



## Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Veröffentlichung am 22.07.2021

**Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) fördert innovative Konzepte zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung in Städten und Gemeinden mit dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Mit der Umsetzung des Programms hat das BMI das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt.**

**Städte und Gemeinden sind aufgerufen, dem BBSR bis zum 17.09.2021 Projektvorschläge für innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung zu unterbreiten.**

Maßgeblich hierfür sind nachfolgende Rahmenbedingungen:

### 1. Hintergrund und Förderziele

Viele Städte und Gemeinden sind von tiefgreifenden Veränderungen in ihren Innenstädten, Stadt- bzw. Ortsteilzentren und Ortskernen betroffen. Das gilt vor allem für einen anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel. Aber auch andere Nutzungen im Tourismus und im Gastgewerbe, von Kultureinrichtungen oder in Kirchen, gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung sind zum Teil in ihren jetzigen Angebots- und Betriebsformen nur noch gering gefragt oder nicht mehr tragfähig. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie beschleunigen diese strukturellen Entwicklungen zusätzlich und decken die drängenden Handlungsbedarfe auf. Es bedarf z.T. erheblicher funktionaler, städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Anpassungen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren, um die generelle Funktion dieser Handlungsräume für die Gesamtstadt langfristig zu sichern.

Ebenso erfordern veränderte Ansprüche und notwendige Anpassungen, z.B. in den Bereichen Klimaschutz, Mobilität, Wohnen aber auch Freiraum und Grün vielfach eine Neuorientierung in komplexen und sensiblen Stadträumen.

Neben vielen Herausforderungen bietet der anstehende Transformationsprozess aber auch vielfältige Chancen, die es zu erkennen und in guten Lösungen umzusetzen gilt. Eine Neuorientierung von bislang stark einzelhandelsgeprägten Quartieren und Handlungsräumen hin zu neuen multifunktionalen Nutzungen mit einer Vielzahl von Akteuren eröffnet ganz neue Möglichkeitsräume.

Der Bund möchte daher im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ Städte und Gemeinden modellhaft bei der Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien und deren teilweiser Umsetzung fördern. Im Kontext der Strategieentwicklung können somit im Sinne von Reallaboren auch konkrete Einzelmaßnahmen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstädte bzw. Zentren unterstützt werden. Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung akuter und auch struktureller Problemlagen („Verödung“) in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen, indem diese als Identifikationsorte der Kommune zu multifunktionalen, resilienten und kooperativen Orten (weiter)entwickelt werden.

Die geförderten Handlungsstrategien sollen insbesondere auch in experimentellen Verfahren und Formaten – mit sinnvoller Verzahnung zur Bund/Länder-Städtebauförderung – einen Beitrag für eine zukunftsfähige Transformation der Zentren leisten.

Da dies nur als Gemeinschaftsaufgabe aller innenstadtrelevanten öffentlichen und privaten Akteure gelingen kann, sind – ggf. neue – Akteurskooperationen zwischen Bürgern, Eigentümern, Investoren, Verwaltung, Unternehmen und Kreativen, insbesondere auch jungen „Stadtmachern“ zu initiieren bzw. weiterzuentwickeln.

Mit dem Bundesprogramm wird die Initiative des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ergänzt, das im Oktober 2020 den „Beirat Innenstadt“ einberufen hat, um bis Sommer 2021 in einem gemeinsamen Arbeitsprozess eine übergreifende, an den derzeitigen Herausforderungen angepasste Innenstadtstrategie zu erarbeiten. Diese soll mit konkreten Handlungsempfehlungen als Hilfestellung für Städte und Gemeinden verstanden werden und bereits bestehende Expertise einbinden. Über das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ und die Förderung modellhafter Handlungsstrategien soll auch der Wissenstransfer zwischen den Städten und Gemeinden gestärkt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bund gewährt für die Durchführung der geförderten Projekte Zuwendungen nach Maßgabe dieses Projektauftrages und der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie die in Nr. 7 aufgeführte Nebenbestimmung für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk). Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## 3. Fördervolumen und Fördergegenstände

Für dieses Bundesprogramm stehen inklusive der Mittel für die Programmbegleitung insgesamt 250 Mio. EUR ab 2021 für Vorhaben mit maximaler Laufzeit bis 2025 zur Verfügung. Die Mittelbereitstellung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des (zukünftigen) Haushaltsgesetzgebers.

