



Förderinitiative „Innenstädte beleben“ – Sonderfonds mit 100 Mio. Euro

Mit der neuen Förderinitiative der Städtebauförderung „Innenstädte beleben“ unterstützt der Freistaat Bayern im Programmjahr 2021 Städte, Märkte und Gemeinden dabei, die Qualitäten der Innenstädte zu stärken und weiter zu entwickeln. Für kurzfristige und längerfristige Maßnahmen, die dem Ziel dienen, Innenstädte zu beleben, wird ein Fördersatz in Höhe von 80 Prozent gewährt. Besonders struktur- und finanzschwache Gemeinden können bis zu 90 Prozent erhalten.

Häufig gestellte Fragen mit Antworten

Fragen und Antworten werden fortlaufend aktualisiert.

Stand: 23.06.2021

1. Förderziel:

Für welche Maßnahmen wird ein erhöhter Fördersatz gewährt?

Ziel der Förderinitiative ist die Belebung der Innenstädte. Die bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden sollen in die Lage versetzt werden, die Qualitäten der Innenstädte zu stärken und weiter zu entwickeln. Ein erhöhter Fördersatz wird ausschließlich für folgende Maßnahmenarten gewährt, sofern diese einen Beitrag zur Belebung der Innenstädte leisten:

- Städtebauliche Konzepte zur Weiterentwicklung der Innenstädte
- Städtebauliches Innenstadtmanagement
- Projektfonds zur Innenstadtentwicklung
- Vorübergehende Anmietung leerstehender Räumlichkeiten durch die Gemeinde

- Restrukturierung von Einzelhandelsgroßimmobilien
- Zwischenerwerb leerstehender Einzelhandelsimmobilien
- Bauliche Investitionen für Zwischennutzungen
- Kommunale Förderprogramme für Erdgeschossnutzungen
- Baulich-investive Maßnahmen zur Belebung der Innenstädte

Kann eine einzelne Maßnahme im Rahmen der Förderinitiative bezuschusst werden?

Die Belebung von Innenstädten ist eine komplexe Aufgabe, die in der Regel ein aufeinander abgestimmtes Bündel mehrerer Einzelmaßnahmen erforderlich macht. Die Bezuschussung einer einzelnen Maßnahme im Rahmen der Förderinitiative ist nur ausnahmsweise möglich, wenn zu erwarten ist, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten kann.

2. Gegenstand der Förderung

Städtebauliche Konzepte zur Weiterentwicklung der Innenstädte

Kann ein städtebaulicher Wettbewerb als förderfähig eingestuft werden?

Ja, wenn dieser der Belebung der Innenstadt oder des Ortskerns dient.

Können ein Einzelhandels-, Tourismus- oder Parkraumkonzept gefördert werden?

Ja, wenn dieses der Belebung der Innenstadt oder des Ortskerns dient.

Projektfonds zur Innenstadtentwicklung:

Was kann im Rahmen des Projektfonds zur Innenstadtentwicklung gefördert werden?

Aus einem Projektfonds können kleinere investive und nichtinvestive Maßnahmen gefördert werden. Hierunter fallen z.B. Events von Standortgemeinschaften, ein Auftaktfest nach Beendigung des Lock-Downs, Verbesserungen der Stadtmöblierung etc.

Bei allen diesen Maßnahmen ist ein städtebaulicher Bezug erforderlich. Die Mittel sind entsprechend den Zielen des städtebaulichen Konzepts der jeweiligen Gemeinde für Maßnahmen zur Standortqualifizierung und strukturellen Aufwertung des jeweiligen Quartiers einzusetzen. Bewirtungskosten können nicht bezuschusst werden.

Können auch Events und Marketing im Rahmen des Projektfonds gefördert werden?

Grundsätzlich ja. Eine vorrangige Ausrichtung des Projektfonds auf Events und Marketing ist mit den Anforderungen und der städtebaulichen Ausrichtung der Förderinitiative „Innenstädte beleben“ aber nicht vereinbar.

Kann auch ein Kunstprojekt im Rahmen des Projektfonds gefördert werden?

Inwieweit ein Kunstprojekt mit Mitteln des Projektfonds gefördert werden kann, entscheidet sich im Einzelfall unter Beachtung der Leitlinien für Projektfonds. Grundsätzlich fällt die Künstlerförderung in die Zuständigkeit des Wissenschaftsministeriums.

