



**Amt der Oö. Landesregierung**

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung  
Abteilung Raumordnung  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

21. November 2022

## RICHTLINIE

**zur Umsetzung des EFRE-Programms  
„Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027“  
(CCI-Nr. 2021AT16FFPR001)  
für den Einsatz von EFRE-Mitteln in der  
Maßnahmenart 4**

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines zur Richtlinie .....	- 2 -
2.	Gründung und Erweiterung von Stadtregionen.....	- 3 -
2.1.	Basismodul zur Ausarbeitung einer Stadtregionalen Strategie .....	- 3 -
2.2.	Themenbezogene und/oder räumliche Erweiterung von Stadtregionen.....	- 4 -
3.	Zusatzmodul zur stadtregionalen Strategie: Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen.....	- 5 -
4.	Investive Umsetzungsmaßnahmen zur Orts- und Stadtkernbelebung durch Aktivierung von Leerständen und Brachen.....	- 6 -
4.1.	Sanierungen leer stehender Gebäude mit betrieblicher Nachnutzung.....	- 7 -
4.2.	Sanierungen leer stehender Gebäude mit öffentlichnaher Nachnutzung.....	- 9 -
4.3.	Reaktivierung von Brachflächen – Abriss betrieblicher Brachen.....	- 12 -
5.	Koordinierungsstelle für Leerstand- und Brachflächenrevitalisierung.....	- 14 -
6.	Regionalmanagement OÖ zur Unterstützung der Stadtregionen.....	- 16 -
7.	Anhang .....	- 18 -
7.1.	Anhang I – DRAFT-BUDGET .....	- 18 -

## 1. Allgemeines zur Richtlinie

Die vorliegende Richtlinie spezifiziert die im Operationellen Programm (OP) festgelegten Rahmenbedingungen für eine Teilnahme am EFRE-Programm "Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027" (IBW EFRE & JTF Österreich 2021-2027) in der Maßnahmenart 4 „Integrierte nachhaltige städtische Entwicklung & Stadtregionen“. Die Richtlinie richtet sich an die auf Basis des Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 (LAROP) gegründeten und dient der Weiterführung der Aktivitäten aus den Stadtregionalen Strategien bzw. deren Umsetzung.

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

- Gründung bzw. themenbezogene und/oder räumliche Erweiterung von Stadtregionen und Ausarbeitung Stadtregionaler Strategien
- Konzeptentwicklung zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen, Entwicklung von Orts- und Stadtkernen
- Investive Umsetzungsmaßnahmen zur Orts- und Stadtkernbelebung durch Aktivierung von Leerständen und Brachen
- Koordination von kooperativen Ansätzen auf stadtreptionaler Ebene durch die Koordinierungsstelle für Leerstand- und Brachflächenrevitalisierung
- Unterstützung der neuen Entwicklungsprozesse in den Stadtregionen durch das Regionalmanagement Oberösterreich

Weitere Informationen über die wichtigsten formalen Anforderungen für die Inanspruchnahme des IBW EFRE & JTF Programms Österreich 2021-2027 sind dem Operationellen Programm (OP), dem Verwaltungs- und Kontrollsystem (VKS) sowie den nationalen Förderfähigkeitsregeln (NFFR) des Programms, jeweils in der geltenden Fassung zu entnehmen.

Die Richtlinie soll auch als zusätzliche Information und Hilfestellung für potentielle Antragsteller/innen dienen.

## 2. Gründung und Erweiterung von Stadtregionen

Die Basis für die Gründung einer Stadtregion bildet, wie in der Programmperiode 14-20 auch, das Oö. Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahr 2017 (LAROP). Eine Stadtregion muss demnach zumindest aus einem definierten Zentrum der Siedlungskernräume (Kernstadt) sowie aus weiteren Gemeinden des jeweiligen Siedlungskernraums bestehen. Die erforderliche Mindestanzahl der Gemeinden des Siedlungskernraums ist abhängig von der Zentralität der Kernstadt sowie der Anzahl der Einwohner der Kernstadt. Eine detaillierte räumliche Abgrenzung ist mit der Abteilung Raumordnung im Amt der Oö. Landesregierung abzustimmen.