Fördergegenstände sind die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung von Konzepten und Handlungsstrategien sowie die Entwicklung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen. Dies schließt die konzeptionelle Beratung und Begleitung im Rahmen der Konzeptumsetzung, bei der Projektentwicklung, für investitionsvorbereitende Aktivitäten sowie – daraus resultierende – geringfügige investive Maßnahmen zur Stärkung von multifunktionalen, resilienten und kooperativen Innenstädten sowie Stadt- und Ortsteilzentren ein. Wichtig sind dabei insbesondere

- die Aktivierung breit angelegter Akteurskooperationen
- neue bzw. angepasste Beteiligungsformate zur Stärkung der Teilhabe
- städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Themen
- die Verknüpfung mit anderen für die städtebauliche Weiterentwicklung relevanten Querschnittsaufgaben (u.a. Digitalisierung, Mobilität, Wohnen, Anpassung an den Klimawandel, Aufwertung urbaner Freiräume, Grün in der Stadt)
- handlungsfeldübergreifende Ansätze zur Überwindung monofunktionaler Strukturen sowie
- temporäre Lösungen mit Impulswirkung.

Dazu zählen folgende **Fördergegenstände**:

- 1) die **Erarbeitung von innovativen Konzepten und Handlungsstrategien** zur Bewältigung des Strukturwandels in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren:
  - durch Erarbeitung neuer Konzepte
  - durch Weiterentwicklung / Vertiefung bestehender Konzepte.

Dabei müssen die konzeptionelle gesamtstädtische Einbettung, der städtebauliche Zusammenhang und der integrierte Ansatz sowie die Teilhabe und Beteiligung von relevanten Akteuren deutlich werden.

- 2) **Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen, Gutachten, Planungen** für die Aufwertung und Nachnutzung der vom Wandel betroffenen Standorte, insbesondere bei leerstehenden „Einzelhandelsgroßimmobilien“ und ähnlichen zentrumsprägenden Gebäuden.
- 3) der Aufbau von neuen oder der Ausbau bestehender **innenstadtbezogener Kooperationen (z.B. Zentrenmanagement)**, die die unterschiedlichen Anforderungen und Potentiale aller relevanten Akteure zur Entwicklung des Ortes zusammenführen und moderieren (z.B. Durchführung von Informationsveranstaltungen, Planungen, Moderationsprozessen mit breiter Akteursbeteiligung, Workshops, Beratung von Eigentümern und Gründungsinteressierten, Gründung eines lokalen „Beirats Innenstadt“ usw.).
- 4) die Einrichtung eines **Verfügungsfonds für investive und nichtinvestive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung** des Zentrums, der sich zu mindestens 50 v.H. aus Mitteln der Wirtschaft, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde finanziert. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein lokales Gremium.
- 5) die **vorübergehende Anmietung von leerstehenden Räumlichkeiten**, insbesondere Ladenlokalen, mit dem Ziel, zukunftsfähige, frequenzbringende Nutzungen (z.B. Start-Ups, Kultur- und Bildungsangebote, gemeinwohlorientierte Initiativen) in der Startphase zu unterstützen. Bei der Neuvermietung an die Kommune hat der Vermieter die bisherige Miete im Interesse der kooperativen Stadtentwicklung grundsätzlich um mindestens 15 % zu reduzieren.  
Förderfähig sind die Ausgaben der reduzierten Weitervermietung an die neuen, oben genannten Nutzer bis zu einer förderfähigen Mietfläche von 300 qm für die Dauer von bis zu zwei Jahren.
- 6) der **Zwischenerwerb** für die Dauer von drei Jahren bei Immobilien, die durch Lage oder Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung für das Zentrum haben und in der Erdgeschosszone und darüber hinaus seit mindestens i.d.R. 12 Monaten leer stehen und durch neue Nutzungen zur Belebung in der Innenstadt beitragen sollen.  
Förderfähig sind hier – abzüglich laufender Mieteinnahmen und zuzüglich anfallender Grunderwerbsnebenkosten –
  - a) die Ausgaben für den Zwischenerwerb (Zinsausgaben) des Gebäudes auf Basis des Verkehrswertes
  - b) Maßnahmen zur Verkehrssicherung in Höhe von 0,20 Euro pro Quadratmeter und Monat.Nicht förderfähig ist der Kaufpreis der Immobilie.
- 7) Maßnahmen des **Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit**.
- 8) **geringfügige baulich-investive Maßnahmen** für eine zukunftsfähige Transformation der Innenstadt / des Zentrums, z.B. Umgestaltungen / Aufwertungen von Gebäuden, Plätzen, Freiflächen zur kreativen, temporären Zwischennutzung.  
Das Volumen dieser Maßnahmen soll pro Zuwendungsempfänger grundsätzlich nur einen geringfügigen Anteil (30 %) betragen.

