



Stadt Ebern
Richtlinien zum kommunalen Programm zur Förderung von
Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
im Rahmen der Stadtsanierung
(Geschäftsflächenprogramm)

1. Zielsetzung

Ziel des Programms ist es, den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungsbereich in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Ebern zu stärken und damit ihre zentrale Versorgungsfunktion zu sichern und weiter auszubauen. Das priorisierte Ziel ist die Wiederherstellung von den in Satz 1 genannten Zielen im Erdgeschossbereich.

2. Gegenstand der Förderung

- 2.1 Förderungsfähig sind alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Aufwertung bestehender Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen einschließlich dazugehöriger Neben- und Lagerräume.
- 2.2 Nicht gefördert werden Neubaumaßnahmen und Investitionen in mobile Anlagen und transportable Inneneinrichtungen sowie bauliche Maßnahmen zur privaten Nutzung.
- 2.3 Nicht gefördert werden Maßnahmen, die rein der Sanierung oder der optischen Aufbereitung der Gebäudehülle, einschließlich des Daches, gewidmet sind. Hierzu wird auf das „kommunale Förderprogramm der Stadt Ebern zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen“ verwiesen, sofern diese zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch Anwendung findet.
- 2.4 Die Zweckbindung beträgt grundsätzlich fünf Jahre ab dem Datum des Bewilligungsbescheids. Die Zweckbindung bleibt auch dann gewahrt, wenn innerhalb dieser Zeit zwischen den in Ziffer 2.1 genannten Nutzungen gewechselt wird. Voraussetzung ist, dass die Nutzungsänderung rechtlich zulässig ist (z. B. Baugenehmigung und Denkmalschutz). Für die Umnutzung notwendige Umbauarbeiten sind ebenfalls zulässig und können auch im Rahmen der Höchstfördersumme gefördert werden.
Ein einfacher Wechsel des Eigentümers bzw. Mieters bzw. Pächters der Gewerbeeinheit oder eine Sortimentsänderung innerhalb der vorhandenen Nutzungsart ist unschädlich. Bei Nichteinhaltung sind die Fördermittel in vollem Umfang der Stadt zu erstatten.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“, sowie das Stadtumbaugebiet in Ebern. (Anlage 1: Umgriff Sanierungsgebiet „Altstadt“, Anlage 2: Umgriff Stadtumbaugebiet Ebern)

4. Zuwendungsempfänger

Die Fördermittel werden den Grundstückeigentümern in Form von Zuschüssen gewährt. Mieter und Pächter können ebenfalls gefördert werden, wenn sie das Einverständnis der Eigentümer mit den geplanten Maßnahmen schriftlich nachweisen und die Investitionen dauerhaft mit dem Gebäude verbunden bleiben.

5. Höhe der Förderung

- 5.1 Die Förderung beträgt bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten je Geschäftseinheit, jedoch **höchstens 50.000 € pro Maßnahme**. Als Maßnahmen werden alle einzelnen Nutzungseinheiten, die wiederhergestellt werden, gesehen.
- 5.2 Alle im Erdgeschoss durchgeführten Maßnahmen können mit bis zu 50.000 € gefördert werden. Alle weiteren Maßnahmen können mit jeweils maximal 30.000 € gefördert werden.
- 5.3 Die Förderung kann auf zwei Bauabschnitte verteilt werden. Falls nicht die vollen Fördermittel in Höhe von 50.000 € ausgeschöpft werden, kann innerhalb von 3 Jahren ein weiterer Zuschussantrag gestellt werden.
- 5.4 Maßnahmen mit Kosten unter 1.000 € werden nicht gefördert (Bagatellgrenze).
- 5.5 Eine erneute Förderung der einzelnen Geschäftseinheit ist nur im Abstand von 10 Jahren seit der letzten Förderung möglich.
- 5.6 Pro Grundstück oder wirtschaftlicher Einheit können maximal 3 Geschäftseinheiten gefördert werden. Für jede Geschäftseinheit ist ein separater Antrag zu stellen.
- 5.7 Architekten- und Ingenieurleistungen die mit der Maßnahme zusammenhängen können jeweils mit bis zu 10 v.H. der Gesamtbaukosten gefördert werden.

