



Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020



GESCHLOSSEN

Häufig gestellte Fragen und Antworten





Landesinitiative
**in! Zukunft.
nenstadt.
Nordrhein-Westfalen.**

**Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte
und Zentren in Nordrhein-Westfalen**

Häufig gestellte Fragen und Antworten

erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau
und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Oktober 2020



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Fragen	3
1.1	Antragsunterlagen	3
1.2	Verfügbarkeit Fördermittel	4
1.3	Weitere allgemeine Fragen	4
2	Verfügungsfonds Anmietung (3.1)	6
2.1	Fördervoraussetzungen	6
2.2	Fragen zur Anmietung	8
2.3	Fragen zur Bewilligung und Durchführung	12
3	Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“ (3.2)	14
4	Zwischenerwerb von Einzelhandelsgroßimmobilien (3.3)	14
4.1	Allgemeine Fragen	14
4.2	Fragen zur Förderfähigkeit	15
4.3	Fragen zum Konzentrationsbereich	16
5	Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds (3.4)	17
6	Abwicklungskosten (3.5)	18
Anlage	Kontaktdaten der Bezirksregierungen	19

Angaben in Klammern: Gliederungspunkte im Sofortprogramm Innenstadt 2020



FÖRDERJAHR 2020

Häufig gestellte Fragen und Antworten
„Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innen-
städte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“

1 Allgemeine Fragen

1.1 Antragsunterlagen

1.1.1 Welche Antragsfristen gibt es?

Förderanträge für das „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ sind bei der jeweiligen Bezirksregierung bis zum 16. Oktober 2020 zu stellen.

1.1.2 Ab wann gibt es die Antragsunterlagen und wo sind diese zu finden?

Auf der Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen oder bei den Bezirksregierungen kann das entsprechende Excel-Formular für die Antragsstellung heruntergeladen werden.

1.1.3 Wie lange dauert die Bewilligung der Fördermittel bzw. wann ist mit einem Zuwendungsbescheid zu rechnen? Wann können die Kommunen frühestens mit den geplanten Maßnahmen starten?

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen wird das „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ noch in diesem Jahr unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel sowie unter Beachtung der im Aufruf zum Sofortprogramm Innenstadt in den Nummern 4.1 bis 4.4 genannten Antragsgrundsätze veröffentlichen. Die Bewilligungen erfolgen bis Ende 2020.

1.1.4 Ist die Beantragung ohne Ratsbeschluss möglich?

Für den Förderantrag bedarf es keines Ratsbeschlusses. Die Entscheidung der Verwaltungsspitze zur Antragstellung ist ausreichend. Der Rat ist über die Antragstellung unverzüglich zu informieren und die damit beabsichtigten Ziele sind darzulegen.



1.2 Verfügbarkeit der Fördermittel

1.2.1 Wurde im Vorfeld eine Aufteilung der Fördermittel auf die vier (3.1-3.4) Fördergegenstände vorgenommen?

Nein, es wird keine Budget-Aufteilung vorgenommen.

1.2.2 Was passiert, wenn es mehr Förderanträge gibt, als der Fördertopf hergibt?

In diesem Fall würde eine Auswahl der Projekte nach Plausibilität/ Nachvollziehbarkeit /Idee/Formalia stattfinden. Die Qualität/Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit des Antrages sind wichtige Entscheidungskriterien. Bei mehreren Anträgen ist die Kommune aufgefordert, Prioritäten zu benennen.

1.2.3 Was ist, wenn das Programm erfolgreicher ist als gedacht? Sprich, wenn die Fördermittel schon nach 18 Monaten verbraucht sind, weil wir eine Erfolgsquote von 25 % angegeben haben und dann doch 40 % erreicht haben? Kann man dann noch Mittel nachbeantragen? Oder sollte man gleich von einer höheren Erfolgsquote ausgehen?

Ob ein weiterer Förderaufruf gestellt werden kann, hängt von der Antragslage und der Verfügbarkeit von Mitteln in 2021 ab.

1.2.4 Werden die Mittel analog zur Städtebauförderung über 5 Jahre ausgezahlt?

Nein, die Laufzeit des Programms ist zunächst auf drei Jahre angelegt.

1.2.5 Ab wann gelten die zwei Jahre der Förderung? Mit dem Eintreffen des Förderbescheides oder erst mit dem Abrufen der Mittel?

Nach Erhalt des Zuwendungsbescheids beginnt der Bewilligungs- und Durchführungszeitraum, der in diesem Programm drei Jahre beträgt.

