

## Merkblatt

### **Möglichkeiten einer Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Initiative Innenstadt“ für Hauseigentümer, Hauseigentümerinnen oder Erbbauberechtigte**

Das kommunale Förderprogramm „Initiative Innenstadt“ leistet finanzielle Hilfestellung bei der Sanierung und Wiederbelebung leerstehender bzw. vom Leerstand bedrohter Gebäude, um die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt zu stärken und dauerhaft zu sichern.

Das Ziel des Förderprogramms ist die Etablierung von neuen Geschäfts-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomieflächen einschließlich zugehöriger Neben- und Lagerräume in leerstehenden Erdgeschossflächen und Flächen, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang zur Erdgeschosszone stehen.

Voraussetzung für eine Förderung ist die **vertragliche Maßnahmenvereinbarung**, die vor Beginn der Maßnahme mit der Stadt abgeschlossen werden muss.

#### **I. Wichtige Voraussetzungen für eine Förderung:**

1. Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Innenstadt – Erweiterung: Östliche Innenstadt“ und dort **im Geltungsbereich** des Förderprogramms liegen (§ 2 Förderrichtlinien).  
[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Geltungsbereich**).
2. Durch die geplante Maßnahme muss eine **dauerhafte Verbesserung** der Nutzungsmöglichkeiten für die Liegenschaft erzielt werden. Die Maßnahme muss in technischer und qualitativer Hinsicht dem Ziel der Weiter- bzw. Wiedernutzung des Gebäudes entsprechen.
3. Die Nutzung des Gebäudes hat nach der Bewilligung mindestens 10 Jahre lang entsprechend den Inhalten der Maßnahmenvereinbarung zu erfolgen (**Bindefrist**). Eine Änderung der Nutzung oder des baulichen Zustandes ist bei der Stadt Straubing anzuzeigen und schriftlich genehmigen zu lassen. Werden Änderungen ohne schriftliche Einwilligung der Stadt durchgeführt, können die Auszahlung des Zuschusses verweigert oder die Fördermittel anteilig pro Kalenderjahr zurückgefordert werden.  
Falls eine **Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde** erforderlich ist, muss diese dem Förderantrag beigelegt werden.  
[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Förderrichtlinien**)

#### **II. Höhe der Förderung:**

1. Die Fördermittel werden im Rahmen der Projektförderung als **zweckgebundene Zuschüsse** gewährt.
2. Die Höhe der Förderung beträgt je Einzelobjekt **max. 30 % der zuwendungsfähigen Kosten** bis zu einem **Förderhöchstbetrag von max. 25.000 €**.  
In begründeten Ausnahmefällen kann der Förderhöchstbetrag in angemessenem Umfang überschritten werden. Dies ist beispielsweise bei überdurchschnittlich großen Flächen oder einer stadtraumstrukturell besonderen Bedeutung der Maßnahme denkbar.
3. Die Förderung kann bis zu den genannten Höchstgrenzen auf mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden.

4. Bei Gewährung des Förderhöchstbetrags von 25.000 € ist eine erneute Förderung frühestens nach Ablauf der Bindefrist möglich.
5. Die Investitionssumme muss mindestens 10.000 € betragen.  
[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Förderrichtlinien**)

### **III. Der Verfahrensablauf**

1. Nach einem **Erstkontakt** erfolgt eine fachliche Beratung vor Ort durch die Stadt. Dabei werden Gestaltungsziele erarbeitet und die wirtschaftlichen und bautechnischen Erfordernisse sowie die formellen Verfahrensbestimmungen geklärt.  
Im Anschluss daran muss schriftlich ein **Antrag auf Zuschuss** bei der Stadt gestellt werden, zusammen mit einer allgemeinen Beschreibung der Maßnahme, Plänen, Farbfotos, Kostenschätzung und falls erforderlich einer kurzen wirtschaftlichen Begründung der Maßnahme (Businessplan) und einer denkmalrechtlichen Stellungnahme. Für den Fall, dass vor der konkreten Maßnahmenprojektierung vorbereitende Untersuchungen erforderlich sind, die bezuschusst werden sollen (z.B. statische Beurteilung, Bauforschung ...) kann im Antrag auf Zuschuss zugleich ein **vorzeitiger Maßnahmenbeginn** (VZM) beantragt werden.  
[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Antrag auf Zuschuss/VZM**).
2. Nach **Prüfung der Unterlagen** wird die Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel über eine Vergabe von Fördermitteln entscheiden.  
Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung einer Förderung besteht nicht.
3. Einzelheiten werden in einer **Maßnahmenvereinbarung** geregelt, die mit der Stadt Straubing vor der Bewilligung von Fördermitteln abzuschließen ist.

