsgemäßen Verwendung auch nach Auszahlung des Zuschusses einzuräumen.
- 6.11 Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger hat sämtliche Belege mindestens zehn Jahre nach Auszahlung des Zuschusses aufzubewahren.
- 6.12 Die Zweckbindungsfrist beträgt fünf Jahre. In diesem Zeitraum dürfen keine dem Zweck der Förderung entgegenstehende Veränderungen vorgenommen werden.
- 6.13 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.
- 6.14 Wurde eine Umnutzung ohne späteren Ertrag gefördert, so ist hier eine Mieterhöhung für die Dauer der Zweckbindungsfrist ausgeschlossen.

## 7. Rückforderung einer gewährten Förderung

Im Falle eines Verstoßes gegen die Richtlinien oder unrichtiger Angaben sowie bei der nicht fristgemäßen Durchführung und Abrechnung der Maßnahme erlischt der Anspruch auf die Inanspruchnahme und Auszahlung der Fördermittel.

Dies gilt insbesondere bei einem Verstoß gegen den gemäß Ziffer 4.3 nicht zulässigen vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie bei Missachtung technischer wie auch gestalterischer Vorgaben bei Durchführung der Maßnahme.

Bereits ausgezahlte Beträge können zurückgefordert werden. Rückgeforderte Beträge sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit jährlich 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.

## 8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2023 in Kraft.

### Hinweis:

Diese Richtlinie wurde vom Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 10.11.2022 beschlossen.

Warendorf, den 02.12.2022

gez. Peter Horstmann  
Bürgermeister

## Anlage 1

Räumlicher Geltungsbereich des Förderprogrammes der Stadt Warendorf für den Umbau von leerstehenden Ladenlokalen i. M. 1:5000 vom 18.08.2021