1.3 Weitere allgemeine Fragen

1.3.1 Ist das Sofortprogramm Innenstadt an bestehende Förderkulissen gebunden?

Nein. Nach Nummer 3 des Aufrufes konzentriert sich das „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ räumlich auf die Bereiche von Innenstädten oder Stadtteil- und Ortszentren, die nach Auffassung der Städte und Gemeinden auch zukünftig Lebendigkeit und Einkaufsgenuss ausstrahlen und zum Verweilen einladen (sog. sogenannter Konzentrationsbereich). Für die Nachvollziehbarkeit des Antrags ist eine kartographische Darstellung sinnvoll.



1.3.2 Kann der Verfügungsfonds parallel zu anderen Stadterneuerungsprogrammen etc. beantragt werden? Ist die Kombination mit bestehenden Städtebaufördermaßnahmen möglich bzw. können Maßnahmen in bestehenden Gebietskulissen beantragt werden?

Ja.

1.3.3 Wie wird mit dem zu erwartenden hohen Beratungsbedarf zum Förderprogramm umgegangen? Wird es eine Hotline oder ähnliches geben, an die man sich bei Fragen wenden kann?

Die Beratung zum „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ erfolgt durch die zuständige Bezirksregierung, die sich bei Bedarf mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen abstimmen.

1.3.4 Welche Kommunen gibt es, die das Programm bereits umsetzen?

Die Antragsfristen für das Programm laufen noch.



2 Verfügungsfonds Anmietung (3.1)

2.1 Fördervoraussetzungen

2.1.1 Muss für den Verfügungsfonds ebenfalls, wie in der Städtebauförderung, ein Gremium eingerichtet werden?

Nein, da dieser allein in der Hand der Kommune liegt.

2.1.2 Sind für die Verfügungsfondsmaßnahmen Förderrichtlinien erforderlich?

Nein, da es kein Verfügungsfonds im Sinne der Nr. 14 oder 17 der Förderrichtlinien Städtebauförderung ist.

2.1.3 Kann die Stadt auf beliebige Unternehmen/ Start-Ups zugehen, oder müssen Kriterien ähnlich einer Ausschreibung) erstellt werden, um sich für die Anmietung zu bewerben?

Es gibt keine Vorgaben. Wesentlich sind eine möglichst kurzfristige Handlungsmöglichkeit und das Ziel der Gemeinde, eine erwünschte Nutzung am Standort zu etablieren.

2.1.4 Ist ein Moderationsverfahren mit Beteiligung der Eigentümer/-innen und Bürger/-innen zur Entwicklung des Konzentrationsbereiches vorgeschrieben?

Nein, ein Moderationsverfahren ist nicht vorgeschrieben. Das Moderationsverfahren kann hilfreich sein, wenn sich die Gespräche mit den Eigentümern als schwierig gestalten.

2.1.5 Muss bei Leerständen nachgewiesen werden, dass diese erst nach dem Lock-down entstanden sind?

Nein.

2.1.6 Ist es möglich, bereits begonnene Prozesse zwischenzeitig zu stoppen und die Weiterführung des Prozesses (bspw. die Erarbeitung eines Masterplans für die Innenstadt) fördern zu lassen? Wäre hier bspw. eine Unterbrechung zwischen der Erarbeitung einer Prozessstruktur und der inhaltlichen Erarbeitung möglich?

Planungsprozesse sind insofern förderfähig, als dass sie der Vorbereitung eines zukünftigen Innenstadtmanagements dienen und ausreichend begründet werden müssen. Die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes mit dem ein Antrag



auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt wird, ist nach Programmaufnahme grundlegend refinanzierbar und wird daher nicht im Sofortprogramm gefördert. Begonnene Prozesse sollten nicht gestoppt werden.

2.1.7 Ist eine Förderung von Personalkosten möglich?

Es ist keine Förderung für kommunale Personalkosten möglich. Personalkosten externer Dienstleister sind demgegenüber förderfähig.

2.1.8 Sind auch Systemgastronomie oder sonstige Filialisten als Nachnutzer möglich?

Ja. Es gibt keinen generellen Ausschluss von Systemgastronomie bzw. Filialisten – die Nutzung muss aber ins städtische Konzept passen. Wichtig ist dabei, dass die Kommune die strategische Zukunftsausrichtung der Innenstadt forciert.

2.1.9 Können weiterhin genutzte Immobilien gefördert/ saniert werden?

Nein. Die allgemeine Sanierung bzw. Erneuerung von Immobilien ist nicht zulässig – es geht konkret um die Umnutzung/Nachnutzung von leerstehenden Immobilien.

2.1.10 Kann sich ein Antrag auch auf ein Stadtteilzentrum beziehen? Oder ist die Förderung nur auf Innenstädte beschränkt?

