

EISENACH



Richtlinie der Stadt Eisenach über die Gewährung von Mietzuschüssen zur Stärkung der Innenstadt und zur Leerstandsreduzierung

Vorbemerkung

Die Eisenacher Innenstadt hat große Bedeutung für die verschiedensten Bevölkerungs- und Nutzungsgruppen. In den letzten 30 Jahren wurde im Zuge der Stadtsanierung und mithilfe von Städtebaufördermitteln das historische Stadtbild weitestgehend saniert und wiederhergestellt.

Dennoch macht sich auch in der Eisenacher Innenstadt der Strukturwandel im Einzelhandel bemerkbar. Die Folgen sind leerstehende Ladenlokale, Trading-Down-Prozesse und Verödung der öffentlichen Räume. Mit dem Projekt „Goldschmiede Eisenach“ wurde bis zum 31.08.2025 an einer neuen Nutzungsmischung im Zentrum gearbeitet. Hierbei lag der Fokus auf den leerstehenden Erdgeschossseinheiten, die im Rahmen verschiedener Maßnahmen wiederbelebt und nutzbar gemacht werden sollten. Eine Maßnahme waren die sogenannten „Versuchslabore“ zur Förderung von Mietzuschüssen.

Aufgrund der positiven Wirkung dieser Maßnahme und der guten Annahme seitens der Nutzer und Eigentümer soll diese Maßnahme nun abgewandelt fortgeführt werden. Dank dieser Projektinitiative zur Wiederbelebung von Leerständen konnten insgesamt 11 Versuchslabore in der Eisenacher Innenstadt etabliert werden.

Gleichzeitig wird im Masterplan Innenstadt, der die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt für die nächsten 10 Jahre festgelegt (Leitfaden für die Innenstadtentwicklung), als Ziel die „Urbane Belebung“ mit der Maßnahme 16 „Profilbildung und Belebung der Innenstadt“ festgelegt.

Um die notwendige Entwicklung der Eisenacher Innenstadt voranzutreiben, richtet die Stadt Eisenach daher eine Mietzuschussförderung zur Reduzierung des Ladenleerstandes sowie zur Belebung und Aufwertung der Eisenacher Innenstadt ein.

Vorbehaltlich der Bereitstellung und Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln soll der Mietzuschuss eine jährliche Höhe von bis zu 15.000 € umfassen, um so pro Jahr ca. 5 Leerstände finanziell unterstützen zu können

1. Zuwendungsgrundlage

- (1) Die Stadt gewährt für die Durchführung der Maßnahme Zuwendungen nach Maßgabe der vorliegenden Richtlinie. Es gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AnBest-P) in ihrer jeweils gültigen Fassung (vgl. Anlage 2). Die Förderung ist eine freiwillige Leistung der Stadt Eisenach, auf die auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch besteht. Vielmehr entscheidet die Stadt aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushalts- und Projektmittel und nach Maßgabe der „Richtlinie der Stadt Eisenach über die Gewährung von Mietzuschüssen zur Stärkung der Innenstadt und zur Leerstandsreduzierung“.
- (2) Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie, falscher Angaben oder soweit vertragliche Vereinbarungen durch den Antragsteller nicht oder nicht innerhalb der vereinbarten Frist erfüllt werden, insbesondere die verlangten Unterlagen nicht rechtzeitig vorgelegt werden oder Mitteilungspflichten nicht nachgekommen wird, kann die Förderzusage auch nach Auszahlung des Zuschusses entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Für die einzelnen Tatbestände zur Rücknahme/ zum Widerruf gelten die gesetzlichen Vorschriften nach §§ 48 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG). Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 Prozentpunkten zu verzinsen.
- (3) Auskünfte erteilt der Fachdienst Stadtplanung der Stadt Eisenach.

2. Gegenstand und Ziel der Förderung

- (1) Gegenstand der Förderung ist die Gewährung eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Mietzuschusses zur Wiederbelebung von Leerständen in der Eisenacher Innenstadt über einen Maximalzeitraum von 6 Monaten.
- (2) Der Mietzuschuss dient dem Zweck, durch die Förderung einen Anreiz für nötige Leerstandsbelegung leerstehender Erdgeschossseinheiten zu schaffen. Dies soll einerseits Eigentümern helfen, neue Mieter mit frequenzbringenden Nutzungen zu finden und andererseits sollen im Sinne der Innovation und einer Nutzungsvielfalt auch risikoreiche, neuartige und anregende Nutzungsideen die Möglichkeit erhalten, ausprobiert zu werden, um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern.
- (3) Die Stadt Eisenach verfolgt mit dieser Richtlinie im Wesentlichen folgende Ziele:
 - Belegung, Stärkung und Aufwertung der Innenstadt, als attraktiven Einkaufs- und Erlebnisstandort mit einem positiven Image durch die Reduzierung von Leerständen,
 - Verringerung des Ladenleerstandes durch die Etablierung neuer Nutzungen,
 - Stärkung und Erhalt der Zentrumsfunktionen und der Einkaufsinnenstadt,
 - Stärkung und Erhalt der Nutzungsvielfalt,
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie Steigerung der Standortattraktivität,

3. Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Es werden ausschließlich Mietzuschüsse für leerstehende Erdgeschossseinheiten gewährt, die im Geltungsbereich des in der Anlage 1 dargestellten Fördergebiets liegen.

4. Fördervoraussetzungen und Ausschlusskriterien

- (1) Die Förderung kann nur gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:
 - Bei dem Leerstand handelt es sich um eine Erdgeschossseinheit, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist.
 - Die Erdgeschossseinheit liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Richtlinie.

- Die Förderung entspricht den in Ziffer 2 genannten Zielen.
 - Die Kaltmiete für das Ladenlokal beträgt maximal 7 €/m².
 - Es besteht zum Zeitpunkt des Förderbeginns ein gültiger Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten zwischen Eigentümer und Nutzer.
 - Mit der Maßnahme darf erst nach Erhalt der Förderzusage sowie nach Vorlage sämtlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erlaubnisse begonnen werden.
 - Schaufenster dürfen nicht undurchsichtig gestaltet oder verstellt werden.
 - Die Nutzungsidee wurde nicht bereits im Rahmen des Projektes „Goldschmiede Eisenach“ gefördert (Ausschluss von Zweitförderungen)
 - Der Antrag wurde entsprechend den weiteren Vorgaben in dieser Richtlinie eingereicht.
- (2) Die Förderung soll vorrangig für Nutzungen ausgelegt sein, die für die Innenstadt frequenzbringend sind, zur Nutzungsmischung und zur Attraktivitätssteigerung der Einkaufsinnenstadt beitragen. Es werden vorrangig gefördert:
- Neue, kreative und innovative Nutzungen und Geschäftsideen,
 - junge Unternehmen,
 - Nutzungen mit dem Ziel der Stärkung des Miteinanders,
 - soziale und kulturelle Angebote,
 - Pop-up-Stores,
 - Risikoreiche und experimentelle Nutzungen,
 - hochwertige Angebote und Traditions Geschäfte,
 - Nutzungen, die einen nachweisbaren, nachhaltigen Nutzen für eine positive Innenstadtentwicklung liefern sowie zu einer deutlichen Erhöhung der wirtschaftlichen Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft der Innenstadt führen.
- (3) folgende Nutzungen von Erdgeschossseinheiten können grundsätzlich nicht gefördert werden:
- Räume für Wohn- und Lagerzwecke,
 - Büronutzungen, außer, wenn sie Besucherverkehr einschließen (Dienstleistungen) und mindestens durch das Schaufenster sichtbar sind,
 - Sogenannte Trading-Down-Nutzungen, wie Spielhallen und Wettbüros, Billigläden, Discounter, Spätis, Barbieri, Shisha-Bars, Dönerläden, Nagelstudios oder Friseursalons im Niedrigpreissegment, Verkaufsläden von E-Zigaretten, etc.
- (4) Aufgrund des Eigenanteils der Stadt Eisenach zur Finanzierung der Förderung nach dieser Richtlinie ergibt sich eine maximale Anzahl von förderfähigen Maßnahmen. Diese ist abhängig von der Höhe der jeweiligen Zuwendungen. Der Zuwendung für Leerstände, die bereits besonders lange existieren, in besonderen Problemlagen der Stadt Eisenach (B-Lagen) und für Nutzungen mit konkreter Aussicht auf besonders frequenzbringende Nutzungen soll besondere Priorität eingeräumt werden.

5. Antragsberechtigte

- (1) Antragsberechtigt ist jede natürliche oder juristische Person, z. B.:
- Akteure der lokalen Wirtschaft (z. B. Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel, Gastronomie),
 - Vereine und Bürgerinitiativen, auch Interessensgemeinschaften, Standortgemeinschaften, Gewerbe- oder Stadtmarketingvereine und Verbände,
 - gemeinnützige Träger und Stiftungen,
 - öffentliche und private Bildungs- und Betreuungseinrichtungen,
 - Privatpersonen.
- (2) Die antragsstellenden Personen sind Empfänger der finanziellen Mittel. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht möglich.

