# Fragen und Hinweise aus dem digitalen Netzwerkaustausch am 16.02.2022 „Sofortprogramm: Umsetzung und Strategien

## Allgemeine Hinweise

- Das Fördervolumen des Sofortprogramms für den dritten Aufruf ist noch nicht ausgeschöpft. (Ergänzungs-) Anträge sind weiterhin möglich. Antragsfrist ist der 11.03.2022.
- Der Durchführungszeitraum des Sofortprogramms ist bis zum 31.12.2023 begrenzt. Eine Verlängerung ist grundsätzlich nicht möglich.
- Die Bezirksregierungen arbeiten mit Hochdruck an der Zustellung der Förderbescheide. Der förderunschädliche Maßnahmenbeginn ist seit der Programmverkündung möglich.
- Hilfreiche Dateien zum Thema EU-Beihilferecht/De Minimis können auf Anfrage über die Geschäftsstelle des Netzwerk Innenstadt NRW zur Verfügung gestellt werden.
- Bestehende Mustermietverträge im Rahmen des Bausteines 3.1 stehen u. a. bei den Städten Vreden, Aachen, Solingen und Gummersbach auf Anfrage zur Verfügung.
- Bestehende Stellenausschreibungen für die Stelle des/der Zentrenmanager*in im Rahmen des Bausteines 3.4 stehen u. a. bei den Städten Emsdetten und Oer-Erkenschwick auf Anfrage zur Verfügung.
- Bei der Ansprache der Immobilieneigentümer*innen im Rahmen des Bausteines 3.1 sind folgende Aspekte hilfreich:
    - Persönliche und offensive Ansprache suchen
    - Kommunikationsstrukturen aufbauen
    - Berechnungsbeispiele anführen und Vergleichsmieten zusammenstellen
    - Situation der Eigentümer*innen und lokale Besonderheiten kennen
    - Konkrete Hilfestellungen und Angebote geben
    - Zeit- und Finanzressourcen einplanen
- Das „1.000 Bäume: Informationsblatt zur Förderung über das Sofortprogramm Innenstadt und zur Rahmenvertragsinitiative zur Beschaffung von Stadtbäumen in Pflanzkübeln“ kann auf der Website des Netzwerk Innenstadt NRW (www.innenstadt-nrw.de/Veranstaltungen/Netzwerkaustausche/Informationsblatt_1.000) heruntergeladen werden.
- Für eine Vernetzung mit anderen Mitgliedskommunen des Netzwerk Innenstadt NRW steht auf unserer Website (https://www.innenstadt-nrw.de/mitglieder/kontakte) unter dem passwortgeschützten Mitgliederbereich eine Kontaktliste der Ansprechpartner*innen aller Kommunen zur Verfügung.

## Fragen zum Baustein 3.1

**Wie kann bei der Gestaltung von Untermietverträgen vorgegangen werden?**

- Die Stadt bleibt Hauptmieter, tritt jedoch meist als Vermittler auf und gibt die Kosten, Rechten und Pflichten durch einen Vertrag an den Untermieter weiter. Im Idealfall werden bereits Vorkehrungen für ein Mietverhältnis zwischen Vermieter und Untermieter nach Ausscheiden der Stadt als Hauptmieter getroffen.

**Wie wird damit umgegangen, wenn eine Nutzungsänderung einer entsprechenden Immobilie notwendig ist, um eine Nachnutzung zu ermöglichen?**

Folgende Strategien sind denkbar:

- Bei der Notwendigkeit einer Nutzungsänderung einer entsprechenden Immobilie wird umgehend der Kontakt zum Bauaufsichtsamt gesucht, um die Nutzungsänderung möglichst zeitnah zu ermöglichen.
- Zunächst können temporäre Mietverträge zur Einrichtung einer Zwischennutzung abgeschlossen werden. Parallel kann eine (langfristige) Nutzungsänderung beantragt werden.
- Hinweis: Gem. §64 Abs. 2 Bauordnung NRW ist eine Zwischennutzung von bis zu 12 Monaten über eine Nutzungsänderungsanzeige möglich.

**Wie kann der Aufruf für eine Bewerbung der Unternehmer*innen umgesetzt werden?**

Verschiedene Strategien sind möglich.

- Beispielsweise kann die Stadt oder ggf. ein City-Manager aktiv auf interessante Unternehmen zugehen, ohne dass eine offizielle Bewerbung gefordert ist.
- Nach Erhalt des Förderzuschlags kann das Sofortprogramm aktiv beworben und ein Bewerbungsportal online über das Serviceportal der Stadt eingerichtet werden.
- Denkbar sind auch Wettbewerbe zu bestimmten Themenstellungen.