Formal gibt es keinen Ausschluss von Standorten. Ein Förderantrag kann sich auf ein Stadtteilzentrum beziehen. Die Gemeinde kann die Zentrumsabgrenzung selbst bestimmen. Ist aus der Sicht der Kommune ein Beitrag zur Belebung der Innenstadt oder des angeschlossenen Zentrums gegeben, dann ist dort eine Förderung nicht ausgeschlossen. Die Argumentation im Förderantrag ist elementar und der Zusammenhang sowie die Relevanz für die Innenstadt/das Zentrum müssen plausibel dargestellt sein. Liegt ein Projekt am Stadtrand und außerhalb des Zentrums, kann dies kein Beitrag gegen die Verödung der Innenstädte und Ortszentren sein. Insofern ist eine Förderung hier ausgeschlossen.

2.1.11 Bei Nutzungsänderungen müssen Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Gibt es Lösungen dafür, um die Immobilien sofort anders nutzen zu können? Werden im Zuge dessen die Kosten für den Brandschutz und den Genehmigungen übernommen?

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen geht davon aus, dass die Vermeidung der Verödung der Innenstadt ein wichtiges Anliegen ist und Nutzungsänderungen ohne Baumaßnahmen positiv gesehen werden. Die Beurteilung, ob es sich um eine Nutzungsänderung handelt und wie zügig das geht, ist aber von der antragstellenden Kommune zu klären. Investitionskosten werden in diesem Sonderprogramm nicht übernommen. Die Zielrichtung einer Interimsnutzung ist, der Verödung des Zentrums entgegen zu wirken. Umbaumaßnahmen deuten eher auf langfristige Nachfolgenutzungen hin. Sollten diese Umbaumaßnahmen unrentierlich sein, kann sich ggf. ein Förderzugang in der gebietsbezogenen Stadterneuerung ergeben.



2.1.12 Ist die Einrichtung einer Internetseite der verhandelten und verfügbaren Objekte förderfähig?

Es sollte dem Antragskonzept immer eine nachvollziehbare Begründung zugrunde liegen; prinzipiell ausgeschlossen ist es nicht.

2.1.13 Besteht die Möglichkeit Lagerverkäufe aus den Gewerbegebieten in die Innenstadt zu ziehen?

Sollte die Gemeinde darin eine erwünschte Belebung der Innenstadt sehen und dem Antragskonzept eine nachvollziehbare Begründung zugrunde liegen, ist das möglich.

2.2 Fragen zur Anmietung

2.2.1 Ab welchem Zeitpunkt (bspw. Abschluss eines Mietvertrages) kann die Förderung abgerufen werden?

Es gelten die Regelungen der ANBest G, die Bestandteil des Zuwendungsbescheides sind. Gemäß Nummer 1.4 ANBest G dürfen Mittel nur dann angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt werden.

2.2.2 In wie weit kann verhindert werden, dass nach der Anmietung durch die Kommune der Mietpreis für den dann ansässigen Mieter wieder in die Höhe steigt, wenn der Eigentümer wieder den Mietpreis bestimmt?

Mieter haben über die Vermietung durch die Kommune Einblicke in erzielbare Erlöse und Vermieter Kenntnisse über den fortbestehenden oder wegfallenden Leerstand im Umfeld gewonnen. Diese werden die Verhandlungen zum Fortbestand des Mietverhältnisses bestimmen. Die Gestaltung der Miethöhe zwischen Eigentümer und Mieter ist nach Auslaufen der Förderung bzw. Anmietung durch die Stadt grundsätzlich Sache der Vertragspartner.

2.2.3 Welche Auswirkungen hat es, wenn nicht direkt ein Nutzer für die Anmietung der leerstehenden Immobilien gefunden wird?

Die Lücke sollte so kurz wie möglich gehalten werden und ein schneller Übergang ermöglicht werden. Formal gibt es keine Fristen. Das Management ist elementar und liegt in der Hand der Kommunen. Um die Förderung zu beantragen reicht jedoch eine Schätzung für Nachnutzungen aus. Die Verträge mit den Nachnutzern können nach Förderbescheid geschlossen werden.



2.2.4 Gibt es Einschränkungen bei der Einrichtung des Verfügungsfonds für Anmietungen?

Die förderfähigen Kosten sind auf eine Mietfläche bis zu 300 qm begrenzt. Das anzumietende Lokal kann größer sein, wird aber nur mit bis zu 300 qm in die Förderung mit einbezogen und der Vermieter muss bei der Vermietung an die Stadt die letzte Miete um mindestens 30 Prozent reduzieren.

2.2.5 In wie weit ist die Möblierung bspw. von Pop-Up-Stores möglich?

Gefördert werden keine Investitionen in neues Mobiliar, Brandschutz etc. Das Mobiliar muss für die neuen Flächen selbst organisiert und getragen werden.

2.2.6 Kann die Stadt für kulturelle Angebote eine Immobilie anmieten oder gibt es Einschränkungen?

Es werden keine Mietkosten übernommen, jedoch Mietsenkungen gegenüber Dritten. Insofern fehlt bei einer kommunalen Nutzung der dritte Partner.