Ebenfalls ist es gemäß Artikel 11 der EFRE-Verordnung 2021/1058 von grundlegender Bedeutung, dass Vorhaben die Ziele des EFRE berücksichtigen und in Einklang mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung stehen.

### 2.1. Basismodul zur Ausarbeitung einer Stadtregionalen Strategie

In Oberösterreich haben sich in der Periode 2014-2020 bereits 16 Stadtregionen (Stadtregionale Foren) gegründet und über Stadtregionale Foren ihre Stadtregionalen Strategien mit Beschluss des jeweiligen Stadtregionalen Forum verabschiedet. Sollten sich neue Stadtregionen gründen, haben diese folgende Kriterien zu erfüllen:

- **Berücksichtigung der Ziele gemäß Art. 11 der Verordnung (EU) 2021/1058**
  - Erstellung einer Stadtregionalen Strategie mit Fokus auf die wirtschaftlichen, ökologischen, klimatischen, demographischen und sozialen Herausforderungen der Stadtregion im Sinne des Art.11 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 2021/1058.
  - Berücksichtigung bereits bestehender Strategien der Kernstädte, der Gemeinden der Stadtregion sowie darüberhinausgehende vorhandene Strategien.
- **Strategie beinhaltet die Ziele des Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 (LAROP)**
  - Die Stadtregionale Strategie hat die Ziele des Oö. LAROP 2017 – insbesondere die spezifischen Ziele für die jeweilige Stadtregion – zu berücksichtigen.
  - Die inhaltlichen Anforderungen für das Basismodul - abhängig von bereits vorhandenen Vorarbeiten in den Gemeinden der Stadtregion - sind im Vorfeld der Antragstellung mit der Abteilung Raumordnung im Amt der Oö. Landesregierung abzustimmen.
- **Die Gründung eines Stadtregionalen Forums mit einer eigenen Geschäftsordnung**
  - Jede Stadtregion, jeweils bestehend aus der Kernstadt mit ihren Umlandgemeinden (Verflechtungsraum), hat ein Stadtregionales Forum einzurichten. Es besteht aus Vertreter/innen der Kernstadt und der Umlandgemeinden. Die Aufgaben bestehen darin, auf Basis einer Geschäftsordnung (Muster wird von Förderstelle vorgegeben) Stadtregionale Strategien auszuarbeiten und zu beschließen, deren Umsetzung zu betreuen sowie die inhaltliche Qualität von investiven Umsetzungsprojekten zu beurteilen.

## **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

### **Förderintensität**

Die generelle Mindestgröße für Projekte zur Strategieentwicklung liegt bei 50.000 € Gesamtkosten. Wird ein Projekt mit weniger Gesamtkosten beantragt, kann dieses nicht aus dem IBW-EFRE Programm gefördert werden.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 25 % Landesmittel
- 35 % Restfinanzierung durch Projektträger

### **Förderfähige Kosten**

Es werden Kosten für externe Dienstleistungen zur Ausarbeitung einer Stadtregionalen Strategie (Basismodul) gefördert.

Für Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 200.000 € kommt gemäß EU Verordnung 2021/1060 Art. 53 (2) eine vereinfachte Form (Draft-Budget) der Kostenanerkennung zur Anwendung. Genauere Informationen zur Anwendung des Draft-Budget siehe Anhang I.

Im Falle, dass Projekte Gesamtkosten über 200.000 € aufweisen, sind diese in Form von Echkosten (tatsächlich aufgewendete Kosten) zu beantragen.

### **Fördervoraussetzung**

- Antragsberechtigt sind Stadtregionen mit deren beteiligten Gemeinden und Städten\*  
\*(Es wird empfohlen, dass die Kernstadt bzw. jene Gemeinde, die für die Projektumsetzung federführend verantwortlich ist, als Projektantragsteller/in auftritt. Möglich wären – im Auftrag des Stadtregionalen Forums – auch regionale Planungsverbände/-vereine)
- gewünschte Qualifikation der externen DienstleisterInnen: IngenieurkonsulentInnen für Architektur (insb. Stadtgestaltung, u.ä.), Raumplanung, Landschaftsgestaltung, BaumeisterIn, ExpertIn Immobilienentwicklung/ Immobilienbewertung oder vergleichbare Qualifikation

## **2.2. Themenbezogene und/oder räumliche Erweiterung von Stadtregionen**

Die Aufnahme einer oder mehrerer neuer Gemeinden bzw. die Erweiterung der ursprünglich definierten räumlichen Abgrenzung der Stadtregion ist unter Berücksichtigung der räumlichen funktionalen Zusammenhänge – wie in der Förderperiode 2014-2020 – möglich.