EU-beihilferechtliche Regelungen, maßgeblich die Art. 106 bis 109 AEUV, sind zu beachten.

**Die Kommune kann einen oder mehrere Fördergegenstände für ihr vorgesehene Projekt (Gesamtvorhaben) auswählen.**

Sollten bereits ein Zentrenmanagement, Verfügungsfonds oder integrierte Stadt(teil)entwicklungskonzepte vorhanden sein, ist der darüberhinausgehende Bedarf zu begründen. Maßnahmen in bestehenden oder beantragten

Gebietskulissen der Städtebauförderung müssen ebenfalls separat begründet werden. Abrisse sind nicht förderfähig.

#### 4. Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden (Kommunen) mit bestehenden oder drohenden Problemlagen in ihren Innenstädten / Zentren.

Weiterleitungen der Zuwendung an Dritte nach Maßgabe der VV Nr. 12 zu § 44 BHO sind zulässig. Das EU-Beihilferecht, maßgeblich die Art. 106 bis 109 AEUV, ist zu beachten.

#### 5. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

Jede Kommune kann nur eine Interessenbekundung einreichen.

Es werden keine Projektinhalte gefördert, die zu den Pflichtaufgaben der Kommunen gehören bzw. für die es bereits gesetzliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Finanzierungsregelungen gibt.

Zuwendungen werden nur für solche Projekte bewilligt, die noch nicht begonnen wurden. Eine rückwirkende Förderung ist ausgeschlossen.

Die Gesamtfinanzierung des Projekts muss sichergestellt sein. Die zuwendungsrechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen regelt VV Nr. 1 zu § 44 BHO.

#### 6. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

- Die Projekte müssen bis spätestens zum 31. August 2025 abgeschlossen sein.
- Die Zuwendung wird im Wege der Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form nicht rückzahlbarer Zuschüsse gewährt (VV Nr. 2.2.1 zu § 44 BHO). Die Zuwendungen werden bei der Bewilligung auf einen Höchstbetrag begrenzt. Verringert sich die Summe der zuwendungsfähigen Ausgaben, verringert sich auch die Zuwendung anteilig. Erhöht sich die Summe der zuwendungsfähigen Ausgaben, hat dies jedoch durch die Höchstbetragsfestlegung keine Auswirkungen auf die Höhe der Zuwendung.
- Die maximale Zuschusshöhe beträgt **75 v.H.** der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben; bei Kommunen in Haushaltsnotlage **90 v.H.** Die Haushaltsnotlage der betroffenen Kommunen ist dabei von der in den Ländern zuständigen Finanzaufsicht zu bestätigen. Entsprechend beträgt der aufzubringende Eigenanteil mindestens 25 v.H.; bei Kommunen in Haushaltsnotlage 10 v.H.
- Der Eigenanteil muss in Form von Geldleistungen (Eigenmittel) erbracht werden. Hierüber muss - sofern das Projekt für die 2. Stufe ausgewählt wird - bei Antragstellung ein Ratsbeschluss bzw. Beschluss des entsprechenden Gremiums vorgelegt werden.
- Die finanzielle Beteiligung unbeteiligter Dritter ist ausdrücklich erwünscht. Als unbeteiligte Dritte gelten solche natürlichen oder juristischen Personen, die keine rechtlichen, personellen oder wirtschaftlichen Beziehungen zum Projektträger, Bauherrn oder Vorhaben haben (z.B. unabhängige Stiftungen oder Spender). Sie kann als kommunaler Eigenanteil gewertet werden – bis zu einem in jedem Fall von der Kommune aufzubringenden Eigenanteil von 10 % der förderfähigen Kosten.
- Der Bundeszuschuss zu den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben je Zuwendungsempfänger muss für den gesamten Förderzeitraum **mindestens 200.000 Euro** betragen und darf die **maximale Höhe von 5 Millionen Euro** nicht überschreiten.