Für eine neue Idee, die ausprobiert werden soll, wäre eine kommunale Nutzung denkbar, bedarf aber der Zustimmung des Ministeriums im Einzelfall. „Sowieso“ geplante Verlagerungen stehen hierbei nicht im Fokus.

2.2.7 Kann die Stadt die 20% der Altmiete, welche an den neuen Mieter weitergegeben wird, selber tragen?

Ja.

2.2.8 Kann eine leerstehende Arztpraxis angemietet werden und für Corona-Untersuchungen weitervermietet werden?

Eine schlüssige Argumentation, inwieweit ein solches Projekt der Verödung der Innenstadt entgegenwirkt, ist hier von besonderer Wichtigkeit. Es sind keine langen, wissenschaftlichen Konzepte notwendig, es müssen jedoch die Rahmenbedingungen und Ideen/Strategien klar benannt werden.

2.2.9 Unter Punkt E Buchstabe b) des Fördergegenstandes 3.1 wird die Anmietung und Weitervermietung für das Dienstleistungsgewerbe mit Publikumsverkehr benannt. Sind dadurch auch Ärzte abgedeckt?

Die Einrichtung einer medizinischen Versorgung kann zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Eine schlüssige Argumentation, inwieweit ein solches Projekt der Verödung der Innenstadt entgegenwirkt, ist hier von besonderer Wichtigkeit.



2.2.10 Wird in jedem Fall die Miete aus der letzten Vermietung zugrunde gelegt? Auch dann, wenn ein Ladenlokal schon länger leer steht? Wird die Herrichtung nicht gepflegter Immobilien gefördert?

Sofern die letzte Miete bekannt ist, wird diese zugrunde gelegt. Ist die letzte Miete nicht bekannt oder nicht plausibel, wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Maßstab herangezogen. Von ihr erfolgt dann die Minderung um mindestens 30 % im Falle einer Anmietung durch die Stadt oder Gemeinde. Investitionen in die Immobilie werden im Sofortprogramm nicht gefördert. Investitionen in die Modernisierung, Fassadenprogramme etc. können in der gebietsbezogenen Stadterneuerung erfolgen.

2.2.11 Sofern kein Nachweis über eine Altmiete vorliegt, kann dann die ortsübliche Vergleichsmiete als Bezugsgröße für die Förderung verwendet werden?

Ja.

2.2.12 Wie werden die Mieten ermittelt, wenn die Immobilie bisher ausschließlich vom Eigentümer selbst genutzt wurde?

In diesem Fall kann die ortsübliche Vergleichsmiete als Grundlage verwendet werden.

2.2.13 Wie ist mit bereits angepassten (reduzierten) Mietverträgen umzugehen? Gilt dennoch die 30% Regelung?

Wenn bereits eine Reduzierung des Mietpreises stattgefunden hat, muss diese nachgewiesen werden. Hierbei ist von Interesse, wie lange diese Reduzierung zurückliegt und ob sie unter dem Niveau der Vergleichsmiete liegt. Im Falle eine Abweichung ist die Zustimmung der Bezirksregierung einzuholen.

2.2.14 Bis wann müssen die Schätzungen in dem Excel-Formular konkretisiert werden? Berechnet sich der Zuschuss auf der Grundlage der Schätzung?

Ja, die Tabelle rechnet mit den Schätzungen. Die tatsächlich entstandenen Kosten sind im Rahmen des Verwendungsnachweises exakt nachzuweisen und schlusszurechnen.

2.2.15 Hat es Auswirkungen, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, ein Mietvertrag allerdings bereits geschlossen wurde?

Ja, es liegt damit ein vorzeitiger Maßnahmebeginn vor. Diese Miete kann dann nicht mehr gefördert werden.



2.2.16 Wie lange darf der Zeitraum zwischen der Anmietung der Stadt und der Weiterleitung an Dritte sein? Darf auch die Stadt eine Nutzung in diesem Zeitraum ausprobieren?

Der Mietvertrag mit dem neuen Nutzer muss nicht 2 Jahre dauern: Es ist auch möglich, mehrere Interimsnutzungen für kürzere Zeiträume zur Belebung der Innenstadt zuzulassen.

2.2.17 Ist es möglich nur einzelne Flächen anzumieten? Ist es möglich eine gesamte Straße, die sehr viele Leerstände verzeichnet, zu bezuschussen?

Sofern einzelne Flächen, einzelne Ladenlokale gemeint sind: Ja, eine ganze Straße mit viel Leerstand anzufassen, ist Kern des Programms. Das kann auch die Anmietung von Ladenlokalen mit vorgelagerten Überdachungen/Laubengänge sein, um dort Gastronomie zu etablieren. Allerdings werden keine Investitionen gefördert, weder für die gastronomietypischen Installationen noch für die Überdachung einer Gasse.