Für diesen Fall kann die Stadtregionale Strategie themenbezogen (z.B. Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen) und/oder räumlich entsprechend erweitert werden. Im Fall einer räumlichen

Erweiterung ist für die, die Stadtregion ergänzenden Regionsteile, die Stadtregionale Strategie, wie bei einer Neuerstellung (Basismodul) zu erarbeiten und in die bestehende Stadtregionale Strategie zu integrieren. Die beabsichtigte Erweiterung der Stadtregionalen Strategie ist der Abteilung Raumordnung im Amt der Oö. Landesregierung im Vorfeld der Antragstellung mitzuteilen und abzustimmen.

Folgende Rahmenbedingungen sind für die Förderung relevant:

- Beschlüsse des Stadtregionalen Forums zur themenbezogenen und/oder räumlichen Erweiterung der Stadtregion
- Gemeinderatsbeschlüsse der jeweiligen, die Stadtregion ergänzenden Gemeinden
- Anpassung bzw. Ergänzung der Geschäftsordnung des Stadtregionalen Forums

### **3. Zusatzmodul zur stadtregionalen Strategie: Konzept zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen**

Es werden interkommunale Planungs- und Beratungsleistungen (Konzepterstellung) zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen sowie zur Entwicklung von Orts- und Stadtkernen unterstützt (Ergänzung der stadtregionalen Strategien). Ziel der Maßnahme ist, die Stadtregionen dabei zu unterstützen, leerstehende Gebäude und Brachflächen, die für die Entwicklung der Gemeinden und Städte besonders wichtig sind, wieder einer möglichst nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Die inhaltliche Ausrichtung dieser konzeptiven Arbeiten hat sich an die (Mindest-)/Inhalte, gemäß der Landesrichtlinie zur Konzeptentwicklung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen sowie der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen, in der jeweils geltenden Fassung, anzulehnen.

#### **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

##### **Förderintensität**

Die Förderung zur Konzeptentwicklung ist für jede Stadtregion nur einmal abrufbar. Die generelle Mindestgröße der Projekte liegt bei 50.000 € Gesamtkosten.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 25 % Landesmittel
- 35 % Restfinanzierung durch Projektträger

## **Förderfähige Kosten**

Es werden Kosten für externe Dienstleistungen zur Ausarbeitung der Konzepterstellung (Zusatzmodul) gefördert.

Für Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 200.000 € kommt gemäß EU Verordnung 2021/1060 Art. 53 (2) eine vereinfachte Form (Draft-Budget) der Kostenanerkennung zur Anwendung. Genauere Informationen zur Anwendung des Draft-Budget siehe Anhang I.

Im Falle, dass Projekte Gesamtkosten über 200.000 € aufweisen, sind diese in Form von Echkosten (tatsächlich aufgewendete Kosten) zu beantragen.

## **Fördervoraussetzung**

- Antragsberechtigt sind Stadtregionen mit deren beteiligten Gemeinden und Städten\*  
\*(Es wird empfohlen, dass die Kernstadt bzw. jene Gemeinde, die für die Projektumsetzung federführend verantwortlich ist, als Projektantragsteller/in auftritt. Möglich wären – im Auftrag des Stadtregionalen Forums – auch regionale Planungsverbände/-vereine)
- gewünschte Qualifikation der externen DienstleisterInnen: IngenieurkonsulentInnen für Architektur (insb. Stadtgestaltung, u.ä.), Raumplanung, Landschaftsgestaltung, BaumeisterIn, ExpertIn Immobilienentwicklung/ Immobilienbewertung oder vergleichbare Qualifikation

