

## BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

### Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR)

Vom 9. Juli 2009

<p>Einleitung ..... 1515</p> <p>1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen ..... 1516</p> <p>2 Begriffsbestimmungen ..... 1516</p> <p>3 Zuwendungsgegenstand ..... 1517</p> <p>4 Zuwendungsempfänger ..... 1517</p> <p>5 Zuwendungsvoraussetzungen ..... 1517</p> <p>6 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung ..... 1518</p> <p>7 Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Vorhaben außerhalb von Gesamtmaßnahmen ..... 1519</p> <p>8 Sonstige Vorhaben ..... 1520</p> <p>9 Bewilligungsstelle ..... 1520</p> <p>10 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ... 1520</p> <p>11 Verfahren zur Programmaufnahme ..... 1520</p> <p>12 Bewilligung ..... 1521</p> <p>13 Auszahlung der Zuwendungen ..... 1522</p> <p>14 Verfahrensinstrumente ..... 1522</p> <p>14.1 Integrierter Umsetzungsplan ..... 1522</p> <p>14.2 Integrierte Kosten- und Finanzierungsübersicht ... 1522</p> <p>14.3 Inhaltliche Abstimmung durch regelmäßige Gesamtberatungen ..... 1522</p> <p>14.4 Umsetzung der Gesamtmaßnahmen ..... 1523</p> <p>14.5 Städtebauliches Sondervermögen ..... 1523</p> <p>14.6 Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB) ..... 1523</p> <p>15 Fortlaufende Abrechnung von Gesamtmaßnahmen ..... 1523</p> <p>15.1 Vorlage der jährlichen Zwischenabrechnung ..... 1524</p> <p>15.2 Sachstandsbericht ..... 1524</p> <p>15.3 Abschluss und Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ..... 1525</p> <p>15.4 Abschlussbericht ..... 1525</p> <p>15.5 Wertansätze ..... 1525</p> <p>16 Zu beachtende Vorschriften ..... 1526</p>	<p>17 Übergangsbestimmungen ..... 1526</p> <p>18 Inkrafttreten und Geltungsdauer ..... 1527</p> <p>Anlage Handlungsfelder ..... 1527</p> <p>B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten ..... 1527</p> <p>B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme ..... 1527</p> <p>B.3 Baumaßnahmen ..... 1529</p> <p>B.4 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) ..... 1531</p> <p>B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen ..... 1533</p> <p><b>Einleitung</b></p> <p>Das Land Brandenburg sieht in der städtebaulichen Entwicklung eine Schwerpunktaufgabe. Die Gemeinden nehmen diese selbstständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wahr.</p> <p>Fachliche Schwerpunkte der zukünftigen Landespolitik für die Städte im Sinne eines erweiterten Stadtumbaus sind die Orientierung auf die Innenstädte, die Stärkung der Städte als Wirtschaftsstandorte und als Basis für Wissen, die Fortführung des Stadtumbaus sowie familien- und seniorengerechte Wohnungspolitik.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und unter Berücksichtigung demografischer Rahmenbedingungen zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.</p> <p>Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung jeder Gemeinde muss es sein, die sozialen, demografischen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in ihrem Zuständigkeitsbereich miteinander in Einklang zu bringen und dabei die besonderen Anforderungen einzelner Bevölkerungsgruppen wie zum Beispiel von Behinderten zu berücksichtigen.</p> <p>Besondere Beachtung soll dabei die Entwicklung der Innenstädte finden. Die Stärkung der Innenstädte muss neben der baulichen Erneuerung auch deren funktionale Stabilisierung umfassen. Hierbei sollen insbesondere auch baukulturelle Anforderungen und die spezifischen Belange von Klimaschutz und Energieeinsparung berücksichtigt werden.</p>
---	--

Das Land Brandenburg sieht die Aufstellung und den Beschluss eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) durch die Gemeinden auf der Grundlage des Masterplans Starke Städte - Stadtbau des Landes Brandenburg für die kommunale Planung als zentrales Leitdokument nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB im Rahmen der planungsrechtlichen Steuerung. Das INSEK ist verbindliche Grundlage für Zuwendungen der Städtebauförderung.

Es ist auf der Grundlage des INSEK ein integrierter Ansatz zu verfolgen, der partizipative, integrierte und nachhaltige Strategien verfolgt, mit denen einer starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in der Stadt begegnet wird, um so einen Beitrag zur Beschäftigung und zum sozialen Zusammenhalt zu leisten und die Stadtentwicklung an die demografische Entwicklung anzupassen. Hierzu sind auch die Instrumente der Arbeitsmarktförderung einzubeziehen.