2.2.18 Was passiert mit der eingenommenen Miete? Geht diese ganz an die Kommune oder wird diese an die Förderzuschüsse angerechnet?

Die Stadt mietet bei dem Eigentümer. Des Weiteren vermietet die Stadt weiter an einen Dritten, der mit einer niedrigeren Miete anmietet. Die Differenz zwischen den Ausgaben für die Altmiete und die Einnahmen wird gefördert. Das heißt, dass die Einnahmen aus der Neuvermietung sowie der Förderbetrag zusammen an den Eigentümer als Miete weitergeleitet werden. Für die Kommune entstehen demnach weder Kosten noch Einnahmen, allerdings der kommunale Eigenanteil in Höhe von 10%.

2.2.19 Kann ein Geschäft, welches von der Schließung bedroht ist, von der Kommune unterstützt werden?

Ja, wenn der Leerstand absehbar ist, kann das Ladenlokal einbezogen werden. Dies ist insbesondere bei den Filialen der Fall, die Filialschließungen angekündigt oder beschlossen haben. Es ist aber der Bewilligungs- und Durchführungszeitraum zu beachten.

2.2.20 Wie wird damit umgegangen, wenn der „Untermieter“ vor Ablauf des im Programm geförderten Mietverhältnisses insolvent wird und die Zahlung der Untermiete einstellt? Erhält der Eigentümer weiterhin die vereinbarten Mietzahlungen?

Mit Abschluss des Anmietvertrags schuldet die Kommune dem Eigentümer die monatliche reduzierte Altmiete für die Dauer des Mietverhältnisses – unabhängig davon, ob ein Untermieter letztendlich das Lokal nutzt oder aber während des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einstellt. Zur Erfüllung des Zweckes sollte die Kommune daher vor der Anmietung eines Ladenlokals über einen „Untermieter“ verfügen, der in der Lage ist die geforderte reduzierte Miete über die Dauer des (Unter-)Mietverhältnisses zu erbringen (Prüfung: Kommune!).



Sollte der geschilderte Fall eintreten oder für „Pop-up-Store“ nur kürzere Zwischen-
nutzungen etabliert werden, sollte die Kommune schnellstmöglich einen neuen
Untermieter suchen, der in der Lage ist den Verwendungszweck herzustellen und
die zu zahlende Untermiete zu erbringen.

2.2.21 Sofern die Kommune teilweise auf die Erbpacht verzichtet, ist dieser Ausfall über das Sofortprogramm förderfähig?

Die Subvention der Erbpacht für einen Großhändler ist beihilferechtlich proble-
matisch und daher im Rahmen des Sofortprogrammes nicht förderfähig.

2.3 Fragen zur Bewilligung und Durchführung

2.3.1 Ab welchem Zeitpunkt (bspw. Abschluss eines Mietvertrages) kann die Förderung abgerufen werden?

Es gelten die Regelungen der ANBest G, die Bestandteil des Zuwendungsbeschei-
des sind. Gemäß Nr. 1.4 ANBest G dürfen Mittel nur dann angefordert werden, als
sie innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt
werden.

2.3.2 Falls ein Ladenlokal durch mehrere Zwischennutzungen genutzt wird: wie wird dies in der Excel-Tabelle in der Spalte „angenommene Erfolgsquote bei der Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen“ unter Punkt 1 dargestellt?

Es wird eine Einschätzung erwartet, wie viele Ladenlokale angemietet werden
können: Wenn zwölf Ladenlokale leer stehen und Sie eine erfolgreiche Vermie-
tung von acht Ladenlokalen erwarten, dann sollte eine Erfolgsquote von 66 %
angegeben werden.

2.3.3 Sofern die zwei Jahre Laufzeit des Mietvertrages über die Programmlaufzeit hin- ausgehen, wird die Förderung dennoch für zwei Jahre gewährt?

Nein, im Sofortprogramm Innenstadt können nur Mietsenkungen gegenüber Dritten bis
längstens zum 31.12.2023 gefördert werden.

2.3.4 Können kommunale Entwicklungsgesellschaften als Vertragspartner der Förde- rung auftreten? Wie kann eine kommunale Eigengesellschaft in die Beantragung und später in die Bewirtschaftung der Fördermittel mit einbezogen werden? Kann eine kommunale Gesellschaft Vertragspartner bei der Anmietung sein?

Antrags- und empfangsberechtigt sind ausschließlich Gemeinden und Gemein-
deverbände. Eine Weiterleitung an Dritte ist grundsätzlich möglich.



2.3.5 Besteht die Möglichkeit den Durchführungszeitraum zu verlängern, für den Fall, dass die Immobilienakquise mehr Zeit in Anspruch nimmt?

