

Vorlage Nr. 451/21

Betreff: **Antragsstellung für das Förderprogramm "Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen"**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	28.09.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer
----------------------	------------	--------------------------	--------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt
--

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input checked="" type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	43.750 €	Einzahlungen	€
Aufwendungen	62.500 €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	18.750 €	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt Stadtplanung 5101		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Ausführungen zum Förderprogramm „Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Förderantrag beim Fördergeber einzureichen. Gegenstand des Förderantrages ist die in der Begründung aufgeführte Maßnahme zur Beauftragung eines Quartiersarchitekten oder einer Quartiersarchitektin.

Im Fall einer positiven Bescheidung des Förderantrages wird die Verwaltung vom Rat der Stadt Rheine beauftragt, die aufgeführte Maßnahme umzusetzen.

Begründung:

A Hintergrund „Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen“

Die Innenstadt als Zentrum des städtischen Gefüges steht heute mehr denn je im Fokus von gesellschaftlichen Veränderungen und Ansprüchen und den daraus erwachsenden Aufgaben für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und -gestaltung. Ein verändertes Einkaufsverhalten und ein wachsender Online-Handel haben auch in Rheine massive Auswirkungen auf die Handelslandschaft. Zusätzlich mussten die lokalen Händler aufgrund des Covid-19-Lockdowns und der temporären Schließung des (Einzel-)Handels erhebliche Umsatzeinbußen erfahren, wodurch der Leerstand in den Innenstädten noch weiter angestiegen ist. Gemeinsam mit vielen weiteren Partnern arbeitet die Stadt Rheine daran, unsere Innenstadt für die Zukunft noch besser zu positionieren. Wichtige Bausteine dabei sind der Masterplan Einzelhandel als gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie die Umsetzung des Rahmenplanes Innenstadt als integriertes Handlungskonzept, das den Rahmen für die Entwicklung der City bildet.

Neben dem „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren“, das das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Juli 2020 zur Unterstützung der Kommunen veröffentlichte und an dem die Stadt Rheine mit den Förderbausteinen „Zentrenkonzept“, „Verfügungsfonds Anmietung“ und „Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsgroßimmobilien“ teilnimmt, bildet der nun eröffnete Förderbaustein „Dauerhafte Umnutzung leerstehender Ladenlokale“ eine Ergänzung in den Programmgebieten der Städtebauförderung. Ziel ist es, die Kommunen und die privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bei der dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Flächen der Gastronomie ohne Wiedervermietungsprospektive für Handel und Gastronomie mit konkreten Finanzmitteln zu unterstützen.

Bislang wurden modernisierende, bauliche Investitionen in Immobilien selten gefördert. Die Erprobung neuer Fördertatbestände als Reaktion auf dauerhafte und schwerwiegende Entwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen, soll hiermit unterstützt werden.

Das Bewerbungsverfahren wird aufgrund der Belastungen der Kommunen durch die anhaltende Corona-Pandemie einfach gestaltet. Dazu wird die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude für die dauerhafte Umnutzung von Leerständen vereinfacht und pauschaliert.

B Voraussetzungen

Die Förderung kann von einer Kommune als Bestandteil einer laufenden oder neuen Städtebaufördermaßnahme beantragt werden. Der Gebietsbezug zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird durch den Rahmenplan Innenstadt hergestellt.

Im Förderantrag ist zu erläutern, in welchen räumlichen Bereichen die Fördermittel eingesetzt werden können. Dies können Bereiche wie zum Beispiel Randlagen von Fußgängerzonen oder Nebenlagen wie Straßen oder Straßenabschnitte sein, in denen sich viele dauerhaft leerstehende Ladenlokale befinden und die für neue Nutzungen geöffnet werden sollen.

