



15. Juni 2022

RICHTLINIE

zur Förderung investiver Umsetzungsmaßnahmen auf Basis ausgearbeiteter Konzepte zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen sowie der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	- 2 -
II. Sanierungen leer stehender Gebäude mit betrieblicher Nachnutzung	- 3 -
II.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme	- 3 -
II.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl	- 3 -
II.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit	- 4 -
III. Sanierungen leer stehender Gebäude mit öffentlichnaher Nachnutzung	- 6 -
III.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme	- 6 -
III.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl	- 6 -
III.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit	- 7 -
IV. Reaktivierung von Brachflächen – Abriss betrieblicher Brachen	- 10 -
IV.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme	- 10 -
IV.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl	- 10 -
IV.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit	- 11 -
V. Erledigung der Anträge, Projektabrechnung und Auszahlung	- 12 -

I. Allgemeines

Das Land OÖ fördert im Rahmen dieser Richtlinie – nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel – investive Umsetzungsmaßnahmen auf Basis ausgearbeiteter Konzepte zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen (gem. zugehöriger interner Richtlinie der Abteilung Raumordnung i.d.g.F.).

Ziel der Maßnahmen ist, die Aktivierung von Leerstand, die Reaktivierung von Brachflächen sowie die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen zu fördern – abgestimmt mit bereits bestehenden oder sich in Planung befindlichen Fördermaßnahmen von Landes-/Bundesseite bzw. auf europäischer Ebene. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die Förderung der angeführten investiven Projektmaßnahmen nach Möglichkeit primär zur Verfügung stehende EU-Förderprogramme in Anspruch zu nehmen sind.

In der vorliegenden Richtlinie werden Festlegungen zu den grundsätzlichen Anforderungen an Projekte sowie Festlegungen zur Förderfähigkeit von Kosten definiert, für folgende Bereiche:

- Sanierungen leer stehender Gebäude mit betrieblicher Nachnutzung
- Sanierungen leer stehender Gebäude mit öffentlichnaher Nachnutzung
- Reaktivierung von Brachflächen – Abriss betrieblicher Brachen

Für alle geförderten Maßnahmen gilt, dass diese den raumordnungsrechtlichen Rahmendbedingungen entsprechen müssen und mit einer Förderung keine Präjudizierung einer Umwidmung einhergeht.

Die Richtlinie soll als Information und Hilfestellung für potentielle Antragsteller/innen dienen. Sie tritt nach Genehmigung durch die Oö. Landesregierung in Kraft und ist in einem ersten Schritt bis 31.12.2023 befristet.

II. Sanierungen leer stehender Gebäude mit betrieblicher Nachnutzung

II.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung leer stehender Gebäude, vorrangig in Orts- und Stadtkernen (innerörtlicher Leerstand) im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung. Neben einer Frequenzsteigerung in den jeweiligen Orts-/Stadtkernen liegt ein Hauptaugenmerk auf der Mobilisierung und Verfügbarmachung bestehender leer stehender bzw. fehl-/mindergenutzter Objekte. Es sollen Anreize für Eigentümer und Eigentümerinnen zur Aktivierung von Leerständen mit betrieblicher Nachnutzung geschaffen werden.

Bei den Projekten werden notwendige Investitionen, konkret am Objekt, gefördert. Details sind unter II.3 aufgezeigt.

II.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl

Mindestanforderungen

- Wesentlich für die Förderfähigkeit von Projekten ist der unmittelbare inhaltliche Konnex zwischen dem ausgearbeiteten Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen (gem. zugehöriger interner Richtlinie der Abteilung Raumordnung i.d.g.F.) und den einzureichenden Projekten. D.h. das Projekt muss im Konzept wiedergespiegelt sein. Projekte, die nicht aus dem Konzept ableitbar sind, oder die Ziele des Konzepts nicht unterstützen, sind nicht förderfähig.
- Zu revitalisierende Objekte müssen als Leerstand definiert werden. Im Sinne dieser Richtlinie werden darunter Bestandsgebäude verstanden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung leer stehen oder fehl-/ bzw. minder genutzt sind.
- Zur Einreichung gebracht werden können Kosten für die Revitalisierung von Objekten mit betrieblicher Nachnutzung. Der Begriff „betriebliche Nachnutzung“ umfasst unterschiedliche wirtschaftliche Nutzungen wie bspw. gewerbliche Nutzung, Handel oder Handwerk, Produktion und Lagerung, geschäftliche Nutzung und Büros sowie Tourismus- und Gastronomie.