Müssen – wie bei den öffentlich-privaten Projektfonds der Städtebauförderung üblich – Private (Gewerbetreibende und Händler) mindestens 50 Prozent des Projektfondsvolumens aufbringen?

Im Unterschied zu öffentlich-privaten Projektfonds kann im Rahmen der Förderinitiative „Innenstädte beleben“ ausnahmsweise auf die finanzielle Beteiligung von privater Seite verzichtet werden.

Kommunale Förderprogramme für Erdgeschossnutzungen:

Können auch Pop-Ups gefördert werden?

Ja, in Ausnahmefällen. Für bauliche Investitionen in leerstehende Erdgeschosslagen zur Nachnutzung durch Wohnen, Kultur, Gewerbe, Soziale Einrichtungen etc. können kommunale Förderprogramme aufgelegt werden, um einen niederschweligen Förderanreiz zu setzen. Kommunale Förderprogramme zielen vorrangig auf bauliche Maßnahmen für dauerhafte Nutzungen ab.

Kann ein kommunales Förderprogramm für Erdgeschossnutzungen mit dem Ziel aufgelegt werden, nur ein einzelnes Projekt umzusetzen?

Ein kommunales Förderprogramm sollte nur dann aufgelegt werden, wenn ein Bedarf gesehen wird, mehrere Projekte umzusetzen.

Bauliche Investitionen für Zwischennutzungen:

Welche baulichen Investitionen können im Zusammenhang mit Zwischennutzungen gefördert werden?

Die temporäre Zwischennutzung von leerstehenden Geschäftsflächen oder Branchen ist häufig erst durch kleinere bauliche Anpassungen möglich. Deren Umfang muss in einem angemessenen Verhältnis zur zeitlichen Befristung der Zwischennutzung stehen.

Was ist konkret förderfähig?

Um den Aufwand für die Förderung zu reduzieren kann in Anlehnung an ein kommunales Förderprogramm eine Pauschale in Höhe von bis zu 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben gewährt werden. Aufgrund der typischerweise reduzierten Mietkosten für Zwischennutzungen kann eine Überkompensation damit ausgeschlossen werden.

Wie lange sind hier die Bindungsfristen?

Bei der Festsetzung der Bindungsfrist ist der zeitlichen Befristung der Zwischennutzung im Einzelfall Rechnung zu tragen. Die Laufzeit des Zwischennutzungsvertrags kann dabei einen Anhaltspunkt liefern.

Städtebauliches Innenstadtmanagement

Wie grenzt sich das städtebauliche Innenstadtmanagement vom Citymanagement ab?

Der Fokus liegt auf der Belebung der Innenstädte. Förderfähig ist die städtebauliche Beratung unterschiedlicher Innenstadt-Akteure sowie deren Begleitung für die Steuerung etwaiger Nachnutzungsoptionen. Eine vorrangige Ausrichtung auf reine Marketingmaßnahmen ist mit den Anforderungen und der städtebaulichen Ausrichtung der Förderinitiative „Innenstädte beleben“ aber nicht vereinbar.

Vorübergehende Anmietung leerstehender Räumlichkeiten durch die Gemeinde

Wie funktioniert das?

Ladenlokale mit einer Mietfläche von bis zu 300 m² können für maximal zwei Jahre durch die Gemeinde zu einem verminderten Mietzins angemietet und zu einer weiter reduzierten Miete an innovative und frequenzbringende Nutzungen (z.B. Start-Ups, Kulturangebote) weitervermietet werden. Im Einzelfall können noch belegte Ladenlokale mit gekündigtem Mietvertrag ohne absehbare Nachfolgenutzung einbezogen werden, um drohenden Leerstand zu vermeiden.

Können die Mietkosten vollumfänglich als förderfähig eingestuft werden?

Nein. Förderfähig ist die Anmietung leerstehender Räumlichkeiten durch die Gemeinde zu einem Mietzins, der nicht höher als 70% der Kaltmiete aus der letzten Vermietung des Ladenlokals („Altmiete“) ist.

Wie stark kann die Gemeinde die Miete bei der Weitervermietung reduzieren?

Bei der Weitervermietung durch die Gemeinde darf der Mietzins nicht geringer als 20 % der Altmiete (Untergrenze) und nicht höher als der Mietzins sein, den die Gemeinde bezahlt.

Kann die Gemeinde die angemietete Fläche auch unentgeltlich zur Verfügung stellen?

