



Landesinitiative

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

Dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

**Förderangebot der Städtebauförderung in
Nordrhein-Westfalen im Städtebauförde-
rungsprogramm 2022**



Vorwort

Immer mehr Städte und Gemeinden entwickeln Strategien gegen leerstehende Ladenlokale in zentralen Lagen. Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt sie gezielt mit dem landeseigenen „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“: Noch Ende 2020 wurden die ersten rund 40 Millionen Euro zu 169 Vorhaben bewilligt. In diesem Jahr kommen weitere 30 Millionen Euro mit 112 Bewilligungen mit dem Ziel hinzu, den Handel auf bestimmte zentrale Lagen zu konzentrieren, neue Nutzungen zu gewinnen, die Frequenz bringen und insgesamt Lebendigkeit durch Multifunktionalität in der Innenstadt zu befördern.

Diesen Konzentrationsbereichen stehen die nicht mehr funktionierenden Lagen entgegen, bei denen sich neue Mieter im Einzelhandel zukünftig nicht mehr finden lassen oder zur Stärkung des Konzentrationsbereichs dort Einzelhandel nicht mehr wünschenswert ist. Auch hier sollen Leerstände dauerhaft beseitigt und neue Nutzungen wie beispielsweise Wohnen und Dienstleistung greifen.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen eröffnet mit dem Förderbaustein „Dauerhafte Umnutzung leerstehender Ladenlokale“ eine Fördermöglichkeit für die Investitionen privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Damit können die Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen Umnutzungen von dauerhaft leerstehenden Ladenlokalen in Programmgebieten der Städtebauförderung gezielt anstoßen.

Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhaltsverzeichnis

Dauerhafte Umnutzung leerstehender Ladenlokale – neue Wege in der Förderung	4
Voraussetzungen	5
Ergänzende Erläuterungen	6
Fördergegenstände	7
Möglicher Ablauf	11
Förderverfahren	12
Beispielhafte Berechnungen	13
Kontakt	15



Dauerhafte Umnutzung leerstehender Ladenlokale

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen eröffnet nach Nr. 9 (2) i. V. m. Nr. 11.1 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 (FRL 2008) die Möglichkeit eines experimentellen Förderatbestandes im Rahmen der Städtebauförderung.

Ziel ist es, die Kommunen und die privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bei der dauerhaften Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Flächen der Gastronomie ohne Wiedervermietungsperspektive für Handel und Gastronomie mit konkreten Finanzmitteln zu unterstützen.

Neue Wege in der Förderung

Obschon zur Modernisierung und Instandsetzung von Immobilien mit Nummer 11.1 der FRL Stadterneuerung 2008 ein Förderinstrument zur Unterstützung Privater grundsätzlich vorhanden ist, wurden modernisierende bauliche Investitionen in Immobilien bislang in Städtebaufördergebieten selten gefördert.

Mit der Förderung zur dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen und Gastronomieflächen sollen hier neue Wege gegangen werden.

Die Erprobung neuer Förderatbestände als Reaktion auf dauerhafte und schwerwiegende Entwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen, soll hiermit unterstützt werden.

Als Reaktion auf die Belastungen der Kommunen während der aktuellen Corona-Krise wird das Bewerbungsverfahren einfach und niederschwellig gestaltet:

Dazu wird die **Förderung** der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude für die dauerhafte Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen und Gastronomieflächen **vereinfacht** und **pauschalisiert**:

- Der Kommune stehen zur Unterstützung Privater mit einer definierten Anzahl von Gebäuden Fördermittel für einen fünfjährigen Durchführungszeitraum zur Verfügung.
- Die Förderung privater Einzeleigentümerinnen und Eigentümern wird vereinfacht: die sich aus den Fördergegenständen ergebenden zwendungsfähigen Kosten werden mit einem festen Fördersatz gefördert.
- Die privaten Eigentümer/innen können über eine geförderte Quartiersarchitektin oder -architekten beraten und unterstützt werden.