Bei Mischnutzungen können Kosten anteilig im Ausmaß der geplanten betrieblichen Nachnutzung zur Förderung einreicht werden.

- Voraussetzung zur Einreichung ist die Festlegung einer dauerhaften (zumindest fünfjährigen) betrieblichen Nachnutzung (im Sinne der obigen Definition), dies wird vertraglich festgelegt. Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung – ohne Zustimmung des Fördergebers – ist die Förderung zurückzuzahlen.

Weitere Kriterien zur Projektauswahl

- Vorrangig gefördert werden Projekte, bei denen das Erdgeschoss revitalisiert wird. Kosten für notwendige Investitionen in die allgemeine Bausubstanz (bspw. Dach, Fassade, Stiegenhaus) des Gebäudes können anteilig im Ausmaß der geplanten betrieblichen Nachnutzung zur Förderung eingereicht werden.
- Im Falle einer Veräußerung des revitalisierten Objekts ist die vertraglich festgelegte Nachnutzung auch nach der Veräußerung durch den Projektteilnehmer / die Projektteilnehmerin sicherzustellen.
- Im Falle einer Vermietung des revitalisierten Objekts werden Mietobergrenzen vertraglich festgelegt.
Basis hierfür sind aktuelle durchschnittliche Mietpreise in den jew. Teilräumen/Orts-/Stadtteilen der betroffenen Objekte. Die Mietobergrenze wird mit 10 % unter dem ermittelten durchschnittlichen Mietpreis für fünf Jahre festgelegt. Ist das Objekt nach 12 Monaten nicht vermietet, wird die Mietobergrenze nochmals um 10 % reduziert. Eine Indexierung der Mietkosten im Sinne der üblichen Verbraucherpreisindizes ist zulässig.
- In der Regel sollte die Projektdauer ein Jahr nicht überschreiten, d.h. ein Jahr bezogen auf die tatsächliche Umsetzung. In begründeten Fällen kann die Projektdauer ausgeweitet werden.
- Unter Berücksichtigung der baulichen Beschaffenheit ist eine barrierefreie Ausführung sicherzustellen.

II.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit

Förderintensität

Die förderfähigen Gesamtkosten für jedes Projekt werden unter Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich wie folgt aufgeteilt:

- Max. 40% Landesmittel der Abteilung Raumordnung
- Min. 60% Restfinanzierung durch Projektträger/Projektträgerin

Förderfähige Kosten

a) Baukosten und Baumaterialien, die mit der Revitalisierung der Objekte verbunden sind. Ausgenommen sind Kosten für Mobiliar und Ausstattung, förderfähig sind ausschließlich Kosten des sog. Rohbaus sowie Kosten für alle fest verbauten Bauteile und Elemente. Beispielsweise sind dies Investitionen an (nicht abschließend):

- Innen- und Außenmauern
- Fenster und Türen
- Decken, Böden
- Stiegenhäuser
- Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen
- Dächern und Fassaden (ausgenommen sind Maßnahmen für thermische Sanierung für private Projektteilnehmer/Projektteilnehmerinnen)

b) Kosten für Externe Dienstleistungen zur Vorbereitung und Begleitung der investiven Maßnahmen. Diese umfassen beispielsweise (nicht abschließend):

- Planungsleistungen
- Vermessung, Statik, Geotechnik
- sonstige rechtliche und technische Expertise

Nicht förderfähige Kosten

- Mobiliar und Ausstattung
- Thermische Sanierung für private Projektteilnehmer/Projektteilnehmerinnen
- Gebäudebegrünungen
- Wohnbau

Maximal förderfähige Gesamtkosten

Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel wird eine Förderobergrenze festgelegt. Es können dementsprechend nur Projekte gefördert werden, deren förderfähige Gesamtkosten 400.000.- Euro nicht übersteigen.

III. Sanierungen leer stehender Gebäude mit öffentlichnaher Nachnutzung

III.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung leerstehender Gebäude, vorrangig in Orts- und Stadtkernen (innerörtlicher Leerstand) im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung. Neben einer Frequenzsteigerung in den jeweiligen Orts-/Stadtkernen liegt ein Hauptaugenmerk auf der Mobilisierung und Verfügbarmachung bestehender leer stehender bzw. fehl-/mindergenutzter Objekte. Es sollen Anreize zur Aktivierung von Leerständen mit öffentlichnaher Nachnutzung geschaffen werden.