Gespräche mit den Eigentümern können förderunschädlich vorab geführt werden. Zwar dürfen vor Bewilligung keine verbindlichen Vereinbarungen getroffen werden (bspw. Abschluss eines Mietvertrages). Ggfs. kann mit dem Eigentümer aber zunächst eine unverbindliche Mietoption vereinbart werden, die erst dann zu einem Mietverhältnis führt, wenn der neue Nutzer feststeht und/oder aufgelöst/storniert wird, falls der Eigentümer zwischenzeitlich selbst einen neuen Mieter findet.

2.3.6 Wirkt es sich förderschädlich aus, wenn die Kommune ein eigenes Programm zur Bezuschussung von Mieten bei der Anmietung von leerstehenden Ladenlokalen auferlegt?

Die Gemeinde kann über eigene entsprechende Programme in eigener Zuständigkeit entscheiden. Der Ausschluss einer Doppelförderung ist sicherzustellen.

2.3.7 Wie ist damit umzugehen, wenn die Eigentümer bereits einen Makler für die Vermittlung eines leerstehenden Ladenlokals beauftragt haben?

Sollte eine Vermietung am Markt gelingen, ist eine Intervention im Sinne dieses Sofortprogramms nicht erforderlich.

2.3.8 Durch die direkte Vermietung der Stadt entgehen den Maklern Provision. Können die Makler in einer Form beteiligt werden?

Das Ziel des Programms ist es, dauerhaften und massenhaften Leerstand zu verhindern. Dies impliziert, dass in der Übergangsphase ein normaler Markt nicht besteht. Insofern entsteht keine Konkurrenz zu Maklern, die in der Regel dauerhafte Mietverträge vermitteln, bei denen zu den vom Vermieter gewünschte Miete am Markt besteht. Die Stadt sollte sich insofern nur um die Leerstände kümmern, die am Markt zu den ortsüblichen Mieten nicht beseitigt werden können.

2.3.9 Ist die Einschaltung eines lokalen Maklers förderfähig?

Die Gemeinde kann sich zum Management der Interimsvermietung externer Dienstleister bedienen. Dabei kann es sich auch um Makler handeln. Die Gemeinde sollte allerdings bedenken, ob daraus Interessenkonflikte mit den eigenwirtschaftlichen Interessen des Dienstleisters entstehen können.



3 Unterstützungspaket „Einzelhandelsgroßimmobilien“ (3.2)

3.1 Muss die Einzelhandelsgroßimmobilie erst leer stehen, bevor das Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien (3.2) Anwendung finden kann?

Wenn eine Kommune Kenntnis davon hat, dass der Leerstand in einer Einzelhandelsgroßimmobilie droht, kann der Fördergegenstand 3.2 frühzeitig Anwendung finden, sprich auch schon bevor die Immobilie leer steht.

4 Zwischenerwerb von Einzelhandelsgroßimmobilien (3.3)

4.1 Allgemeine Fragen

4.1.1 Was bedeutet Zwischenerwerb und was ist der Unterschied zu einem „Erwerb“?

Zwischenerwerbskosten, sind die Kosten, die anfallen um einen Ankauf finanzieren zu können (Zinsbelastung für die Dauer von drei Jahren).

Im Rahmen der gebietsbezogenen Städtebauförderung kann der Erwerb (=Kaufpreis) gefördert werden, wenn dieser zur Durchführung einer Städtebauförderungsmaßnahme erforderlich ist, wie zum Beispiel die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung, einer öffentlichen Grünfläche o.ä.

4.1.2 Was geschieht, wenn die zwischenerworbene Immobilie nicht wiederverkauft werden kann?

Dann verbleibt sie im Eigentum der Gemeinde.

4.1.3 Welche Ausgaben für den Zwischenerwerb sind förderfähig?

Zinsbelastung der Erwerbskosten incl. Betriebskosten für die Dauer von drei Jahren.

4.1.4 Muss ein Konzept erarbeitet werden? Müssen mögliche Zwischennutzungen benannt werden? Sind Grundlagenarbeiten wie beispielsweise die Aktualisierung einer Einzelhandelsvollerhebung förderfähig?

Der Zwischenerwerb dient ausschließlich dazu, die Gemeinde in die Verfügungsgewalt eines Gebäudes zu bringen und damit Zeit zu gewinnen, um konzeptionelle Überlegungen anzustellen und möglichst einen privaten Käufer zu



finden oder die Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke voranzubringen. Eine umfangreiche Einzelhandelsvollerhebung ist in diesem Zusammenhang nicht förderfähig.

4.2 Fragen zur Förderfähigkeit

4.2.1 **Wie verhält sich der Verfügungsfonds bei Immobilien über 300qm? Ist unter Fördergegenstand 3.3 auch der Erwerb von Teilflächen möglich, wenn man mehrere Mieter in eine Immobilie reinbringt?**

Die Regel von 300 qm betrifft die Anmietung von Immobilien (Fördergegenstand 3.1), nicht den Erwerb. Flächen über 300 qm werden bei der Anmietung in die förderfähigen Kosten des Verfügungsfonds nicht einbezogen. Die Ladenlokale können hier auch größer als 300 qm sein.

