



**Fachdienst Wirtschaftsförderung,
Projektsteuerung und Liegenschaften**

Herr Peter Treu, Tel. 171133

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Folgeförderantrag im Städtebauförderprogramm: Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

hier: Erweiterung der Gesamtfinanzierung zum IHK Altstadt

Beschlussvorlage Nr. 252/2021

Produkt: 15.01.02 Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

04.10.2021

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		105.000,00 €
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		84.000,00
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Die Kosten setzen sich zusammen aus den Förderungen an Dritte für den Umbau sowie der Beauftragung eines Quartiersarchitekten. Die Umbaukostenförderung wurde gleichmäßig auf den fünfjährigen Förderzeitraum aufgeteilt. Die Kosten für den Quartiersarchitekten werden für die Jahre 2022-2025 (vier Jahre) veranschlagt, da bei einer Beratung in 2026 ein Umbau im gleichen Jahr nicht mehr realistisch ist. Im fünften Jahr (2026) fallen somit nur Kosten in Höhe von 90.000,00 € sowie Zuwendung in Höhe von 72.000,00 € (entspricht einem Eigenanteil über 18.000,00 €) an.

Die gesamten Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten für Umbau an Dritte: 450.000,00 € (Zuwendung hierzu: 360.000,00 € (80%))

Kosten Quartiersarchitekt: 60.000,00 € (Zuwendung hierzu: 48.000,00 € (80%))

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:
Haushalt 2022 veranschlagt.

nein, Deckungsvorschlag: Die Mittel werden im

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Förderrichtlinie Stadterneuerung sowie Förderaufruf Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen - Förderangebot der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen im Städtebauförderprogramm 2022

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Zuwendung aus dem Programm „Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen“ wird befürwortet. Aufgrund des Meldeschlusses zum 30.09.21 ist der erforderliche Zuwendungsantrag in Abstimmung mit der Bezirksregierung fristgerecht unter dem Vorbehalt eines noch zu fassenden Ratsbeschlusses gestellt worden. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel im Haushalt 2022 zu veranschlagen.

Sofern kein entsprechender Beschluss am heutigen Tage gefasst wird, wird dieser Förderantrag zurückgezogen und die Veranschlagung der Haushaltsmittel entbehrlich.

Begründung:

In inhaltlicher Ergänzung und Fortführung des von der Stadt Lüdenscheid bereits in Anspruch genommenen Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädte und Zentren hat das Land NRW als Ergänzung in die reguläre Städtebauförderung den Baustein zur „Dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen“ aufgenommen. Hierzu können erstmals im Programmjahr 2022 Mittel beantragt werden und für einen Zeitraum von fünf Jahren (2022 – 2026) bewilligt werden. Ob der Baustein auch in den Folgejahren im Programm erhalten bleibt ist offen.

Werden in dem laufenden Sofortprogramm neue Ladenbetreiber mit Mietnächlässen unterstützt, sollen in dem in Rede stehenden ergänzenden Baustein ausschließlich private Eigentümer die Möglichkeit erhalten, Ladenlokale im Erdgeschoss ohne Wiedervermietungsperspektive für Handel und Gastronomie mit finanzieller Unterstützung für andere Nutzungen wie z.B. Wohnungen, Büros, Praxen, Sozial-, Kultur- und Kunsträumlichkeiten umzubauen.

Aus Fördersicht handelt es sich um einen Folgeantrag zu einer sich bereits in der Städtebauförderung befindenden Gesamtmaßnahme (IHK Altstadt) und damit um eine Erweiterung der Gesamtfinanzierung. Dies ist erforderlich, da Voraussetzung für die Antragsstellung eine Gesamtmaßnahme mit einem bestehenden integrierten Handlungskonzept ist. Das bestehende Konzept ist nicht zu ändern. Zur Ergänzung des Konzepts ist eine erläuternde Ideenskizze ausreichend. Die Stadt Lüdenscheid erfüllt damit die Vorgabe des Fördermittelgebers, dass der Antrag in ein integriertes Handlungskonzept eingebettet ist.