#### **Bitte beachten:**

Beginnen Sie mit der Maßnahme in jedem Fall erst <b>nach</b> der Gegenzeichnung der Maßnahmenvereinbarung.
--

Eine Maßnahmenvereinbarung mit der Stadt kann erst nach dem Vorliegen einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis abgeschlossen werden.

Das Formblatt „Maßnahmenvereinbarung“ finden Sie unter:

[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Maßnahmenvereinbarung**).

4. Für die **Bewilligung von Fördermitteln** benötigt die Stadt prüfbare Unterlagen. Der Bauherr die Bauherrin muss dafür im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen erbracht werden und welches Entgelt dafür geleistet werden muss.
5. Die **Beendigung der Fördermaßnahme** ist der Stadt mitzuteilen, die Einhaltung der Vereinbarung wird abschließend geprüft.
6. Zuletzt muss der **Verwendungsnachweis** mit den erforderlichen Unterlagen und Belegen (Kostenzusammenstellung nach Gewerken, Quittungen, Originalrechnungen, Dokumentation der Maßnahme mit Fotos – Zustand vor und nach der Maßnahme) eingereicht werden, damit die Zuwendungen endgültig festgesetzt und ausbezahlt werden können (Schlussbescheid).

#### **Hierbei ist Folgendes zu beachten:**

Die vollständigen Originalrechnungen sind nach Gewerken und Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind nach Datum zu sortieren. Die Rechnungen

sind fortlaufend durchnummerieren. Alle Originalbelege werden nach der Prüfung zurückgegeben.

Über die Rechnungen ist eine Kostenaufstellung gemäß Formblatt beizufügen.

Das Formblatt „Kostenaufstellung“ finden Sie unter:

[www.straubing.de](http://www.straubing.de) (LEBEN IN STRAUBING / BAUEN UND WOHNEN / **Kommunale Förderprogramme / Initiative Innenstadt / Kostenaufstellung**).

- Jede Einzelrechnung muss in der Liste aufgeführt werden. „Rechnungspakete“, in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel oder ähnliches zusammengefasst sind, werden nicht anerkannt.
- Die Rechnungsbeträge sind durchgängig entweder nur als Netto- oder nur als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen.
- Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit Auflistung aller erbrachter Leistungen nicht anerkannt werden.
- Es dürfen nur die Beträge angesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind.
- Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel, Datum und Preis eindeutig erkennbar sind.
- Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalunternehmer), muss er die erbrachten Leistungen in nachprüfbarer Weise beschreiben bzw. auflisten.
- Für Pauschalrechnungen (z.B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Honorare z.B. für Planungsbüros, Gutachter und dgl. sowie Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisgebühren etc. gehören zu den förderfähigen Aufwendungen.
- Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die die Bauleute für ihre Maßnahmen erhalten haben, sind anzugeben. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen müssen nicht aufgeführt werden.
- Von den Eigentümern ist anzugeben, ob eine Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht und die Option gem. § 9 Umsatzsteuergesetz in Anspruch genommen wird.

#### **IV. Nicht anrechenbare Aufwendungen:**

Die nachfolgend beispielhaft aufgeführten Aufwendungen sind in der Regel keine Herstellungskosten im Sinne des kommunalen Förderprogramms und können daher **nicht** berücksichtigt werden:

1. Kostenanteile, die durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden z.B. Mittel der Denkmalpflege
2. Kosten zu deren Übernahme andere Trägerschaften in der Maßnahme verpflichtet sind
3. Kostenanteile, in deren Höhe die Maßnahmenträger\*innen steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen können z.B. Umsatzsteuerbeiträge, die als Vorsteuer abziehbar sind
4. Kosten für von der Maßnahmenvereinbarung abweichende Ausführungen
5. Kosten, die nicht Bestandteil der Baumaßnahme sind z.B. Kosten, die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Finanzierung, der Versicherung, der Ablöse von Stellplätzen, der Entrümpelung stehen
6. Kosten für Raumausstattungen (z.B. Mobiliar, Innenraumausgestaltungen)
7. Kosten für sogenannte Luxusmaßnahmen, die über den angemessenen Standard hinausgehen
8. Eigenleistungen oder die Arbeitsleistung unentgeltlich beschäftigter Arbeitskräfte z. B. Familienangehörige

**Es wird empfohlen sich grundsätzlich steuerrechtlich beraten zu lassen.**