Die Städtebauförderung dient der Stärkung der Innenentwicklung, der Wahrnehmung und Stärkung örtlicher, überörtlicher und übergemeindlicher Versorgungsfunktionen sowie der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Dies unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandels.

## 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage der nach Artikel 104b des Grundgesetzes mit dem Bund abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung) und auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere der §§ 164a, 164b und 169 Absatz 1 Nummer 9, §§ 171a, 171b, 171d, 171e und 172 sowie des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Brandenburg (VwVfGBbg), des Haushaltsgesetzes, der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für städtebauliche Gesamtmaßnahmen in Form von Zuschüssen an Zuwendungsempfänger nach Nummer 4 dieser Richtlinie.

Die Zuwendung erfolgt aus vom Bund und dem Land Brandenburg auf Grundlage der jährlichen VV-Städtebauförderung bereitgestellten Finanzhilfen. Sie werden parallel zu den besonderen Regelungsinstrumenten des Baugesetzbuches für eine aktive Steuerung der Stadtentwicklung in städtischen Bereichen zur Verfügung gestellt.

Die Zuwendung soll gebietsbezogene städtebauliche Missstände in der Gemeinde beheben oder deutlich und nachhaltig mildern beziehungsweise dazu dienen, Teile des Gemeindegebietes zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Insbesondere sollen damit auch die Rahmenbedingungen für private und gewerbliche Investitionen verbessert werden.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens entsprechend dieser Richtlinie und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Ausnahmeentscheidungen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV). Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, ergehen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung und dem Ministerium der Finanzen (MdF).

## 2 Begriffsbestimmungen

- Städtebauförderung/Städtebauförderungsmittel: Von der Gemeinde aufgrund der §§ 164a, 164b BauGB eingesetzte Mittel, die sich aus den Zuwendungen der Bundes- und Landesmittel nach dieser Richtlinie, ergänzt um den jeweiligen kommunalen Eigenanteil (kommunaler Miteleistungsanteil), ergeben. Mit „Förderung“ oder „förderfähig“ wird der Einsatz der Städtebauförderungsmittel bezeichnet.
- Zuwendung: Nach dieser Richtlinie gewährte Bundes- und Landesmittel auf der Grundlage der VV-Städtebauförderung, die der Mitfinanzierung der von den Gemeinden insgesamt aufgewendeten Städtebauförderungsmittel dienen. Mit „zuwendungsfähig“ wird der Einsatz der Bundes- und Landesmittel bezeichnet.
- Programmbereich: Entsprechend der VV-Städtebauförderung erfolgt die Gewährung der Bundesfinanzhilfen für verschiedene programmatische Schwerpunkte. Die Gewährung von Zuwendungen nach dieser Richtlinie greift diese Programmschwerpunkte auf. Zuwendungen zur Städtebauförderung werden derzeit in den Programmbereichen Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, die Soziale Stadt, Stadtbau Ost und Aktive Stadtzentren gewährt.
- Förderrahmen: Voraussichtlicher Gesamtrahmen an Städtebauförderungsmitteln, den die Gemeinde in der Gesamtmaßnahme insgesamt einsetzen wird. Damit wird auch der Gesamtrahmen von Zuwendungen zur Städtebauförderung über den gesamten Durchführungszeitraum der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln in künftigen Programmjahren, festgelegt, der der Gemeinde als Planungsgrundlage für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dient.
- Umsetzungsplan: Im Ergebnis des INSEK-Prozesses sind von der Gemeinde im Umsetzungsplan

alle Projekte, die nach dieser Richtlinie gefördert werden sollen, darzustellen und Gesamtmaßnahmen zuzuordnen (Nummern 10 und 14.1). Zur Nachvollziehbarkeit des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs sind darüber hinaus auch wichtige Maßnahmen darzustellen, die nicht über die Städtebauförderung gefördert werden (Nummer 14.1.3). Der Umsetzungsplan wird ergänzt durch eine

- integrierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (Maßnahmenliste über alle investiven Richtlinien sowie weiteren Finanzierungsbausteine) (Nummer 14.2.1). „Sofern Zuwendungen aus mehreren Programmbereichen eingesetzt werden, sind diese darzustellen.“ (Nummer 14.2.2).
- Der Umsetzungsplan stellt die zukünftigen Fördervorhaben der Städtebauförderung dar, die innerhalb der nächsten **drei Jahre** umgesetzt werden sollen. Der **Umfang** der zu untersetzenden Städtebauförderungsmittel wird der Gemeinde durch das Land im Vorfeld benannt beziehungsweise mit ihr abgestimmt (Drei-Jahres-Budget).