Der Erwerb von Teilflächen (Fördergegenstand 3.3) ist nicht ausgeschlossen, wenn dadurch der Zweck, eine den Zielen der Gemeinde entsprechende Nutzung etablieren zu können, erreicht werden kann. Dies ist im Antrag ausführlich darzulegen.

4.2.2 **Sind die Buchstaben A a) und A b) des Fördergegenstandes 3.3 so zu verstehen, dass in einem Gebäude, in dem im Erdgeschoss bereits ein Leerstand zu verzeichnen ist, auch keine Wohnungsvermietung im Obergeschoss mehr vorhanden sein darf? Muss das Gebäude komplett leer stehen?**

Der Fördergegenstand „Zwischenerwerb“ soll den Kommunen ermöglichen, Immobilien, die in besonderem Maße das Stadtbild beeinträchtigen und wg. ihres Leerstandes besonders im Fokus immobilienwirtschaftlicher Spekulation stehen, zu erwerben und einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Allein der Ladenleerstand im Erdgeschoss dürfte nicht zu der in diesen Fällen zu beobachtenden Verwahrlosung führen, so dass dem Leerstand ausschließlich im Erdgeschoß in der Regel nicht mit dem Instrument des Zwischenerwerbs begegnet werden soll. Sollte der Zwischenerwerb einer in den Obergeschossen noch vermieteten Immobilie erfolgen, bedarf es der Zustimmung des MHKBG im Einzelfall.

4.2.3 **Welche Aussagen können nach dem Weiterverkauf der Immobilie zur Förderfähigkeit von Investitionen oder zur Verrechnung des Verkaufserlöses getroffen werden?**

Da nicht der Erwerb gefördert wird, sondern die Zinsbelastung für die Finanzierung der Ankaufskosten sowie Maßnahmen der Verkehrssicherung und Betriebskosten, können spätere Erlöse hier außer Betracht bleiben.

Investitionen werden nicht gefördert. Wenn die Konzeption für eine Nachfolgenutzung klar ist, können Förderzugänge der gebietsbezogenen Städtebauförderung geprüft werden.



- 4.2.4 Sind Immobilien förderfähig, die erst seit kurzem leer stehen? Sind Immobilien förderfähig, die derzeit noch genutzt werden, die entsprechenden Mietverträge aber schon gekündigt wurden?**

Ja.

4.3 Fragen zum Konzentrationsbereich

- 4.3.1 Ist die Abgrenzung eines Konzentrationsbereiches entscheidend für zukünftige Beantragung der regulären Städtebauförderung?**

Nein.

- 4.3.2 Sind die Konzentrationsbereiche analog zu den zentralen Versorgungsbereichen zu sehen?**

Nein, es handelt sich um eine formlose Einschätzung der Gemeinde über den zentralen Bereich in der Innenstadt oder des Stadtteils, der auch zukünftig Lebendigkeit und Einkaufsgenuss ausstrahlen und zum Verweilen einladen wird.

- 4.3.3 Ist eine Immobilie, welche innerhalb eines Konzentrationsbereiches liegt, aber im Eigentum einer Tochtergesellschaft (100%) der Stadt ist, förderfähig?**

Eine Förderung nach 3.3 (Zwischenerwerb) ist nicht möglich, da die Kommune über die städtische Tochter bereits die Verfügungsgewalt über die Immobilie hat.

Eine Förderung nach 3.1 (Verfügungsfonds Anmietung) ist dann möglich wenn ein bislang vermietetes Objekt der kommunalen Tochtergesellschaft nun vom Leerstand betroffen ist und eine neue Nutzung, die der Belebung der Innenstadt dient, experimentell erprobt werden soll.

- 4.3.4 Können für einen Konzentrationsbereich mehrere Fördergegenstände (bspw. 3.1 und 3.2) parallel beantragt werden? Müssen diese priorisiert werden?**

Eine Kommune kann parallel Anträge für mehrere Zentren einreichen. In jedem Zentrum kann einer oder mehrere der Fördergegenstände des Sofortprogramms beantragt werden. Diese Anträge sind untereinander zu priorisieren.

- 4.3.5 Kann der Konzentrationsbereich mit dem zentralen Versorgungsbereich aus einem Einzelhandelskonzept gleichgesetzt werden?**

Ja, es wird aber empfohlen angesichts der nicht vorhersehbaren Auswirkungen der Pandemie eine Plausibilitätsprüfung vorzunehmen.