Voraussetzungen

Die Förderung kann von einer Kommune als Bestandteil einer laufenden oder neuen Städtebaufördermaßnahme beantragt werden.

Als strategischer Ansatz richtet sich der Förderbaustein auf Räume innerhalb von Städtebaufördergebieten mit vielen dauerhaft leerstehenden Ladenlokalen und Gastronomieflächen, bei denen der Handel und Gastronomie aber zukünftig nicht mehr zurückkehren werden, weil keine Nachfrage besteht oder er sich in anderen Bereichen konzentrieren soll.

Die Kommune soll erläutern, in welchen räumlichen Bereichen die Fördermittel zur Umnutzung von dauerhaft leerstehenden Ladenlokalen eingesetzt werden sollen. Dies können Bereiche wie zum Beispiel wie Randlagen von Fußgängerzonen oder Nebenlagen wie Straßen oder Straßenabschnitte sein, in denen sich viele dauerhaft leerstehende Ladenlokale befinden und die für neue Nutzungen geöffnet werden sollen.

Wenn der Einzelhandel dauerhaft nicht mehr die Leitfunktion darstellt, muss es das Ziel sein, dass neue Nutzungen in den Erdgeschosslagen wie zum Beispiel Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen, Gemeinschaftsräume Einzug halten und Lebendigkeit schaffen. Beispiele sind Zonen mit der Konzentration von kulturellen und gastronomischen Nutzungen.

Die Umnutzung eines Ladenlokals durch dieselbe Nutzungsart wie bisher (zum Beispiel Handel in Handel, Gastronomie in Gastronomie) ist von der Förderung ausgeschlossen.

Für eine zielgerichtete Durchführung gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Steuerung durch eine vorhandene oder noch aufzubauende **Verwaltungs- und Akteursstruktur** (zum Beispiel eine lokale Initiative „Zukunft. Innenstadt. Name.“ oder eine Arbeits-/Steuerungsgruppe im Sinne eines Runden Tisches mit u. a. Gewerbetreibenden, Zentrenmanagement, Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung)
- **Begleitung durch Verwaltungstätigkeiten** wie Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente oder Steuerung durch Bauleitplanung
- Es ist ein **Ratsbeschluss** erforderlich, für a) eine erstmalig zum Stadterneuerungsprogramm beantragte städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ratsbeschluss zur Gesamtfinanzierung) oder b) für einen Folgeantrag zu einer bereits in der Förderung befindlichen städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Ratsbeschluss zur Erweiterung Gesamtfinanzierung).

Beachte: Beihilferecht

Bei der Gewährung von Zuschüssen an private Eigentümerinnen und Eigentümer müssen die beihilferechtlichen Vorgaben der Europäischen Union durch die EU-Verordnung Nummer 1407/2013 vom 18. Dezember 2013 erfüllt werden.

Die Regelungen insbesondere der „De-minimis-Beihilfen“ werden eingehalten: Die Summe darf den Wert von 200.000 Euro bezogen auf einen Zeitraum von drei Jahren nicht überschreiten.



ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

Für diesen Förderbaustein werden Bund-Länder-Mittel der Regel-Städtebauförderung eingesetzt.

Es finden die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 Anwendung.

Gebietsbezug zu einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Fördervoraussetzungen sind somit u. a. der Gebietsbezug einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme, ein integriertes Handlungskonzept sowie die Durchführung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel.

Dauerhaft leerstehend

Das Ladenlokal steht leer und eine Handelsnutzung oder Gastronomienutzung ist nicht zu erwarten.

Dauerhafte Umnutzung

Ziel des Förderbausteins ist es, kleinteilige nicht mehr marktgängige Ladenlokale in Erdgeschosszonen, in denen Handel oder Gastronomie nicht mehr angesiedelt werden können oder angesiedelt werden soll, durch bauliche Anpassung einer neuen, langfristigen Nutzung zuzuführen.

Es sollen keine temporären Zwischennutzungen etabliert werden. Einkaufszentren, Passagen oder Malls können die Förderung nicht in Anspruch nehmen.