## **4. Investive Umsetzungsmaßnahmen zur Orts- und Stadtkernbelebung durch Aktivierung von Leerständen und Brachen**

Im Rahmen dieser Richtlinie werden investive Umsetzungsmaßnahmen auf Basis der ausgearbeiteten Konzepte zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen und der Entwicklung von Orts- und Stadtkernen gefördert.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorliegen der Planungsleistungen (konzeptive Arbeiten) sowie die Durchführung der Beratungsleistungen eine zwingende Voraussetzung für die Förderung von **investiven Maßnahmen** zur Aktivierung von Leerstand, die Reaktivierung von Brachflächen sowie die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen sind. Das bedeutet, die Förderung von investiven Umsetzungsmaßnahmen muss sich aus den konzeptiven Vorarbeiten gemäß Kapitel 3 dieser Richtlinie bzw. gemäß der Leistungsbestandteile der Landesrichtlinie zur Konzepterstellung (idgF) ableiten lassen und beziehen sich auf folgende Bereiche:

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

Nachfolgend werden die grundsätzlichen Anforderungen an die oben genannten Maßnahmenarten sowie die Festlegungen zur Förderfähigkeit von Kosten dargestellt.

## 4.1. Sanierungen leer stehender Gebäude mit betrieblicher Nachnutzung

Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung leer stehender Gebäude, vorrangig in Orts- und Stadtkernen 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.

### 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 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 eingereicht 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 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 zur Umsetzung der Investition 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.

## **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

### **Förderintensität**

Die generelle Mindestgröße für investive Maßnahmen liegt bei 100.000 € Gesamtkosten. Die förderfähigen Gesamtkosten für jedes Projekt werden unter Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen (und einem daraus eventuell begründeten geringeren Fördersatz) grundsätzlich mit 40 % aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung unterstützt.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 60 % Restfinanzierung durch Projektträger



## **Förderfähige Kosten**

Für Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 200.000 € kommt gemäß EU Verordnung 2021/1060 Art. 53 (2) eine vereinfachte Form (Draft-Budget) der Kostenanerkennung zur Anwendung. Genauere Informationen zur Anwendung des Draft-Budget siehe Anhang I.

Im Falle, dass Projekte Gesamtkosten über 200.000 € aufweisen, sind diese in Form von Echkosten (tatsächlich aufgewendete Kosten) zu beantragen.

Für die Umsetzung von investiven Maßnahmen können folgende Kosten unter „**Kosten für externe Dienstleistungen**“ beantragt werden:

- Baukosten und Baumaterialien, die mit der Revitalisierung der Objekte verbunden sind. Förderfähig sind 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
- Kosten 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**

- Mobiliar und Ausstattung
- Wohnbau

## **Maximal förderfähige Gesamtkosten**

Die Förderobergrenze liegt bei 800.000 €, d.h. es können nur Projekte mit Gesamtkosten bis zu 800.000 € gefördert werden.

## **4.2. Sanierungen leer stehender Gebäude mit öffentlichnaher Nachnutzung**

Ziel der Maßnahme ist die Revitalisierung leerstehender Gebäude, vorrangig in Orts- und Stadtkernen 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.

## **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 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 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 eingereicht werden.
- Voraussetzung zur Einreichung ist die Festlegung einer dauerhaften (zumindest fünfjährigen) öffentlichnahen Nachnutzung, dies wird vertraglich festgelegt. Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung 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.

## **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

### **Förderintensität**

Die generelle Mindestgröße für investive Maßnahmen liegt bei 100.000 € Gesamtkosten. Die förderfähigen Gesamtkosten für jedes Projekt werden unter Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen (und einem daraus eventuell begründeten geringeren Fördersatz) grundsätzlich mit 40 % aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung und mit 25% aus Landesmitteln unterstützt.

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 25% Landesförderung
- 35 % Restfinanzierung durch Projektträger

### **Förderfähige Kosten**

Für Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 200.000 € kommt gemäß EU Verordnung 2021/1060 Art. 53 (2) eine vereinfachte Form (Draft-Budget) der Kostenanerkennung zur Anwendung. Genauere Informationen zur Anwendung des Draft-Budget siehe Anhang I.

Im Falle, dass Projekte Gesamtkosten über 200.000 € aufweisen, sind diese in Form von Eckkosten (tatsächlich aufgewendete Kosten) zu beantragen.