6. Art und Umfang der Förderung

- (1) Für den Mietzuschuss werden durch die Stadt Eisenach Fördermittel bereitgestellt. Eine Förderung erfolgt nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.
- (2) Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung (Zuwendungsart) und wird als zweckgebundener, nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Zuwendungsfähig ist dabei ein Betrag von bis zu 500 Euro monatlich bzw. maximal 5 €/m². Die endgültige Höhe der Zuwendung richtet sich nach den tatsächlich entstandenen und durch Zahlungsnachweise nachgewiesenen Kosten für Kaltmiete und wird nach Vorlage des unterzeichneten Mietvertrages festgelegt (Bemessungsgrundlage).
- (3) Folgende Förderbedingungen werden festgelegt:
 - Der Förderzeitraum beträgt maximal 6 Monate.
 - Die Maximalhöhe der förderfähigen Kosten liegt bei 3.000,00 € pro Mietzuschuss.
 - Ein Zuschuss ist bis zu einer Höhe von 100 Prozent der förderfähigen Kosten möglich.
 - Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 250,00 Euro beträgt (Bagatellgrenze).
 - Ist der Antragstellende zum Vorsteuerabzug berechtigt, so sind die Nettobeträge förderfähig, ansonsten ist der Bruttobetrag förderfähig.
 - Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendungen bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist ausgeschlossen.

7. Antragsverfahren und Entscheidung über die Gewährung der Zuwendung

- (1) Anträge in Textform können ganzjährig formlos an stadtplanung@eisenach.de oder postalisch an Stadtverwaltung Eisenach, Fachdienst Stadtplanung, Markt 22, 99817 Eisenach übermittelt werden. Ein Antrag muss mindestens die folgenden Informationen enthalten:
 - Angaben zum Antragsteller einschl. Bankverbindung,
 - Beschreibung der geplanten Nutzung, inklusive Nutzen und erwarteten Effekten für die Innenstadt (Betreiberkonzept),
 - Angaben zu Beginn der Nutzung und
 - Darstellung der Mietkosten aufgrund eines Mietvertrages oder einer plausiblen Schätzung.
- (2) Die Antragsunterlagen und Angaben werden durch die Stadt Eisenach auf Vollständigkeit und auf die Erfüllung der grundlegenden Bedingungen geprüft. Bei Bedarf können Antragstellende fehlende Unterlagen und Informationen innerhalb einer Frist von 30 Tagen nachreichen.
- (3) Die Entscheidungen über die Gewährung von Zuwendungen trifft die Stadt Eisenach, auf der Grundlage der vorliegenden Richtlinie und nach pflichtgemäßem Ermessen. Ein positives Votum führt zum Bewilligungsbescheid. Der Bewilligungsbescheid kann mit Auflagen verbunden werden.
- (4) Als Grundlage für die Ermessensentscheidung in der Vergabe der Fördermittel gelten die unter Ziffer 2 und 4 genannten Ziele und Fördervoraussetzungen. Die Stadt berücksichtigt bei ihren Entscheidungen zudem die grundsätzlichen Ziele der Innenstadtentwicklung.
- (5) Im Falle einer positiven Entscheidung wird den Antragstellenden ein Förderbescheid ausgestellt. Diese regelt neben der Zuwendungshöhe die Rechte und Pflichten des Fördernehmers und -gebers. Nach Erteilung der Bewilligung dürfen Änderungen der Maßnahme nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Eisenach erfolgen. Eine nachträgliche Zuschusserhöhung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist ausgeschlossen.

- (6) Mit der Nutzung darf erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheides begonnen werden. Ein vorzeitiger Beginn der Maßnahme ist förderschädlich. Der Zuschussempfänger hat der zuständigen städtischen Stelle bis zum Abschluss der Maßnahme jederzeit einzuräumen, die geförderten Projekte zu begutachten und die für die Förderung maßgeblichen Unterlagen einzusehen.
- (7) Die Zuwendung wird nach Abschluss des Bewilligungsbescheides monatlich ausgezahlt. Eine elektronische oder postalische Übermittlung der Zahlungsnachweise an die zuständige Stelle hat 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme zu erfolgen.
- (8) Zum Verwendungsnachweis über die gewährte Zuwendung hat der Antragsteller nach Abschluss der Maßnahme der Stadt eine Rechnungsübersicht mit Zahlungsdatum und eine Fotodokumentation innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.04.2026 in Kraft.

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich der Förderrichtlinie
- Anlage 2: Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P)