Private Eigentümer

Die Förderung richtet sich ausschließlich an private Eigentümerinnen und Eigentümer.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass es sich auch um Eigentümergemeinschaften handelt, die eine Immobilie zum Beispiel als GmbH bewirtschaften.

Bei der Förderung der Privaten handelt es sich um eine Weiterleitung der Mittel: es gilt die ANBest-P.



Es werden folgende Fördergegenstände gefördert:

I Beratung und Konzeption

Fördergegenstände

Ziel:

Aktivierung privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer für Investitionen zur Umnutzung von Ladenlokalen

- Aufsuchende Beratung von investitionsbereiten Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern durch eine Quartiersarchitektin oder einen Quartiersarchitekten
- Erstellung von Machbarkeitsstudien (baulich, energetisch, immobilienwirtschaftlich, architektonisch) für die Umnutzung von Ladenlokalen

Um das kommunale Personal zu entlasten und um investitionsbereite Eigentümerinnen und Eigentümer zu aktivieren, wird flankierend auch eine Beratung und Koordinierung durch beauftragte Quartiersarchitektinnen oder -architekten unterstützt.



II Investive Förderung

Fördergegenstände

Ziel:

Dauerhafter Umbau von Ladenlokalen für eine neue Nutzung

- Entkernung
- Abriss von Anbauten
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Umbau des Erdgeschossbereiches inkl. Eingangsgestaltung
- Gestaltung einer architektonisch ansprechenden Fassade inkl. Rückbau von Vordächern und Webeanlagen
- Zusammenlegung von Ladenlokalen
- Nebenkosten (zum Beispiel Genehmigung Bauantrag bei Nutzungsänderung)
- Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards des umgebauten Ladenlokals

**Ergänzende Erläuterung:
Zusammenlegung von
Ladenlokalen**

Bei Zusammenlegung von Ladenlokalen in einer Immobilie, wird die Förderung nur einmal gewährt.

Werden zwei Ladenlokale in verschiedenen Immobilien dauerhaft umgenutzt und zusammengelegt gelten die Kostenobergrenzen je Ladenlokal/Immobilie.

**Ergänzende Erläuterung:
Nachträgliche Förderung von Maßnahmen, die sich erst während der Umbauphase ergeben**

Die Förderung ist auf einen Maximalbetrag gedeckelt. Wenn eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer weitere Umbaumaßnahmen in die Förderung aufnehmen möchte, darf dies den Maximalbetrag nicht überschreiten.

Der Einzelfall ist zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der Kommune abzustimmen.

**Ergänzende Erläuterung:
Kombination von Fördermitteln**

In **derselben Immobilie** ist eine **Verknüpfung** mit dem **Sofortprogramm Innenstadt** sowie mit einer **Förderung der Modernisierung des Gebäudes nach Nummer 11.1** Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008 **ausgeschlossen**.

Eine **Kombination** mit anderen **Förderprogrammen**, zum Beispiel der Modernisierung von Wohnraum in den Obergeschossen nach der Modernisierungsrichtlinie 2021, ist jedoch möglich.



Die Höhe der investiven Förderung richtet sich danach, ob die ungenutzte Fläche später vermietet oder mietfrei für eine multifunktionale Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. **Es werden folgende Förderfälle unterschieden:**

Förderfall 1: Umnutzung mit späterem Ertrag

zum Beispiel Miet- oder eigengenutzte Wohnungen, rentierliche Nutzungen aus dem Dienstleistungs-, Gesundheits- oder Freizeitbereich

- Zuwendungsfähige Kosten je Umnutzung: min. 20.000 Euro bis max. 100.000 Euro
- Fördersatz für die Eigentümerin/den Eigentümer: 25 %
- Zweckbindungsfrist: 5 Jahre

Wichtig:

Die geförderten Eigentümerinnen und Eigentümer sind in geeigneter Art und Weise von den Kommunen zu verpflichten, im Rahmen einer Befragung Angaben zu den Mieteinnahmen für die Dauer der Zweckbindung zu machen.