Für die Umsetzung von investiven Maßnahmen können folgende Kosten unter „**Kosten für externe Dienstleistungen**“ beantragt werden:

- Baukosten und Baumaterialien, die mit der Revitalisierung der Objekte verbunden sind. Förderfähig sind Kosten des sog. Rohbaus sowie 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
- Kosten 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**

- Wohnbau
- Mobiliar und Ausstattung

#### **Maximal förderfähige Gesamtkosten**

Die Förderobergrenze liegt bei 800.000 €, d.h. es können nur Projekte mit Gesamtkosten unter 800.000 € gefördert werden.

### **4.3. Reaktivierung von Brachflächen – Abriss betrieblicher Brachen**

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.

#### **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 widerspiegelt 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.

### **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.

### **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

#### **Förderintensität**

Die generelle Mindestgröße für investive Maßnahmen liegt bei 100.000 € Gesamtkosten. Die förderfähigen Gesamtkosten für jedes Projekt werden unter Berücksichtigung der beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen (und einem daraus eventuell begründeten

geringeren Fördersatz) grundsätzlich mit 40 % aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung unterstützt.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 60 % Restfinanzierung durch Projektträger

### **Förderfähige Kosten**

Für Maßnahmen mit Gesamtkosten bis 200.000 € kommt gemäß EU Verordnung 2021/1060 Art. 53 (2) eine vereinfachte Form (Draft-Budget) der Kostenanerkennung zur Anwendung. Genauere Informationen zur Anwendung des Draft-Budget siehe Anhang I.

Im Falle, dass Projekte Gesamtkosten über 200.000 € aufweisen, sind diese in Form von Echkosten (tatsächlich aufgewendete Kosten) zu beantragen.

Für die Umsetzung von investiven Maßnahmen können folgende Kosten unter „**Kosten für externe Dienstleistungen**“ beantragt werden:

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

### **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**

Die Förderobergrenze liegt bei 400.000 €, d.h. es können nur Projekte mit Gesamtkosten unter 400.000 € gefördert werden.

## **5. Koordinierungsstelle für Leerstand- und Brachflächenrevitalisierung**

Im Rahmen der Maßnahmenart 4 liegt in der neuen Förderperiode ein Fokus auf dem Thema „Innovationsorientierter Wirtschafts- und Standortentwicklung“, welches sich auf die Weiterführung der Aktivitäten aus den Stadtrationalen Strategien, die 2014-2020 erarbeitet

wurden, konzentrieren. Im Hinblick auf eine effiziente Bodennutzung und eine raumordnungspolitisch geordnete Wirtschaftsentwicklung kann für den Bereich Leerstandsmanagement, Revitalisierung und Standortentwicklung eine Koordinierungsstelle in der Abteilung Raumordnung des Landes OÖ eingerichtet werden.

Folgende Aufgaben sollen durch die eingerichtete Koordinierungsstelle erfüllt werden:

- Gewährleistung einer engen Abstimmung zwischen den Aufgabengruppen der Abteilung Raumordnung sowie weiteren Fachabteilungen des Amtes der Oö. Landesregierung (Notwendigkeit eines interdisziplinären Ansatzes zur Revitalisierung von Leerständen und fehl-/mindergenutzten Standorten) und den Aktivitäten des EFRE-Programms
- Kontaktstelle für interessierte Projektträger/innen und Schnittstelle zu weiteren Landes-/Bundes-/EU-Agenden
- Netzwerktätigkeiten um alle AkteurInnen der Regionalentwicklung im Bereich „Leerstandsmanagement, Revitalisierung und Standortentwicklung“ entsprechend zu vernetzen und (über Fördermöglichkeiten) zu informieren (u.a. RMOÖ, LEADER, Gemeinden, Stadtmarketings, KEM/KLAR, Biz-Up, etc.)
- Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung (u.a. Informationsveranstaltungen, Pressearbeit, Informationen Landeshomepage)

## **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

### **Förderintensität**

Die Finanzierung der förderfähigen Gesamtkosten erfolgt mit 40% aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 60 % Restfinanzierung durch Projektträger

### **Förderfähige Kosten**

- Personalkosten in Form von Standardeinheitskosten gemäß NFFR
- Indirekte Kosten (Betriebskosten, Aus- und Fortbildung, Pacht, Leasing, Miete, Büromaterial etc.) in Form eines Pauschalsatzes von 15% der förderfähigen Personalkosten gemäß NFFR
- Reise- und Unterbringungskosten in Form einer Reisekostenpauschale von 1,5% der förderfähigen Personalkosten gemäß NFFR
- Kosten für Externe Dienstleistungen in Form von Echkosten für Netzwerktätigkeiten, Öffentlichkeitsarbeit, etc.