Bei den Projekten werden notwendige Investitionen, konkret am Objekt, gefördert. Details sind unter III.3 aufgezeigt.

III.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl

Mindestanforderungen

- Wesentlich für die Förderfähigkeit von Projekten ist der unmittelbare inhaltliche Konnex zwischen dem ausgearbeiteten Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen (gem. zugehöriger interner Richtlinie der Abteilung Raumordnung i.d.g.F.) und den einzureichenden Projekten. D.h. das Projekt muss im Konzept wiedergespiegelt sein. Projekte, die nicht aus dem Konzept ableitbar sind oder die Ziele des Konzepts nicht unterstützen, sind nicht förderfähig.
- Zu revitalisierende Objekte müssen als Leerstand definiert werden. Im Sinne dieser Richtlinie werden darunter Bestandsgebäude verstanden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung leer stehen oder fehl-/ bzw. minder genutzt sind.
- Zur Einreichung gebracht werden können Kosten für die Revitalisierung von Objekten mit öffentlichnaher Nachnutzung. Der Begriff „öffentlichnahe Nachnutzung“ umfasst alle notwendigen Nutzungen öffentlicher oder öffentlichnaher Organisationen, bspw. Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, öffentlicher Vereine, Standesämter, Bibliotheken, soziale Dienstleistungen, etc.

Nicht ausschlaggebend sind die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse (im öffentlichen oder privaten Eigentum).

Bei Mischnutzungen können Kosten anteilig im Ausmaß der geplanten öffentlichnahen Nachnutzung zur Förderung einreicht werden.

- Voraussetzung zur Einreichung ist die Festlegung einer dauerhaften (zumindest fünfjährigen) öffentlichnahen Nachnutzung, dies wird vertraglich festgelegt. Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung – ohne Zustimmung des Fördergebers – ist die Förderung zurückzuzahlen.

Weitere Kriterien zur Projektauswahl

- Im Falle einer Veräußerung des revitalisierten Objekts ist die vertraglich festgelegte Nachnutzung auch nach der Veräußerung durch den Projektteilnehmer / die Projektteilnehmerinnen sicherzustellen.
- Im Falle einer Vermietung des revitalisierten Objekts werden Mietobergrenzen vertraglich festgelegt.
Basis hierfür sind aktuelle durchschnittliche Mietpreise in den jew. Teilräumen/Orts-/Stadtteilen der betroffenen Objekte. Die Mietobergrenze wird mit 10 % unter dem ermittelten durchschnittlichen Mietpreis für fünf Jahre festgelegt. Ist das Objekt nach 12 Monaten nicht vermietet, wird die Mietobergrenze nochmals um 10 % reduziert. Eine Indexierung der Mietkosten im Sinne der üblichen Verbraucherpreisindizes ist zulässig.
- In der Regel sollte die Projektdauer ein Jahr nicht überschreiten, d.h. ein Jahr bezogen auf die tatsächliche Umsetzung. In begründeten Fällen kann die Projektdauer ausgeweitet werden.
- Unter Berücksichtigung der baulichen Beschaffenheit ist eine barrierefreie Ausführung sicherzustellen.

III.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit

Förderintensität

Grundsätzlich werden förderfähige Gesamtkosten für jedes Projekt wie folgt aufgeteilt:

- 65% Landesmittel der Abteilung Raumordnung
- 35% Restfinanzierung durch Projektträger/Projektträgerin

Für Projekte, die weitere Förderungen des Landes OÖ in Anspruch nehmen können, gilt Folgendes:

- Im Rahmen der ggstl. Förderung kann maximal ein zusätzlicher Zuschuss von 15% der förderfähigen Gesamtkosten gewährt werden. Der Gesamtfördersatz an Landesmitteln (Kombination der gg. Förderung und anderen Förderungen des Landes OÖ) darf allerdings 90% der förderfähigen Kosten nicht überschreiten.
- Betroffen sind bspw. folgende Bereiche:
 - Kindergärten u. Krabbelstuben
 - Horte
 - Musikschulen
 - Amtsgebäude (z.B. Standesämter)
 - Musikprobelokale