Förderfall 2: Umnutzung ohne späteren Ertrag

zum Beispiel als Hausgemeinschaftsräume, Räume für Stadtteilinitiativen, Vereine, soziale Einrichtungen, Kreative, Künstlerinnen und Künstler

- Zuwendungsfähige Kosten je Umnutzung: min. 10.000 Euro bis max. 100.000 Euro
- Fördersatz für die Eigentümerin/den Eigentümer: 45 %
- Zweckbindungsfrist: 5 Jahre

Wichtig:

Eine Mieterhöhung für in den Obergeschossen liegende Einheiten der Immobilie wegen der Zurverfügungstellung von geförderten Gemeinschaftsräumen ist für die Dauer der Zweckbindung auszuschließen.



Zuwendungsfähige Kosten

Zu den förderfähigen Kosten zählen Baukosten (KG 300 + 400 nach DIN 276) und Planungskosten bzw. Gebühren für Baugenehmigungen (KG 700 nach DIN 276).

Nicht zu den förderfähigen Kosten zählen Ausstattungskosten (KG 600 nach DIN 276).

Denkmalbedingter Mehraufwand

Liegt das umzunutzende Ladenlokal in einem Denkmal, erhöht sich der Fördersatz für die Privaten um 5 %.





Möglicher Ablauf

1. Eine Förderung wird bewilligt. Die Kommune hat deutlich gemacht, wo sie intervenieren möchte und Eigentümerinnen oder Eigentümer für eine bauliche Umnutzung von Immobilienerdgeschossen aktivieren möchte.
2. Eine möglichst an die Verwaltungsspitze angebundene begleitende Organisationsstruktur (lokale Initiative oder Arbeits-/Steuerungsgruppe „Zukunft. Innenstadt. Name“, etc.) wird genutzt. Relevante Arbeitsbereiche, wie Planung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung, Stadterneuerung, Zentrenmanagement, beauftragte Dienstleister etc. treffen sich regelmäßig. Ziel ist es, positive Rahmenbedingungen für die dauerhafte Umnutzung von Ladenlokalen zu schaffen und Herausforderungen mit geeigneten Instrumenten unmittelbar zu lösen.
3. Ein von der Kommune beauftragter Dienstleister oder Dienstleisterin zur Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer nimmt parallel die Arbeit auf. Sie werden durch diese Person kontaktiert, beraten und dabei unterstützt, auch andere zur Verfügung stehenden (Förder-)Ressourcen zu erschließen. Es werden begleitend thematische Veranstaltungen (zum Förderangebot, Best-Practice-Projekten, Brandschutz usw.) durchgeführt.
4. Der Dienstleister oder die Dienstleisterin erstellt Machbarkeitsstudien für private Objekte: Bestandsanalyse, Markterkundung zur Folgenutzung, Entwürfe für die Umnutzung, Gestaltungsvorschläge, Kostenermittlung, Finanzierungskonzept mit Einsatz von Fördermitteln. Der Dienstleister unterstützt den/die Eigentümer/-in bei der Beantragung von Fördermitteln.
5. Erste Investitionen fließen in den Umbau von Landelokalitäten. Die Dienstleister dokumentieren und stellen diese zum Beispiel auf einer Website dar. Es wird begleitende Öffentlichkeitsarbeit betrieben und für einen Austausch unter den Eigentümerinnen und Eigentümern gesorgt. Die begleitende Organisationsstruktur löst planungs- und baurechtliche Probleme und wirkt konstruktiv bei technischen Lösungen mit.
6. Die Förderung ist strategisch in ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept eingebunden: Stadt, Zentrenmanagement und Dienstleistende arbeiten zusammen.
7. Die örtlichen Erfahrungen werden im Rahmen des Erfahrungsaustausches in eine Arbeitsgruppe auf Landesebene eingebracht. Umgekehrt werden Beispiele und Vorgehensweisen aus anderen Städten und Gemeinden in die Diskussion vor Ort mitgebracht.
8. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind für die Dauer der Zweckbindung zur Mitwirkung verpflichtet, beispielsweise im Rahmen von Befragungen.