## 6. Regionalmanagement OÖ zur Unterstützung der Stadtregionen

Die Stadtregionalen Foren werden in ihrer Tätigkeit vor Ort von den Stadtregionsmanager/innen der Regionalmanagement Oberösterreich GmbH (RMOÖ GmbH) unterstützt. Die erfolgreiche Begleitung und Unterstützung der Stadtregionen vor Ort durch die RMOÖ GmbH hat seit dem Jahr 2014 wesentlich zur Etablierung der Stadtregionen in OÖ beigetragen und wird daher zur Gewährleistung einer Kontinuität beibehalten (Begleitung der Gemeinden und Städte bei der Umsetzung der Strategien sowie der Umsetzung konkreter Projektanträge).

Die Stadtregionsmanager/innen der Regionalmanagement Oberösterreich GmbH unterstützen Gemeinden beim Aufbau, bei der Entwicklung und bei der für die Gründung einer Stadtregion notwendigen Kooperationen zwischen den Verwaltungseinheiten sowie bei der Bildung von Stadtregionalen Foren. Die Stadtregionsmanager/innen unterstützen zudem die Stadtregionalen Foren während der gesamten Förderperiode, insbesondere bei folgenden Aktivitäten:

- Implementierung und Umsetzung der stadtregionalen Strategien der OÖ Stadtregionen und insbesondere Vertiefung und Ergänzung der Strategien zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen, Entwicklung von Orts- und Stadtkernen für eine Flächen-/ressourcenschonende Standortentwicklung (Vorprojekt-Phase)
- Prozessbegleitung zur Umsetzung der Förderanträge zur Konzeptentwicklung und Strategie-Erweiterungen und –Vertiefungen im Programm Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027 EFRE & JTF (Projekt-Phase Konzept/Strategievertiefung)
- Begleitung bei der Umsetzung von investiven Maßnahmen welche aus dem Programm Investitionen in Beschäftigung und Wachstum Österreich 2021-2027 EFRE & JTF gefördert werden

### **Festlegungen zur Förderfähigkeit**

#### **Förderintensität**

Die Höhe der Förderung zur Unterstützung der Stadtregionalen Foren durch die RMOÖ GmbH aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung beträgt 40 % der förderfähigen Kosten.

Die förderfähigen Gesamtkosten stellen sich wie folgt dar:

- 40 % EU-Förderung IBW-EFRE
- 60 % Restfinanzierung durch Projektträger bzw. aus Landesmitteln

#### **Förderfähige Kosten**

- Personalkosten in Form von Standardeinheitskosten gemäß NFFR



- Indirekte Kosten (Betriebskosten, Aus- und Fortbildung, Pacht, Leasing, Miete, Büromaterial etc.) in Form eines Pauschalsatzes von 15% der förderfähigen Personalkosten gemäß NFFR
- Reise- und Unterbringungskosten in Form einer Reisekostenpauschale von 1,5% der förderfähigen Personalkosten
- Kosten für Externe Dienstleistungen in Form von Echkosten für Netzwerktätigkeiten, Öffentlichkeitsarbeit, etc.

## 7. Anhang

### 7.1. Anhang I – DRAFT-BUDGET

#### **DRAFT-BUDGET**

#### **Ausführungen zur Budgetierung und Anerkennung von Kosten für Projekte bis max. € 200.000.- an Gesamtkosten**

##### INHALT

1.	Budgetplanung – Allgemeine Grundsätze und mögliche Kostenkategorien .....	- 19 -
2.	Besondere Bestimmungen zur Budgetierung von Kosten .....	- 20 -
2.1.	Mehrwertsteuer .....	- 20 -
2.2.	Nicht budgetierbare Kosten .....	- 20 -
2.3.	Einnahmen .....	- 20 -
3.	Anerkennung von Kosten .....	- 21 -
3.1.	Definition von Meilensteinen und Nachweisen .....	- 21 -
3.2.	Quantifizierung von Meilensteinen .....	- 21 -
3.3.	Nachweis zur Berücksichtigung der Publizitätsvorschriften .....	- 21 -
4.	Bestimmungen für Projektteilnehmer, deren Projektteile, im Sinne des europäischen Beihilferechts relevant sind.....	- 21 -