Der Fördergeber setzt einen definierten Umnutzungs- sowie Konzentrationsbereich voraus. Der Umnutzungsbereich definiert die für die Umnutzung vorgesehenen Bereiche und somit die Objekte, die nach diesem Programm in die Förderung einbezogen werden können. Der Konzentrationsbereich legt fest, in welchen Bereichen sich zukünftig der Einzelhandel konzentrieren soll. Der Umnutzungsbereich ist mit Hoch- und Werdohlerstraße, Wilhelmstraße, Knapper Straße bis Christuskirche, Friedrichstraße und gesamter Altstadt umrissen (s. Anlage). Eine Wohnnutzung im EG wird entlang der Haupteinkaufsachsen ausgeschlossen, um sowohl die notwendige Konzentration des Einzelhandels zu unterstützen als auch baurechtlichen Bestimmungen im großmaßstäblichen City-Bereich zu genügen. Ebenfalls wird durch die Festlegung der Bereiche sowie den Prozess der Bewilligung sichergestellt, dass keine Überschneidung mit dem bereits laufenden Förderprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren erfolgt und somit eine Doppelförderung ausgeschlossen ist.

In einer im August durch FD 80 erfolgten Befragung der Eigentümer von rund 50 Leerständen haben neun (9) Interesse an einer solchen Förderung bekundet. Damit ließen sich im Idealfall einschließlich Nebenräumen über 1.000 m² Fläche dauerhaft umnutzen.

Der Fördersatz für rentierliche Nutzungen (z.B. Wohnungen, Praxen, Büros, ...) beträgt 25 % für den Eigentümer bei zuwendungsfähigen Kosten zwischen min. 20.000 und max. 100.000 €.

Der Fördersatz für unrentierliche Nutzungen (z.B. Hausgemeinschaftsräume, Räume für soziale Einrichtungen, Kreative, Vereine, ...) beträgt 45 % für den Eigentümer bei zuwendungsfähigen Kosten zwischen min. 10.000 € und max. 100.000 €.

Bei einem Denkmalschutzobjekt erhöht sich der Fördersatz um 5 %. Für alle Förderungen gilt eine Zweckbindungsfrist von fünf (5) Jahren. Der Fördermittelgeber legt bei dem Umbau auch Wert auf Barrierefreiheit und die Erhöhung des energetischen Standards.

Von den somit zwischen 25.000,00 € bis 45.000,00 € maximal möglichen Fördersummen für die Eigentümer werden 80 % durch den Zuwendungsgeber übernommen. 20 % Eigenanteil sind durch die Stadt zu tragen. Bei Ermittlung der Haushaltsansätze wurde mit der maximal möglichen Fördersumme kalkuliert, da aktuell noch nicht abgeschätzt werden kann, wie der konkrete Umbau durch die Eigentümer erfolgen wird. Dies werden erst die Gespräche und Beratungen durch einen Quartiersarchitekten ergeben.

Für diesen soll ebenfalls eine Förderung (Fördersatz: 80%) beantragt werden, um die Eigentümer zu motivieren, zu beraten, Machbarkeiten zu prüfen, auf weitere Fördermittel hinzuweisen und auf dem Weg zu begleiten.

Der gesamte Prozess soll zudem durch eine fachübergreifende Begleitgruppe unter Einbeziehung der Fachdienste für Stadt- und Freiraumplanung, Bauordnung, Stabsstelle Fördermanagement, Fachdienst Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie der WKL (Wirtschaftsförderung Kreisstadt Lüdenscheid e.V.) als private Schnittstelle zu Handel und Innenstadtwirtschaft begleitet werden.

Wird der Zuwendungsbescheid nicht erteilt, können die Maßnahmen zur Innenstadtbelebung nicht umgesetzt werden.

Lüdenscheid, den 24.09.2021

gez. Wagemeyer

Sebastian Wagemeyer

Anlage: Darstellung des Umnutzungsbereichs