Ja, wenn die Räumlichkeit für gemeinwohlorientierte Nutzungen ohne Gewinnerzielungsabsicht zur Verfügung gestellt wird.

Ist bei einer Förderung die Bedürftigkeit des Vermieters zu prüfen?

Nein. Für die Berechnung des reduzierten Mietzinses ist aber der Mietvertrag über die letzte Vermietung des Ladenlokals vorzulegen.

Welche Nutzungen kommen für die Weitervermietung in Frage?

Insbesondere kommen in Frage:

- Einzelhandels-Startups und Gastronomie-Startups
- Dienstleistungen mit Publikumsverkehr
- Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte
- Angebote von Lieferservices/Verteilstationen
- Showrooms des regionalen Online-Handels
- kulturwirtschaftliche Nutzungen
- Bildungsangebote (Lehrräume von Volkshochschulen, Büchereien etc.)
- bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Nutzungen (Repair-Cafés, Räume für Initiativen etc.)
- Kinderbetreuung
- Nutzungen zur Ermöglichung neuer Mobilitätslösungen, z.B. Fahrradabstellflächen mit E-Ladestationen

Welche beihilferechtlichen Regelungen sind zu beachten?

Für Unternehmen im Sinne des EU-Beihilferechts stellt die Gewährung einer vergünstigten Miete unter Umständen eine staatliche Beihilfe dar, wenn diese Begünstigung zu einer Verzerrung des innergemeinschaftlichen Wettbewerbs führt und somit den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigt (Art. 107 AEUV). Beihilfen sind nach EU-Recht nur ausnahmsweise möglich, wenn ein Notifizierungsverfahren durchgeführt wurde oder die Begünstigung aufgrund eines Unionsrechtsaktes von dieser Anmeldepflicht ausgenommen ist.

Die De-minimis-Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. 12.2013) legt einen Schwellenwert fest, bis zu dem Beihilfen als Maßnahmen angesehen werden, die von der ansonsten bestehenden Anmeldepflicht ausgenommen sind. Die Summe der einem Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen darf innerhalb des laufenden und der letzten zwei Steuerjahre bis zu 200.000 Euro betragen. Um der Beihilfe gewährenden Stelle die Prüfung der Einhaltung dieses Schwellenwerts zu ermöglichen, muss das betreffende Unternehmen vor Gewährung einer Beihilfe alle De-minimis-Beihilfen angeben, die es in den vorangegangenen zwei Steuerjahren sowie im laufenden Steuerjahr erhalten hat. Darüber hinaus sind auch alle sonstigen Fördermittel für das gleiche Projekt anzugeben. Die Beihilfe gewährende Stelle ist verpflichtet, dem Unternehmen zusammen mit der Förderzusage zu bescheinigen, dass es eine De-minimis-Beihilfe erhalten hat. Die De-minimis-Bescheinigung dient als Nachweis für die gewährten De-minimis-Beihilfen und als Grundlage für die Beantragung weiterer De-minimis-Beihilfen. Bescheinigungen sind 10 Steuerjahre ab Gewährung der Beihilfe aufzubewahren.

Bei dem vorliegenden Fördergegenstand scheint allenfalls das Verhältnis zwischen der Gemeinde und ihrem Untermieter (Unternehmen) beihilferelevant sein, nicht aber das Verhältnis zwischen Regierung und Gemeinde. Die De-minimis-Verordnung müsste daher durch die Gemeinde im Verhältnis zu dem begünstigten Unternehmen angewandt werden.

Wo finde ich Hilfestellungen zur Beantragung einer De-minimis-Beihilfe?

Merkblätter und Formblätter zur Beantragung von De-minimis-Beihilfen können unter www.innenstaedte-beleben.bayern.de und auf der Homepage des StMB

(www.staedtebaufoerderung.bayern.de/foerderregeln/) abgerufen werden. Zudem wird auf die Bekanntmachung der Kommission zum Beihilfebegriff (2016/C 262/01) hingewiesen.

Baulich-investive Maßnahmen

Können Lehrräume von Volkshochschulen oder Büchereien gefördert werden?

Volkshochschulen und Büchereien tragen wesentlich zur Belebung der Innenstädte bei. Zwar ist die Förderung von Volkshochschulen und Büchereien keine Kernaufgabe der Städtebauförderung. Im Einzelfall kann es dennoch möglich sein, solche Projekte zu unterstützen – insbesondere, wenn Räume gemeinsam bzw. mehrfach genutzt werden.