Wenn der Einzelhandel und die Gastronomie dauerhaft nicht mehr die Leitfunktion darstellt, ist es das Ziel, dass neue Nutzungen in Erdgeschosslagen wie zum Beispiel Dienstleistung, Wohnen oder Gemeinschaftsräume Einzug halten. Die Umnutzung eines Ladenlokals durch dieselbe Nutzungsart wie bisher ist von der Förderung ausgeschlossen.

Die Steuerung ist durch eine vorhandene oder noch aufzubauende Verwaltungs- und Akteursstruktur sicherzustellen. Im Fall der Stadt Rheine ist dies die Lenkungsgruppe zur Umsetzung des Rahmenplans Innenstadt. Die Durchführung der Fördermaßnahmen wird begleitet durch die Verwaltungstätigkeit und Steuerung durch ordnungsrechtliche oder bauleitplanerische Instrumente.

Bei der Gewährung von Zuschüssen an private Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die beihilferechtlichen Vergaben der Europäischen Union durch die EU-Verordnung Nummer 1407/2013 vom 18. Dezember 2013 erfüllt werden. Die Regelungen insbesondere der „De minimis-Beihilfen“ werden eingehalten: Die Summe darf den Wert von 200.000 € bezogen auf einen Zeitraum von drei Jahren nicht überschreiten.

Für den Folgeantrag zu einer bereits in der Förderung befindlichen städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist ein Ratsbeschluss zur Erweiterung der Gesamtfinanzierung notwendig.

C Fördergegenstände

Beratung und Konzeption

Ziel ist die Aktivierung privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer für Investitionen zur Umnutzung lokaler Ladenlokale. Dazu kann die Beratung von investitionsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümer durch einen Quartiersarchitekten oder eine Quartiersarchitektin sichergestellt werden und das kommunale Personal durch die Beratung und Koordinierung durch eine externe beratende Person entlastet werden. Außerdem kann die Erstellung von Machbarkeitsstudien für die Umnutzung gefördert werden.

Investive Förderung

Weiterhin besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, den Umbau (z.B. Entkernung, Abriss, Herstellung der Barrierefreiheit) durch Fördermittel zu unterstützen. Auch die Zusammenlegung von Ladenlokalen kann als investive Maßnahme gefördert werden.

D Antragsverfahren

Die Verwaltung beabsichtigt nach Prüfung der Fördergegenstände einen Förderantrag für die

Fördermaßnahme „**Beauftragung eines Quartiersarchitekten oder einer Quartiersarchitektin**“ zu stellen.

Im Rahmenplan Innenstadt ist bereits das Teilprojekt E2 „Beratungsoffensive“ umgesetzt worden, das ein entsprechendes Beratungsangebot für Eigentümerinnen und Eigentümer vorsieht, die Umbau- und Modernisierungspotentiale in ihrer Immobilie sehen. Private können sich durch einen Architekten oder Fachplaner beraten lassen und einen städtischen Zuschuss über einen Beratungsgutschein erhalten. Hierfür sind die Rechnung sowie ein vom Eigentümer und Architekten unterschriebenes Beratungsprotokoll einzureichen. Die Stadt Rheine prüft die Rechnung und zahlt einen Zuschuss in Höhe von 50 % der aufgeführten Beratungskosten aus (max. 250 € bei einer Mindestausgabe von 500 €). Da die Nachfrage nach einer Förderung durch den Beratungsgutschein in den letzten Jahren sehr gering war, soll eine aktive Kontaktaufnahme aufgebaut werden.

Der Quartiersarchitekt oder die Quartiersarchitektin soll in Ergänzung zum bereits bestehenden Beratungsgutschein als zentraler Ansprechpartner für die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zur Verfügung stehen und auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Adressliste eine aktive Erstberatung aufnehmen. Die Erstellung einer Objektliste für eine potentielle Umnutzung wird die Stadt Rheine in Kooperation mit der EWG und dem Innenstadt-Verein durchführen. Vorrangig werden dies Immobilien im Quartier Thie sowie in den Seitengängen der Rheiner Innenstadt sein. Grundlage hierfür wird das zurzeit erarbeitete Zentrenkonzept und die Neuabgrenzung der innerstädtischen Kerngebiete sein. Somit soll die Zahl der leerstehenden Erdgeschosslagen reduziert werden.