### 3 **Zuwendungsgegenstand**

Bei der Städtebauförderung ist die jeweilige städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit Gegenstand der Zuwendung. Das Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist die Beseitigung/Verminderung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste in einem abgegrenzten Bereich unter Nutzung erkannter Stärken und Chancen dieses Gebietes sowie der Stadt insgesamt. Dieser Bezug auf ein bestimmtes Gebiet ist das wesentliche Charakteristikum der Städtebauförderung.

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Verbesserung ein Bündel von Einzelvorhaben notwendig ist (Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme als Einheit).

Gefördert wird der Aufwand der Gemeinde, der ihr unter Berücksichtigung städtebaulich maßnahmebedingter Einnahmen bei der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsteht.

### 4 **Zuwendungsempfänger**

- 4.1 Zuwendungsempfänger sind Gemeinden, die eine städtebauliche Gesamtmaßnahme durchführen.
- 4.2 Der Zuwendungsempfänger kann die Zuwendungen zusammen mit seinem Eigenanteil als Städtebauförderungsmittel nach Maßgabe dieser Richtlinie auch für Ausgaben von zuwendungsfähigen Einzelvorhaben verwenden, die ein Dritter (dies gilt auch für die Ak-

teure im Zusammenhang mit einem Verfügungsfonds nach Handlungsfeld B.2/B.3/B.5 der Anlage) durchführt. Dabei ist sicherzustellen, dass die für den Zuwendungsempfänger maßgebenden Bestimmungen, soweit zutreffend, auch dem Dritten auferlegt werden und dass insbesondere die Regelungen über die Rückforderung, Verzinsung und Belegaufbewahrung angewendet werden.

### 5 **Zuwendungsvoraussetzungen**

- 5.1 Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist, dass die städtebauliche Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm eines Programmbereiches aufgenommen ist.
- 5.2 Voraussetzungen für die Programmaufnahme sind, dass
  - 5.2.1 die städtebauliche Gesamtmaßnahme förmlich festgelegt wurde (§ 142 Absatz 1 und 3 BauGB), soweit in Nummer B.1 der Anlage nichts Abweichendes geregelt ist; möglich ist auch die Festlegung eines Gebietes nach § 171b, § 171e und § 172 BauGB beziehungsweise als eine sonstige Förderkulisse,
  - 5.2.2 eine bestätigte Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein Umsetzungsplan (siehe Nummer 14) vorliegen,
  - 5.2.3 städtebaulich maßnahmebedingte Einnahmen (Definition siehe unter nachfolgender Nummer 6.6.3) zur Deckung zuwendungsfähiger Ausgaben nicht ausreichend zur Verfügung stehen,
  - 5.2.4 die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Programmbereiches Stadtumbau (§ 171a BauGB) auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171b Absatz 2 BauGB durchgeführt wird,
  - 5.2.5 die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Programmbereiches der Sozialen Stadt durch ein integriertes Entwicklungskonzept nach § 171e Absatz 4 BauGB in Verbindung mit dem Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ der Konferenz der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU) in der Fassung vom 29. August 2005 begleitet wird,
  - 5.2.6 die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Programmbereiches Aktive Stadtzentren auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes analog § 171b Absatz 2 BauGB durchgeführt wird,
  - 5.2.7 die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Programmbereiches Städtebaulicher Denkmalschutz auf der Grundlage einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB durchgeführt wird,
  - 5.2.8 die städtebauliche Gesamtmaßnahme den Erfordernissen einer ganzheitlichen ökologischen (insbesondere