5 Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds (3.4)

5.1 Werden Veranstaltungskosten (Vorträge, Bewirtung, Raummieten etc.) gefördert?

Ja, soweit es sich um Veranstaltungen im Rahmen von Beteiligungsprozessen handelt.

5.2 Können Maßnahmen privater Stadtentwicklungsvereine gefördert werden? Kann es sich hierbei auch um ein Management mit städtischer Mehrheit handeln?

Nein. Der Verfügungsfond richtet sich nicht an Dritte, sondern ausschließlich an die Kommune. Private Stadtentwicklungsvereine können Fördermittel ggf. im Rahmen einer kommunalen Beauftragung zum Beispiel für Managementaufgaben erhalten.

5.3 Sofern bereits eine Art Zentrenmanagement vorhanden ist, kann dann nach 3.4 dieses ergänzt werden?

Ja, es sollte dem Antragskonzept jedoch immer eine nachvollziehbare Begründung für die erforderliche Ergänzung zugrunde liegen.

5.4 Wird ein Büro für ein städtisches Quartiersmanagement gefördert? Kann die Kommune eine Immobilie anmieten, um ein Zentrenmanagement vor Ort und zusätzlich ein Shop-in-Shop-System mit wechselnden Nutzern anzubieten?

Ein Quartiersmanagement kann zur Belebung eines Zentrums beitragen und insofern eine Nachfolgenutzung im Rahmen des Fördergegenstands 3.1 sein, ebenso wie wechselnde Nutzer im Sinne von „pop up stores“.

5.5 Die schnelle Maßnahmenumsetzung wird bei der Beauftragung eines Zentrenmanagements mit Hinblick auf die Beachtung vergaberechtlicher Regelungen an ihre Grenzen stoßen. Bestehen zeitliche Spielräume hinsichtlich der Durchführung?

Die Maßnahmen müssen im Bewilligungs- und Durchführungszeitraum von zwei Jahren umgesetzt werden können.

5.6 Können Stadtmarketingmaßnahmen gefördert werden?

Ja. Eine schlüssige Begründung ist notwendig und kann als ergänzender Baustein auch zu bereits befördertem Zentrenmanagement gefördert werden.



6 Abwicklungskosten (3.5)

6.1 Wie ist der Fördergegenstand 3.5 „Abwicklungskosten“ zu verstehen?

Abwicklungskosten sind Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Kauf- und/oder Mietverträgen, die über einen Dienstleister erbracht werden.

6.2 Inwiefern beeinflussen sich die Förderungen aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien“ mit dem Sofortprogramm? Wären für die Verwaltung der Ladenlokale (Abwicklungskosten nach Fördergegenstand 3.5 des Programmaufrufs) Mittel förderfähig, wenn ein Ladenlokal bereits im Besitz der Stadt ist?

Die Förderung nach Ziffer 3.5 des Sonderprogramms zielt darauf ab, dass Städte und Gemeinden bei der Abwicklung der Aufgaben nach den Ziffern 3.1 bis 3.4 unterstützt werden. Mithin ist die Förderung nach Nummer 3.5 zwingend an die genannten Ziffern gekoppelt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem genannten Ladenlokal um städtisches Eigentum handelt, ist eine Anmietung (Fördergegenstand 3.1) oder ein Zwischenerwerb (Fördergegenstand 3.3) nicht mehr möglich.

Die Ziffern 3.2 und 3.4 kommen für die beabsichtigte Finanzierung der Verwaltungskosten ebenfalls nicht in Betracht.

Aus diesem Grund müssen die Verwaltungskosten der städtischen Immobilie aus Eigenmitteln der Stadt finanziert werden. Eine Berührung mit dem „Modellvorhaben Problemimmobilien“ findet in dem geschilderten Fall daher nicht statt.



Anlage Kontaktdaten der Bezirksregierungen

Bei Fragen zum „Sofortprogramm Innenstadt 2020“ wenden Sie sich bitte an die jeweils zuständige Bezirksregierung, Dezernat 35 „Städtebau“.

Arnsberg

https://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/s/staedtebaufoerderung/an_staedtebaufoerderung/index.php

Detmold

https://www.bezreg-detmold.nrw.de/400_WirUeberUns/035_Organisationsstruktur/index.php

Düsseldorf

http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/staedtebaufoerderung/index.jsp

Köln

https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/35/staedtebaufoerderung/index.html

Münster

https://www.bezreg-muenster.de/de/foerderung/foerderprogramme_az/35_staedtebaufoerderung/index.html



Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbw.nrw.de
www.mhkbw.nrw

Bildquellenhinweis

Titelfoto: © Heiko Küverling - stock.adobe.com („Geschlossen“)
 © oneinchpunch - stock.adobe.com („Einkäufe“)

© Oktober 2020 / MHKBG

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbw.nrw.de/publikationen
Veröffentlichungsnummer **S-307**