**Können Mietverträge über einen Zeitraum von über zwei Jahren hinaus vereinbart werden?**

- Grundsätzlich ist die Vereinbarung eines Mietvertrags auch über 2023 hinaus möglich. Das Förderende 2023 gilt allerdings als gesetzt. Über 2023 hinaus werden Mietverträge nicht subventioniert.

**Ist die Herrichtung von Ladenlokalen auch unter einer Summe von 5.000 € möglich und was bedeutet es, dass die Pauschalen miteinander kombinierbar sind?**

- Die drei Förderbereiche beziehen sich auf den Eingang und die Fassade (Umbaupauschale 1), die Gebäudetechnik (Umbaupauschale 2) sowie Innenausstattung (Umbaupauschale 3). In jedem der Bereiche müssen Rechnungen in Höhe von jeweils mindestens 5.000 € vorgelegt werden, um die jeweilige Förderpauschale i. H. v. 2.500 € in Anspruch nehmen zu können.
- Sofern für jeden Bereich entsprechende Kosten nachgewiesen werden können, ist eine Inanspruchnahme aller drei Pauschalen (Kombination) möglich. Damit kann die Fördersumme insgesamt bis zu 7.500 € pro Ladenlokal betragen.

- Sofern in einem Förderbereich lediglich weniger als 5.000 € Kosten nachgewiesen werden, kann die entsprechende Pauschale für diesen Bereich nicht in Anspruch genommen werden.

**Welche Grundlagen gelten für die Gewährung der Umbaupauschalen?**

- Die Auszahlung der Pauschalen erfolgt auf der Grundlage einer vorherigen Vereinbarung zwischen Stadt und Vermieter bzw. Mieter auf Kostennachweis. Den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ist Rechnung zu tragen.

**Sind bei den Pauschalen im Bereich Fassade auch Werbeanlagen förderfähig?**

- Nein.

**Ist das Mobiliar für das neu angemietete Ladenlokal förderfähig?**

- Nein. Eine Auflistung der förderfähigen Kostengruppen nach DIN 276 finden Sie im Fragenkatalog zum Dritten Aufruf des Sofortprogramms unter: Fragenkatalog_zum_3._Aufruf_des_Sofortprogramms.pdf (innenstadt-nrw.de)

**Sind Umbaumaßnahmen im Rahmen von 3.1 auch ohne ein gefördertes Mietverhältnis oder nach Abschluss der Umbauarbeiten und Wiedereröffnung förderfähig?**

- Die Förderung ist an den Vermietungsfall gekoppelt: Die über das Programm angemieteten Immobilien sollen an die avisierte neue Nutzung angepasst und baulich aufgewertet werden.
- Nur in begründeten Einzelfällen kann die Umbaupauschale 1 „Eingang und Fassade“ auch Bestandsmieterinnen und Bestandsmietern (ohne gefördertes Mietverhältnis) gewährt werden.
- Für bereits beauftragte und/oder abgeschlossene Umbaumaßnahmen kommt eine Förderung nicht in Betracht.
- Für eine Aufwertung der Bausubstanz insgesamt kann der Einsatz anderer Förderprogramme (z. B. Dorferneuerungs-Programm oder Regelprogramme der Städtebauförderung) geprüft werden. Eine Kontaktaufnahme zu der zuständigen Bezirksregierung sollte hier erfolgen.

**Wie läuft die Gewährung von Umbaupauschalen gem. Nummer 3.1 des Förderaufrufs ab?**

- S. o.
- Die Auszahlung der Pauschalen erfolgt auf der Grundlage einer vorherigen Vereinbarung zwischen Stadt und Vermieter bzw. Mieter auf Kostennachweis. Den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ist Rechnung zu tragen.

**Wenn ein Ladenlokal von 580 m² auf 700 m² vergrößert wird, bezieht sich dann die Förderhöchstgrenze von 200 €/m² nur auf die zusätzlichen 120 m²?**

- Nein. Die Förderhöchstgrenze von 200 €/pro $m^2$ bezieht sich auf die Gesamtfläche der neu geschaffenen Ladeneinheit (in diesem Fall 700 m²). Gleichzeitig sind maximal 50 % der Umbaukosten förderfähig. Die Gesamtfördersumme (Umbauzuschuss zzgl. Mietzuschuss) darf 200.000 € nicht überschreiten.