## VORBEMERKUNG

Die **ggstl. Ausführungen betreffen Projekte** der ZwiSt Abt. Raumordnung, Land OÖ, für ihre Maßnahmen im IBW-EFRE Programm 2021-2027, **die € 200.000.- Gesamtkosten nicht überschreiten.**

Entsprechend der Bestimmung in Art 53 (2) der VO (EU) 2021/1060 sind Projekte mit Gesamtkosten von bis zu 200.000 € mit vereinfachten Kostenoptionen umzusetzen. Die ZwiSt Abt. Raumordnung, Land OÖ wird daher solche Projekte auf Basis von Haushaltsplanentwürfen gem. Art. 53 (3) b) der VO (EU) 2021/1060 zur Genehmigung bringen und in weiterer Folge auf Basis von vertraglich definierten Meilensteinen und Nachweisen die Fördermittel als Pauschalbeträge zur Auszahlung bringen. Im Rahmen der Projektabrechnung wird dementsprechend „nur“ die inhaltliche Projektumsetzung auf Basis der definierten Nachweise überprüft.

Gem. Art. 73 (2) d) der Dachverordnung werden die potentiell Begünstigten auf der Programm-Homepage über Bedingungen zur Unterstützung der Projekte informiert, insbesondere auch die hier dargestellte Methode der Budgetierung und Anerkennung der Kosten.

Unabhängig von dieser vereinfachten Form der Kostenanerkennung sind die Projektträger im eigenen Verantwortungsbereich auch weiterhin zur Berücksichtigung der einschlägigen nationalen Rechtsvorschriften, denen sie unterliegen, verpflichtet (z.B.: Steuerrecht, Vergaberecht).

### 1. Budgetplanung – Allgemeine Grundsätze und mögliche Kostenkategorien

- (1) Im Rahmen der Antragstellung ggstl. Projekte ist durch den Projektträger ein detaillierter Budgetentwurf (Haushaltsplanentwurf) vorzulegen, dessen Kosten im Sinne des Grundsatzes der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit zu plausibilisieren sind. Die entsprechenden Nachweise zur Kostenplausibilisierung sind dem Antrag beizulegen.
- (2) Entsprechend des Grundsatzes der fairen, ausgewogenen und überprüfbaren Berechnungsmethode (Art. 53 (3) a) der Dachverordnung) hat die Plausibilisierung der Kosten durch Preisvergleiche bzw. Marktrecherchen (von min 3 unabhängigen Anbietern) zu erfolgen.
- (3) Kosten, die im Rahmen der Antragsprüfung nicht plausibilisiert werden können, dürfen nicht einem Meilenstein zugeordnet werden.
- (4) Folgende Kostenkategorien können nicht budgetiert werden:
  - Personalkosten
  - indirekte Kosten
  - Reisekosten
  - Ausrüstungskosten
- (5) Folgende Kostenkategorien können budgetiert werden:

## Kosten für externe Dienstleistungen

- (1) Die Kostenkategorie „Externe Dienstleistungen“ wird gem. NFFR Art. 11 definiert als „jene Kosten, die für die Beschaffung von Dienstleistungen in einem Vorhaben anfallen und auf Basis von Werkverträgen bzw. schriftlichen Vereinbarungen abgerechnet werden“. Sie umfassen bspw.:
- Planungsleistung (z.B. Baunebenkosten zur Vorbereitung investiver Maßnahmen)
  - Dienstleistungen die mit Revitalisierung von investiven Maßnahmen einhergehen (Planungsarbeiten zur Sanierung inklusive Baukosten etc.)
  - Dienstleistungen zur Vorbereitung und Begleitung von Abrissarbeiten und der Rekultivierung einer Fläche
  - Studien/Konzepte oder Erhebungen (z.B. Evaluierungen, Strategien, Konzeptpapiere, Planungskonzepte, Handbücher)
  - Rechtsberatung und Notariatsleistungen
  - technische und finanzielle Expertise, sonstige Beratungs- und Prüfungsdienstleistungen
  - Sonstige im Rahmen des Projekts erforderliche Expertise und Dienstleistungen
- (2) Die Kosten der Kostenkategorie „externe Dienstleistungen“ sind im Rahmen der Antragstellung durch Preisvergleiche bzw. Marktrecherchen zu budgetieren.