Beispiele:

Förderfähige Gesamtkosten des Projekts € 100.000.-, Fördersatz weitere Landesförderung: 40%

- 40% Mittel des Landes OÖ
€ 40.000.-
- 15% Mittel des Landes OÖ gem. ggstl. Richtlinie
€ 15.000.-
- 45% Restfinanzierung durch Projektträger/Projektträgerin
€ 45.000.-

Förderfähige Gesamtkosten des Projekts € 100.000.-, Fördersatz weitere Landesförderung: 80%; Gesamtfördersatz an Landesmitteln darf 90% nicht überschreiten

- 80% Mittel des Landes OÖ
€ 80.000.-
- 10% Mittel des Landes OÖ gem. ggstl. Richtlinie
€ 10.000.-
- 45% Restfinanzierung durch Projektträger/Projektträgerin
€ 10.000.-

Förderfähige Kosten

a) Baukosten und Baumaterialien, die mit der Revitalisierung der Objekte verbunden sind. Förderfähig sind Kosten des sog. Rohbaus, Kosten für alle fest verbauten Bauteile und Elemente sowie Mobiliar und Ausstattung. Beispielsweise sind dies Investitionen an (nicht abschließend):

- Innen- und Außenmauern
- Fenster und Türen
- Decken, Böden
- Stiegenhäuser
- Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen
- Dächern und Fassaden (ausgenommen sind Maßnahmen für thermische Sanierung für private Projektteilnehmer/Projektteilnehmerinnen)

b) Kosten für Externe Dienstleistungen zur Vorbereitung und Begleitung der investiven Maßnahmen. Diese umfassen beispielsweise (nicht abschließend):

- Planungsleistungen
- Vermessung, Statik, Geotechnik
- Rechtsberatung und Notariatsleistungen
- sonstige rechtliche Expertise

Nicht förderfähige Kosten

- Gebäudebegrünungen
- Wohnbau

Maximal förderfähige Gesamtkosten

Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel wird eine Förderobergrenze festgelegt. Es können dementsprechend nur Projekte gefördert werden, deren förderfähige Gesamtkosten 400.000.- Euro nicht übersteigen.

IV. Reaktivierung von Brachflächen – Abriss betrieblicher Brachen

IV.1. Beschreibung und Zielsetzung der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung von Brachflächen und die Festlegung einer dauerhaften Nachnutzung. Eine aktive Identifikation und Rückführung in den Wirtschaftskreislauf durch Neunutzungen schafft dabei notwendige Voraussetzungen für neue Beschäftigung und ermöglicht im Sinne eines „Flächenrecyclings“ einen sparsamen Umgang mit der knappen Ressource Boden.

Gefördert werden Investitionen in den Abriss oder Teilabriss von Objekten auf Brachflächen. Details siehe IV.3.

IV.2. Mindestanforderungen und Kriterien zur Projektauswahl

- Wesentlich für die Förderfähigkeit von Projekten ist der unmittelbare inhaltliche Konnex zwischen dem ausgearbeiteten Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen (gem. zugehöriger interner Richtlinie der Abteilung Raumordnung i.d.g.F.) und den einzureichenden Projekten. D.h. das Projekt muss im Konzept widergespiegelt sein. Projekte, die nicht aus dem Konzept ableitbar sind, oder die Ziele des Konzepts nicht unterstützen, sind nicht förderfähig.
- Zu revitalisierende Flächen müssen als Brache definiert werden. Im Sinne dieser Richtlinie werden darunter brachgefallene Flächen und Objekte verstanden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens drei Jahren leer stehen ODER nur bis zu maximal einem Drittel der Objektnutzfläche (bezogen auf die brachgefallenen Gebäude am Areal) wirtschaftlich genutzt werden. Bspw. umfassen diese
 - Produktions- und Lagerflächen aus Industrie und Gewerbe (unabhängig vom Wirtschaftszweig) – sowohl Betriebsgebäude als auch befestigte Manipulationsflächen
 - ehemalige Gewerbeflächen des Handwerks oder Handels
 - leerstehende Gebäude in Ortskernen mit einer ehemaligen überwiegenden Gewerbenutzung
 - leerstehende Bürogebäude
 - leerstehende Tourismus- und Gastronomieobjekte
 - leerstehende Militär- und Bahnhofsareale
 - leerstehende landwirtschaftliche Objekte, die ehemals gewerblich genutzt wurden
 - gewerbliche Leerstände
- Der Abriss kann nur dann gefördert werden, wenn eine Sanierung wirtschaftlich nicht argumentierbar ist, bzw. eine Neunutzung mit der bestehenden Substanz nicht möglich ist.
- Voraussetzung zur Einreichung ist die Festlegung einer dauerhaften Nachnutzung, (zumindest fünf Jahre), die vertraglich festgelegt wird.