**Wie kann mit der seitens der Vermieter zumeist gewünschten Ausweisung der Mehrwertsteuer im Mietvertrag umgegangen werden?**

- Ein Großteil der Eigentümer und Eigentümerinnen, die ihre Immobilien bisher umsatzsteuerpflichtig vermietet haben, wird ein Interesse daran haben, diesen umsatzsteuerlichen Status aufrechtzuerhalten. Dies ist (nur) dann möglich, wenn sämtliche Mieter/innen (Kommune und Untermieter/in) als umsatzsteuerrechtliche Unternehmer/innen auftreten.
- In diesem Fall besteht für alle Parteien die Möglichkeit, die Umsatzsteuer in ihrer Umsatzsteuervoranmeldung, bzw. -erklärung geltend zu machen. Die Mehrwertsteuer ist entsprechend nicht Gegenstand der Förderung.
- Im Rahmen einer (förderfähigen) steuerlichen Beratung, sollte die Unternehmereigenschaft der Kommune im jeweiligen Fall geprüft werden.
- Grundsätzlich stellt der Verzicht nach § 9 Absatz 2 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) UStG für den Eigentümer lediglich eine Option dar.

## Fragen zu Baustein 3.4 Einrichtung eines Zentrenmanagements

**Wenn Mittel für die Einrichtung eines Zentrenmanagements beantragt werden, ist dies dann kontraproduktiv für eine Förderung durch die Städtebauförderung?**

- Nein. Allerdings sollte dargestellt werden, wie die unterschiedlichen Förderansätze ineinandergreifen bzw. inwieweit eine Notwendigkeit besteht, beide Förderprogramme in Anspruch zu nehmen. Möglich und sinnvoll ist z. B. die Umsetzung vorbereitender Maßnahmen für ein Zentrenmanagement im Rahmen des Sofortprogramms und die dauerhafte Fortführung im Rahmen der Regelförderung.

**Wird die Personalpauschale für das Zentrenmanagement von 75.000 € bis Ende 2023 anteilig auf die noch verbleibende Zeit nach Einrichtung dieser Stelle angerechnet?**

- Ja, diese wird anteilig berechnet, da die 75.000 € auf 24 Monate angelegt wurden. Bei der Einrichtung einer Teilzeitstelle wird die Förderung ebenfalls prozentual anteilig im Vergleich zu einer Vollzeitstelle berechnet.

**Wenn die Stelle für das Zentrenmanagement aus dem eigenem Personalpool besetzt wird, ist die freigewordenen Position dann mit der gleichen Eingruppierung nach TVöD wie vorher zu besetzen?**

- Ja. Dies sollte im Einzelfall mit der zuständigen Bezirksregierung abgeklärt werden.

## Fragen zu Baustein 3.5 Schaffung von Innenstadtqualitäten

**Können zugesprochene Fördermittel für den Bereich der Abwicklungskosten auch für die Abwicklung des neuen Förderbausteins „Schaffung von Innenstadtqualitäten“ verwendet werden?**

- Nein. Denkbar ist allerdings eine Verschiebung von Fördermitteln vom Baustein Abwicklungskosten zum Baustein Innenstadtqualitäten im Wege eines Änderungsantrages.

**Ist ein Konzept (z.B. Biodiversitätskonzept) eine Voraussetzung für die Förderung im Baustein 3.5? Wie hoch ist die Bagatellgrenze?**

- Nein, eine gesonderte konzeptionelle Vorarbeit ist nicht erforderlich. Allerdings soll ein Bezug zur Förderprogrammatik – Stärkung der Innenstädte, Milderung von Pandemiefolgen – hergestellt werden.

**Kann die Förderung auch auf privatem Grund geltend gemacht werden, wenn dabei die Innenstadt aufgewertet wird?**

- Ja. Auch private Flächen, die der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen, können (bei entsprechendem Einverständnis der*s Eigentümer*in) genutzt werden.

## Fragen zu Baustein 3.6 Abwicklungskosten

**Der pauschale Ansatz für die Abwicklungskosten liegt bei 10% der für die Bausteine 3.1 – 3.4 beantragten zuwendungsfähigen Kosten. Ist der Mitteleinsatz genauer nach den einzelnen Bausteinen zu differenzieren?**

- Nein. Die Mittel können beliebig auf Abwicklungskosten zu den jeweils bewilligten Förderbausteinen (3.1 – 3.4) aufgeteilt werden.