Ist der Grunderwerb im Rahmen der Förderinitiative förderfähig?

Nein.

Ist ein Neubau im Rahmen der Förderinitiative förderfähig?

Nein.

3. Zuwendungsempfänger

Wer erhält die Förderung?

Die Förderinitiative „Innenstädte beleben“ ist grundsätzlich für Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern vorgesehen. Werden für einen Ortsteil einer solchen Gemeinde bereits Zuschüsse der Dorferneuerung gewährt, scheidet eine Förderung dieses Ortsteils aus Mitteln der Städtebauförderung aus. Die an der Größe der Ortsteile orientierte Zuständigkeitsaufteilung zwischen Städtebauförderung und Dorferneuerung bleibt unberührt.

Können auch Private, Firmen oder Institutionen die Förderung erhalten?

Die Gemeinde kann die Städtebauförderungsmittel im Einzelfall zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen.

4. Fördergebiet

Ist ein abgegrenztes Fördergebiet erforderlich?

Nein.

Können auch Stadtteilzentren von der Förderinitiative profitieren?

Im Einzelfall können auch Stadtteilzentren von der Förderinitiative „Innenstädte beleben“ profitieren.

Können auch Gemeinden von der Förderinitiative profitieren, die bislang noch nicht in der Städtebauförderung bezuschusst wurden?

Ja. Diese Gemeinden kontaktieren die zuständige Bezirksregierung und stellen einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung.

Können Maßnahmen der Förderinitiative in einem vor Kurzem abgerechneten Sanierungsgebiet als Einzelvorhaben neu aufgelegt werden?

Dies ist grundsätzlich möglich.

5. Fördervoraussetzungen

Gibt es für die Förderinitiative „Innenstädte beleben“ eigene Richtlinien?

Nein. Die Förderung erfolgt auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien vom 12. November 2019 (StBauFR).

Wofür gilt die Bagatellgrenze?

Die Belebung von Innenstädten ist eine komplexe Aufgabe, die in der Regel ein aufeinander abgestimmtes Bündel mehrerer Einzelmaßnahmen erforderlich macht. Aus diesem Grund wird ein Mindestbedarf je Gemeinde von 50.000 Euro (förderfähige Gesamtkosten) unterstellt. Für Einzelmaßnahmen gilt hingegen keine Bagatellgrenze.

Ist eine Förderung auch ohne Aufnahme in die Städtebauförderung möglich?

Nein. Für eine Förderung im Rahmen der Förderinitiative ist eine Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm erforderlich.

Müssen die Fördermaßnahmen im Zusammenhang mit der Pandemie stehen?

Dies ist keine unmittelbare Fördervoraussetzung. Mittelbar soll mit den Maßnahmen aber auch den Folgen der Pandemie in den Innenstädten und Ortskernen durch aktives Handeln entgegengewirkt werden.

6. Verteilung und Höhe der Förderung

Wie werden die Fördermittel verteilt?

Die Fördermittel werden entsprechend der gemeldeten gemeindlichen Bedarfe verteilt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Welchen Fördersatz erhält meine Gemeinde?

Der Fördersatz beträgt 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben und liegt damit 20 Prozentpunkte über dem Regelfördersatz der Städtebauförderung (60 Prozent). Besonders finanz- und strukturschwache Gemeinden erhalten 90 Prozent. Ob eine Gemeinde als besonders finanz- und strukturschwach gilt, entscheidet sich anhand einheitlich statistischer Kriterien.

Wann erfährt eine Gemeinde, wie viel Förderung aus der Förderinitiative sie erhält?

Die Mittelzuteilungen der Förderinitiative werden voraussichtlich Anfang Juli 2021 veröffentlicht. Dann weiß jede Gemeinde, welche Mittel ihr aus der Förderinitiative zur Verfügung stehen. Ab diesem Zeitpunkt kann sie ihre Projekte in Abstimmung mit der zuständigen Bezirksregierung konkretisieren und nach Bewilligung der Mittel mit den Innenstadt-Projekten beginnen.

Ist mit den Fördermitteln der Förderinitiative eine Aufstockung des Fördersatzes von Maßnahmen in Bund-Länder-Städtebauförderungsmaßnahmen möglich?

Dies ist in Ausnahmefällen möglich.