- Der Projektträger/die Projektträgerin hat sicherzustellen, dass die revitalisierte Fläche nach Projektende nachnutzbar ist. Bspw. sind im Falle von Kontaminationen diese durch den Projektträger/die Projektträgerin zu beseitigen. (siehe IV.3).

Weitere Kriterien zur Projektauswahl

- Im Falle einer Veräußerung der revitalisierten Fläche ist die vertraglich festgelegte Nachnutzung auch nach der Veräußerung durch den Projektteilnehmer/die Projektteilnehmerin sicherzustellen.
- In der Regel sollte die Projektdauer ein Jahr nicht überschreiten, d.h. ein Jahr bezogen auf die tatsächliche Umsetzung. In begründeten Fällen kann die Projektdauer ausgeweitet werden.

IV.3. Festlegungen zur Förderfähigkeit

Förderintensität

Die förderfähigen Gesamtkosten für jedes Projekt werden wie folgt aufgeteilt:

- 40% Landesmittel der Abteilung Raumordnung
- 60% Restfinanzierung durch Projektträger/Projektträgerin

Förderfähige Kosten

- Kosten für den Abriss oder Teilabbriss der Brachen
- Beräumung und Entsorgung der anfallenden Abrissmaterialien
- Kosten für die Wiederherstellung der Fläche
- Kosten für Externe Dienstleistungen zur Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmen, wie bspw. (nicht abschließend) Vermessung, Statik, Geotechnik oder sonstige technische Expertise

Nicht förderfähige Kosten

- Kosten für die Dekontaminierung von Flächen (hier wird auf die bestehende Förderung der Abteilung Umweltschutz zur „Sanierung und Sicherung von kontaminierten Flächen“ verwiesen).

Maximal förderfähige Gesamtkosten

Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel wird eine Förderobergrenze festgelegt. Es können dementsprechend nur Projekte gefördert werden, deren förderfähige Gesamtkosten 200.000.- Euro nicht übersteigen.

V. Erledigung der Anträge, Projektabrechnung und Auszahlung

Förderungen der vorliegenden Richtlinie werden nur auf Antragsbasis und in Form von Zuschüssen gewährt. Schriftliche Anträge sind bei der Abteilung Raumordnung zu stellen, die Genehmigung erfolgt durch die Oö. Landesregierung.

Die Auszahlung der Mittel erfolgt nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und auf Basis der als förderfähig anerkannten Projektkosten (gem. dieser Richtlinie). 50% der genehmigten Landesmittel werden bereits nach erfolgter Vertragsunterzeichnung als Vorschuss angewiesen.

Projektabrechnungen sind bei der Abteilung Raumordnung einzureichen, folgende Unterlagen sind durch die Projektträger und Projektträgerinnen vorzulegen:

- Rechnungszusammenstellung
- Rechnungsbelege in Form von Papieroriginalbelegen, bescheinigten Kopien, bescheinigten Belegsausdrucken oder elektronischen Rechnungsbelegen. Grundsätzlich wird empfohlen, dass auf allen Rechnungsbelegen (bereits durch den Rechnungsleger) eine eindeutige Bezeichnung zum Projekt (durch Projektname) erfolgt.
- Zahlungsbelege (bspw. Kontoasuzüge)
- Bei Projektträgern/Projektträgerinnen die dem Bundesvergabegesetzes 2018 unterliegen: die gesamte Vergabedokumentation sowie Preisvergleiche bei Vergaben mit einem Auftragswert von mehr als 5.000 € (netto)
- Bei Projektträgern/Projektträgerinnen die nicht dem Bundesvergabegesetzes 2018 unterliegen: Preisvergleiche bei Vergaben mit einem Auftragswert von mehr als 5.000 € (netto)

Antragstellung und Abrechnung sind online auf der Homepage des Landes OÖ möglich.