Förderverfahren

Die Kommune legt eine Ideenskizze für die dauerhafte Umnutzung von Ladenlokalen als Teilmaßnahme eines Integrierten Handlungskonzeptes (max. 10 Seiten) vor. Diese soll enthalten:

- Ausgangssituation
- Handlungsstrategie
- Konzept für die Umsetzung im Rahmen einer begleitenden Verwaltungs- und Akteursstruktur
- Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 bis 2026 inkl. geschätzter Anzahl realisierbarer Objekte (Objektliste mit Adressen)
- Zeit- und Ablaufplan

Der Durchführungszeitraum beträgt maximal fünf Jahre (2022 bis 2026).

Eine Förderung kann zum kommunalen Fördersatz zum Stadterneuerungsprogramm 2022 durch die Kommune beantragt werden.

Förderanträge sind bei der jeweils zuständigen Bezirksregierung bis zum 30. September 2021 zu stellen. Die Anerkennung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Stadterneuerungsprogramms 2022.



Beispielhafte Berechnungen

Die Förderung privater Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer an Beispielen nachvollziehbar berechnet:

Investitionskosten 50.000 Euro

Die Investitionskosten sind zugleich die zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

Förderfall 1 Umnutzung mit späterem Ertrag (Fördersatz 25 %)

- Förderung zum kommunalen Fördersatz in der Städtebauförderung (Annahme: 80 %) = 10.000 Euro
- Städtischer Eigenanteil = 2.500 Euro
- **Förderung insgesamt = 12.500 Euro**
- **Eigenanteil des Eigentümers = 37.500 Euro**

Förderfall 2 Umnutzung ohne späteren Ertrag (Fördersatz 45 %)

- Förderung zum kommunalen Fördersatz in der Städtebauförderung (Annahme: 80 %) = 18.000 Euro
- Städtischer Eigenanteil = 4.500 Euro
- **Förderung insgesamt = 22.500 Euro**
- **Eigenanteil des Eigentümers = 27.500 Euro**

Investitionskosten 200.000 Euro

Zuwendungsfähige Gesamtkosten = 100.000 Euro (Maximalbetrag). Darüber hinaus gehende Investitionskosten werden nicht gefördert.

Förderfall 1 Umnutzung mit späterem Ertrag (Fördersatz 25 %)

- Förderung zum kommunalen Fördersatz in der Städtebauförderung (Annahme: 80 %) = 20.000 Euro
- Städtischer Eigenanteil = 5.000 Euro
- **Förderung insgesamt = 25.000 Euro**
- **Eigenanteil des Eigentümers = 175.000 Euro**

Förderfall 2 Umnutzung ohne späteren Ertrag (Fördersatz 45 %)

- Förderung zum kommunalen Fördersatz in der Städtebauförderung (Annahme: 80 %) = 36.000 Euro
- Städtischer Eigenanteil = 9.000 Euro
- **Förderung insgesamt = 45.000 Euro**
- **Eigenanteil des Eigentümers = 155.000 Euro**



Kontakt

Bezirksregierung Arnsberg

<https://www.bra.nrw.de/foerderportal-wirtschaft/foerderportal/kommunen-kreise-oeffentliche-einrichtungen/staedtebaufoerderung>

Bezirksregierung Detmold

<https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezer-nat-35/staedtebaufoerderung>

Bezirksregierung Düsseldorf

http://www.brd.nrw.de/pla-nen_bauen/staedtebaufoerderung/index.jsp

Bezirksregierung Köln

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

Bezirksregierung Münster

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

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

Christian Meyer

+49 (0)211 8618 5652

Christian.Meyer@mhkbg.nrw.de

Evelyn Sucato

+49 (0)211 8618 5612

Evelyn.Sucato@mhkbg.nrw.de



Impressum

Herausgeber

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

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird jedoch keine Gewähr übernommen.

Veröffentlichung

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkgb.nrw.de/publikationen
Veröffentlichungsnummer S-365