## 2. Besondere Bestimmungen zur Budgetierung von Kosten

### 2.1. Mehrwertsteuer

Die nicht erstattungsfähige Mehrwertsteuer darf im Rahmen der Budgetierung berücksichtigt werden. Falls es keine gesetzliche Grundlage für die fehlende Erstattungsfähigkeit der Mehrwertsteuerbeträge gibt, bedarf es im Rahmen der Antragstellung einer entsprechenden Bestätigung durch den Steuerberater des jeweiligen Projektteilnehmers, der internen Finanzabteilung oder durch die Finanzbehörden.

### 2.2. Nicht budgetierbare Kosten

Kosten, die gem. NFFR Art. 4 (1) als nicht förderfähig eingestuft werden, dürfen nicht budgetiert werden. Darüber hinaus sind Personalkosten, indirekte Kosten, Reisekosten und Ausrüstungskosten von der Förderung ausgeschlossen und daher nicht budgetierbar.

### 2.3. Einnahmen

Einnahmen sind gem. NFFR Art. 16 zu behandeln und dementsprechend im Budget zu berücksichtigen.

### 3. Anerkennung von Kosten

#### 3.1. Definition von Meilensteinen und Nachweisen

- (1) Im Rahmen der Antragstellung bzw. Antragsprüfung werden für die Projektumsetzung entsprechende Meilensteine, denen jeweils bestimmte Kosten zugeordnet werden, definiert.
- (2) Im EFRE-Fördervertrag werden zu jedem Meilenstein Nachweise festgelegt. Die Vorlage der definierten Nachweise im Rahmen der Abrechnung löst die Anerkennung jener Kosten aus, die einem Meilenstein zugeordnet wurden. Eine Vorlage von Rechnungsbelegen ist nicht erforderlich.

#### 3.2. Quantifizierung von Meilensteinen

- (1) Grundsätzlich können die definierten Meilensteine nur gänzlich erfüllt werden, um eine Anerkennung von Kosten auszulösen.
- (2) Bei Meilensteinen, die im Rahmen der Antragsprüfung als „quantifizierbare“ Meilensteine definiert wurden, und dessen „Quantifizierbarkeit“ auch im EFRE-Fördervertrag festgehalten wurde, kann auch eine teilweise Anerkennung von Kosten erfolgen (Auszahlung auf Basis von Etappenzielen).

#### 3.3. Nachweis zur Berücksichtigung der Publizitätsvorschriften

- (1) Der Projektteilnehmer hat die Publizitätsvorschriften des EFRE-IBW-Programms 2021-2027/des JTF zu berücksichtigen (gem. Publizitätsleitfaden). Dies ist im Rahmen der Abrechnungskontrolle nachzuweisen.

### 4. Bestimmungen für Projektteilnehmer, deren Projektteile, im Sinne des europäischen Beihilferechts relevant sind

- (1) Auch beihilferelevante Projekte der ZwiSt Abt. Raumordnung, Land OÖ, im EFRE-IBW-Programm /JTF, werden bis max. € 200.000.- Gesamtkosten über die hier dargestellte Methode abgewickelt. Diese Projekte werden allerdings im Rahmen der ZwiSt Abt. Raumordnung, Land OÖ, im EFRE-IBW-Programm /JTF nur gefördert, wenn deren Konformität mit den jeweils einschlägigen beihilferechtlichen Bestimmungen, insbesondere aufgrund der jeweils gültigen Bestimmungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung, der de-minimis-Verordnung oder gegebenenfalls einer Einzelnotifizierung festgestellt ist.
- (2) Gem. Art 7 (1) der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung kann der Betrag, der über vereinfachte Kostenoptionen gemäß Dachverordnung festgelegt wurde, auch zum Zwecke der Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften für staatliche Beihilfen und zulässige Beihilfeintensitäten festgelegt werden – sofern die Kostenkategorie als solche nach den Vorschriften für staatliche Beihilfen beihilfefähig ist und die Beihilfe alle Bedingungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung erfüllt.