Zuwendungsfähig sind erforderliche und angemessene:

a. projektbezogene Personalausgaben, z.B. bei beauftragten Stadtentwicklungsgesellschaften. Personalausgaben der Kommune sind nicht förderfähig.

- b. projektbezogene Honorare (Ausgaben für beauftragte Dritte)
- c. projektbezogene Sachausgaben, z.B. für Anmietung von Räumen, baulich-investive Maßnahmen
- d. Ausgaben für projektbezogene Reisekosten
- e. Ausgaben für projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit sowie für Mitwirkung am Wissenstransfer.

## 7. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Bestandteil eines Zuwendungsbescheides an die Kommunen werden die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk).

### Prüfungsrechte

Nach den ANBest-Gk sind die Bewilligungsbehörde (das BBSR) und der Bundesrechnungshof in dem dort niedergelegten Umfang berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen.

### Wissenstransfer und Wirkungsanalyse (Berichts- und Mitwirkungspflichten)

Die geförderten Projekte sind verpflichtet, dem BBSR (und der Projektbegleitung) regelmäßig Sachstandsberichte zur Umsetzung der Vorhaben vorzulegen. Die Berichte beinhalten Angaben zu den im Projekt erzielten Wirkungen.

Die Zuwendungsempfänger verpflichten sich, am kommunalen Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer, z.B. in Form von Workshops und Fachkonferenzen teilzunehmen.

### Informations- und Publizitätspflichten

Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, in geeigneter Form auf die BMI-Förderung hinzuweisen. Zudem erklärt sich der Zuwendungsempfänger bereit, Informationen, u.a. Bildmaterial, insbesondere für die zentrale Internetplattform des Zuwendungsgebers zur Verfügung zu stellen.

## 8. Interessenbekundungs-, Antrags- und Bewilligungsverfahren

Die Auswahl der Projekte erfolgt über ein zweistufiges Verfahren und besteht aus dem Interessenbekundungsverfahren und dem daran anschließenden Antragsverfahren.

### 8.1 Interessenbekundungsverfahren

In der ersten Stufe sind dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis spätestens 17.09.2021 (23:59 Uhr) Interessenbekundungen über das Förderportal des Bundes easy-Online einzureichen: <https://foerderportal.bund.de/easyonline>

Die in easy-Online erstellte Interessenbekundung ist nach Abschluss des digitalen Antragsverfahrens unverändert ausgedruckt und unterschrieben (ggf. mit ergänzenden Unterlagen) dem BBSR (Referat SWD, Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn) bis spätestens zum 20.09.2021 (Datum Poststempel) zuzuleiten.