Begleitend zu den gezielten Beratungen für mögliche Umnutzungen kann der / die Beauftragte thematische Veranstaltungen zu Themen wie Brandschutz oder Best-Practice-Beispielen durchführen und die Eigentümerinnen und Eigentümer innerstädtischer Immobilien über die Möglichkeiten informieren.

Die Stadt Rheine hat zur Antragsstellung eine Ideenskizze für die dauerhafte Umnutzung von Ladenlokalen als Teilmaßnahme eines Integrierten Handlungskonzeptes vorzulegen. Dies beinhaltet die Ausgangssituation, die Handlungsstrategie und ein Konzept für die Umsetzung im Rahmen einer begleitenden Akteurs- und Verwaltungsstruktur. Außerdem ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 bis 2026 unter Angabe der geschätzten Anzahl realisierbarer Objekte anzugeben.

Der Durchführungszeitraum beträgt maximal fünf Jahre (2022 bis 2026).

Eine Förderung kann zum kommunalen Fördersatz (70 %) zum Stadterneuerungsprogramm 2022 durch die Stadt Rheine beantragt werden. Der Förderantrag ist bei der Bezirksregierung Münster bis zum 30. September 2021 zu stellen. Die Anerkennung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Stadterneuerungsprogramms 2022.

E Kosten und Finanzierung

Der Zuschuss des Ministeriums der Städtebauförderung beläuft sich auf 70 % der förderfähigen Kosten, 30 % der Kosten werden durch die Stadt Rheine finanziert.

Für die Beratungen des Quartiersarchitekten werden die maximalen Kosten, die für eine Immobilie anfallen, gedeckelt. Dabei wird eine maximale Anzahl an zu beratenden Eigentümern und Eigentümerinnen pro Jahr festgelegt.

Für die Erstgespräche sowie für die Erstellung eines ersten Konzeptes durch den Quartiersarchitekten oder die Quartiersarchitektin werden die Kosten auf **maximal 2.000 € je Immobilie** gedeckelt. Die weiteren entstehenden Kosten sind durch die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zu finanzieren.

Für die Dauer des Durchführungszeitraumes wird die Anzahl der zu beratenden Eigentümerinnen und Eigentümer auf **fünf Immobilien pro Jahr** begrenzt, sodass die Beratung für insgesamt **25 Immobilien** gewährleistet wird.

Für die zusätzlichen allgemeinen Leistungen des Architekten oder der Architektin ist ein jährliches Budget von 2.500 € eingeplant. Dieses soll für allgemeine Grundleistungen und Veranstaltungen, die zu Information durchgeführt werden, genutzt werden.

Die förderfähigen Kosten belaufen sich dann auf maximal **62.500 €**. Die Höhe der effektiven förderfähigen Kosten, die im Anschluss beantragt werden, kann unter dem o.g. Beitrag liegen. Die tatsächlich entstandenen Kosten sind im Rahmen des Verwendungsnachweises exakt nachzuweisen und schlusszurechnen.

Die Stadt Rheine erhält unter Berücksichtigung der gedeckelten Kosten einen maximalen Zuschuss von 43.750 €, sodass maximal 18.750 € durch die Stadt finanziert werden.

Maximale förderfähige Kosten	62.500 €
Fördermittel (70%)	43.750 €
Eigenanteil (Budget 5101)	18.750 €

Die erforderlichen Mittel sind im Budget 5101 für das Jahr 2022 bereits eingeplant und werden im Rahmen der weiteren Haushaltsplanberatungen für die Folgejahre berücksichtigt.

Anlagen:

Anlage 1: Förderaufruf „Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen“

Anlage 2: Förderkulisse „Rahmenplan Innenstadt“