6. Fördergrundsätze

- 6.1 Neben baurechtlichen Bestimmungen müssen die Maßnahmen an der Gebäudehülle den Bestimmungen der Gestaltungssatzung in Ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen.
- 6.2 Eine Förderung ist nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen und wenn sichergestellt ist, dass anteilige Städtebauförderungsmittel durch die Regierung von Unterfranken gewährt werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

7. Antragsstellung und Bewilligung

- 7.1 Die Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadt Ebern vor Maßnahmenbeginn schriftlich dort zu stellen. In dieser Beratung werden die näheren Gestaltungsziele erarbeitet sowie die wirtschaftlichen und baurechtlichen Erfordernisse geklärt. Die Stadt Ebern kann sich bei der Beratung eines Dritten bedienen und gegebenenfalls die Einbeziehung eines Fachplaners zur Auflage machen.
- 7.2 Neben der allgemeinen Beschreibung des Vorhabens und den gegebenenfalls erforderlichen Planunterlagen muss der Antragsteller der Stadt Ebern bei Kosten ab 5.000 € netto je Gewerk drei vergleichbare Angebote von den auszuführenden Firmen vorlegen. Falls dem Antragsteller für ein Gewerk nur ein Angebot vorliegt, ist es zwingend erforderlich zwei schriftliche, textliche Absagen für dieses Gewerk beizufügen.
- 7.3 Mit dem Antrag sind alle Unterlagen entsprechend der Checkliste nach Anlage 1 zu diesem Förderprogramm einzureichen:
- 7.4 Der gegenwärtige Zustand des Bauobjekts ist durch eine aussagekräftige Fotodokumentation festzuhalten.
- 7.5 Die Stadt Ebern prüft anhand der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Stellungnahmen, ob die geplanten Maßnahmen den Zielen dieses Programmes entsprechen. Die baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse bleiben hiervon unberührt.

8. Maßnahmenbeginn und Maßnahmenende

- 8.1 Mit der Maßnahme darf grundsätzlich erst nach Entscheidung über den Förderantrag begonnen werden.
- 8.2 Die Maßnahme soll innerhalb eines Jahres ab Datum der Bewilligung abgeschlossen sein.
- 8.3 Ein frühzeitiger Maßnahmenbeginn ist durch explizite Genehmigung der Stadt Ebern möglich, sofern alle vorher erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden.

9. Abrechnung und Auszahlung

- 9.1 Spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten hat der/die Antragsteller/in der Stadt eine Zusammenstellung der Kosten und die dazugehörigen Belege im Original für die Dauer der Prüfung vorzulegen. Die Originale werden zurückgegeben, die Stadt ist berechtigt Kopien anzufertigen.
- 9.2 Der Erfolg der Maßnahme ist durch eine aussagekräftige Fotodokumentation (vorher-nachher) zu belegen.
- 9.3 Die Stadt stellt die förderfähigen Kosten fest. Dazu gehört die Mehrwertsteuer, sofern der Bauherr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- 9.4 Material für Eigenleistungen kann bei fachgemäßer Ausführung mit bis zu 50 % des jeweiligen Kostenangebots anerkannt werden.
- 9.5 Die Stadt passt gegebenenfalls den Bewilligungsbescheid an reduzierte Kosten an und zahlt den Zuschuss an den Bauherrn aus. Eine Nachbewilligung erhöhter Kosten nach Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich.

10. Sonderförderungen

Bei Baumaßnahmen, die zuwendungsfähige Kosten in Höhe von **50.000 Euro** überschreiten, können die Möglichkeiten einer Förderung im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung gem. § 177 BauGB geprüft werden.

Ebern, 10.10.2025


Jürgen Hennemann
1. Bürgermeister
Stadt Ebern

Anlagen:

- Anlage 1: Umgriff Sanierungsgebiet „Altstadt“
- Anlage 2: Umgriff Stadtumbaugebiet Ebern
- Anlage 3: Checkliste einzureichende Unterlagen