Für die Einhaltung der Frist ist der Poststempel maßgeblich. Verspätet eingehende oder unvollständige Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Die Interessenbekundung muss Aussagen zu folgenden Aspekten beinhalten:

- Kurzbeschreibung und Ziel des Projekts mit Angaben zu den vorgesehenen Fördergegenständen (Bausteine)

- Ausgangssituation und Handlungsbedarf im ausgewählten Innenstadtgebiet / Handlungsraum; Darstellung vorhandener städtebaulicher, immobilienwirtschaftlicher, ökonomischer und sozialer Strukturen, Angebote, Defizite und ggf. vorhandener relevanter sozialräumlicher Daten
- Angaben zur Einordnung und Auswahl des vorgesehenen Innenstadtgebiets / Handlungsraums in den gesamtstädtischen Kontext
- Angaben zu vorliegenden Konzepten und Handlungsstrategien; Bedarf an der Erarbeitung neuer bzw. der Aktualisierung und Vertiefung oder Ergänzung vorliegender Konzepte und Strategien
- Angaben zu ggf. bestehenden oder weiteren beantragten / geplanten Gebietskulissen der Städtebauförderung im vorgesehenen Handlungsraum
- Angaben zu den erwarteten Wirkungen des Projektes und der einzelnen Aktivitäten und Maßnahmen (stichwortartig)
- Arbeits- und Zeitplan, gegliedert nach einzelnen Bausteinen des gesamten geförderten Projekts
- Angaben der Kommune zur Bereitstellung des Eigenanteils für das geförderte Projekt sowie der ggf. vorgesehenen finanziellen Beteiligung Dritter.

#### Kriterien für die Projektauswahl

Das BMI möchte modellhaft eine Bandbreite an beispielgebenden Projekten in Kommunen unterschiedlicher Größenklassen fördern. Für die Projektauswahl werden folgende Kriterien herangezogen:

- Strukturelle Rahmenbedingungen in den vorgesehenen Handlungsräumen der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren sowie in der Gesamtstadt
- Städtebauliche, immobilienwirtschaftliche und funktionale Problemlagen, Handlungsfelder und Potenziale
- Innovationsgehalt und Beitrag zur Lösung der jeweiligen innenstadtrelevanten Probleme und Aufgaben (insbesondere die Überwindung von monofunktionalen Nutzungs- und Angebotsstrukturen und die Belebung und Aufwertung der betroffenen Stadträume)
- Neue Ansätze für innenstadtbezogene Kooperationen
- Konsistenz (Einbettung und Verzahnung einzelner Aktivitäten und Maßnahmen in den konzeptionellen Gesamtrahmen)
- Umsetzbarkeit (Zeit- und Arbeitsplan sowie die Dimensionierung einzelner Aktivitäten und Maßnahmen / Fördergegenstände)

#### Auswahl der geförderten Projekte

Nach Vorprüfung der Interessenbekundung durch das BBSR bzw. beauftragte Dritte erfolgt die Erstellung einer Förderempfehlung zur Auswahl der Förderprojekte durch eine Jury. Die abschließende Auswahl trifft das BMI.

#### 8.2 Antrags- und Bewilligungsverfahren

In der zweiten Stufe werden die für eine Förderung in Frage kommenden Kommunen vom BBSR aufgefordert, innerhalb einer **Frist von vier Wochen** einen Antrag an das BBSR als Bewilligungsbehörde einzureichen. Der Zuwendungsantrag umfasst grundsätzlich das Antragsformular, den Ausgaben- und Finanzierungsplan, den Ablauf- und Zeitplan sowie die entsprechenden Nachweise des kommunalen Finanzierungsanteils (Ratsbeschluss) sowie aller weiteren Mittelgeber.

Das BBSR prüft und bescheidet die Anträge.

## 9. Kontakt

Fragen zum Projektaufruf richten Sie bitte an das BBSR (Referat WB 12) unter folgender E-Mail-Adresse:

E-Mail: [wb12.ziz@BBR.Bund.de](mailto:wb12.ziz@BBR.Bund.de)

Betreff: Projektaufruf - Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Zudem steht Ihnen eine Telefonhotline von Montag bis Freitag jeweils von 9 bis 18 Uhr für Auskünfte zur Verfügung: Tel.: 0228 99401 1222

Der Projektaufruf tritt mit der Veröffentlichung im Internet am 22.07.2021 auf [www.bbsr.bund.de/innenstadtprogramm](http://www.bbsr.bund.de/innenstadtprogramm) in Kraft.