- im Hinblick auf die Ausnutzung energetischer Möglichkeiten zur Verbesserung des Klimaschutzes), ökonomischen und sozialen städtebaulichen Erneuerung unter Beachtung der Belange von Denkmalschutz und Baukultur gerecht wird und das Gender-Mainstreaming-Prinzip sowie die Belange von Behinderten berücksichtigt werden,
- 5.2.9 zur Aufwertung des Gebietes die städtebaulichen Missstände und erkannten sonstigen Problemlagen umfassend angegangen werden,
- 5.2.10 die städtebauliche Gesamtmaßnahme vor allem darauf abzielt, das Gebiet in seinen Funktionen zu verbessern und dabei auch eine gute städtebauliche Gestaltung angestrebt wird,
- 5.2.11 die städtebauliche Gesamtmaßnahme planerisch ausreichend vorbereitet ist; dazu sind vor allem die städtebaulichen Missstände zu erheben, die städtebaulichen Ziele zu bestimmen, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den berührten Trägern öffentlicher Belange durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, und die voraussichtlichen Ausgaben zu ermitteln,
- 5.2.12 die Gemeinde die städtebaulichen Ziele in einem angemessenen Zeitraum verwirklichen kann und will (Zügigkeitsgebot nach § 136 BauGB),
- 5.2.13 ein INSEK vorliegt, mit dem die Gemeinde ihre zukünftig geplante nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und der baukulturellen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht hat (siehe auch unter Nummer 10).
- 5.3 Bei gleicher Qualität erhalten Maßnahmen in den Regionalen Wachstumskernen (RWK) Vorrang.
- 5.4 Bei der Vergabe von Aufträgen sind die vergaberechtlichen Vorschriften zu beachten und anzuwenden.
- 5.5 Der Zuwendungsempfänger nach Nummer 4.1 hat zum Nachweis einer positiven Veränderung im Verlauf der Durchführung des Programms eine Erfolgskontrolle beziehungsweise Evaluation durchzuführen. Näheres wird gesondert geregelt.
- 6 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**
- 6.1 Zuwendungsart: Projektförderung  
Projekt in diesem Sinne ist die jeweilige städtebauliche Gesamtmaßnahme.
- 6.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung
- 6.3 Form und Höhe der Zuwendung
- 6.3.1 Die Zuwendung an die Gemeinde wird in Form eines Zuschusses gewährt.
- 6.3.2 Die Höhe der Zuwendung bestimmt sich nach einem Anteilssatz der förderfähigen Ausgaben (Städtebauförderung). Der jeweilige Anteil ergibt sich aus Nummer 6.8.
- 6.4 Bemessungsgrundlage
- 6.4.1 Bei der Erstberatung wird zwischen Land und Gemeinde der Betrag abgestimmt, der die Grundlage der beabsichtigten Gesamtmaßnahmeförderung bildet und den Bezugsrahmen (Förderrahmen) darstellt. Der Förderrahmen bildet als Planungsgröße die Grundlage für die Bewilligung der Zuwendung (siehe auch Nummer 11.4).
- 6.4.2 Zuwendungsfähig sind Ausgaben, die der Gemeinde durch die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entstehen. Näheres ergibt sich aus Nummern 6.4.3 und 6.5 und der Anlage.
- 6.4.3 Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Leistungen oder Lieferungen Dritter, die ab 1. Januar des Jahres der Aufnahme in das Förderprogramm vergeben worden sind. Dies gilt auch für vorgezogene Bau- oder Ordnungsmaßnahmen (siehe Anlage, insbesondere B.3 und B.4) und auch in den Fällen nach Nummer 8.1 dieser Richtlinie.
- 6.5 Nicht zuwendungsfähig sind
- 6.5.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeindeverwaltung,
- 6.5.2 Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 6.5.3 Ausgaben für Einzelvorhaben, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können (zum Beispiel Wohnraumförderung) oder die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert, soweit in dieser Richtlinie nichts anderes bestimmt ist.
- Die Städtebauförderung und die Förderung einer anderen Stelle können jedoch auf unterschiedliche Bereiche von Einzelvorhaben (zum Beispiel Bauabschnitte, Trennung nach Bau- und Grundstückskosten) bezogen werden.
- 6.5.4 Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind, sowie Steuerausfälle der Gemeinde.
- 6.6 Einnahmen der Gemeinde im Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben und der Bemessung der Zuwendung zu berücksichtigen.

- 6.6.1 Nicht als städtebaulich maßnahmebedingt gelten Miet- und Pachteinahmen und Einnahmen aus der geförderten Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Einnahmen aus der Nutzung öffentlicher Stellplätze oder öffentlicher Flächen.
- 6.6.2 Freiwillige Leistungen unbeteiligter privater Dritter (zum Beispiel Stiftungen, Vereine) und Zuschüsse aus dem Ausgleichsfonds für hoch verschuldete Gemeinden dienen der Stärkung des Eigenanteils der Gemeinde.
- 6.6.3 Städtebaulich maßnahmebedingte Einnahmen der Gemeinde sind
- Einnahmen, die sich aus geförderten Einzelvorhaben ergeben, hierzu gehören auch Rückflüsse aus Darlehen einschließlich Zinsen; der Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks der Gemeinde ist auch dann städtebaulich maßnahmebedingte Einnahme, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Ausgaben für die Freilegung des Grundstücks gefördert wurden;
  - Leistungen Dritter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage, zum Beispiel Ausgleichsbeträge, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und dem Erschließungsrecht usw.;
  - Entgelte, Gebühren, Beiträge, Finanzierungs- und Fördermittel im Sinne der Anlage, Nummer B.3.5.2 (Ausgleichsleistungen);
  - Umlegungsvorteile, wenn Kosten der Umlegung gefördert wurden sowie Überschüsse aus Umlegungen.
- 6.6.4 Von den Veräußerungserlösen nach Nummer 6.6.3 erster Spiegelstrich können abgesetzt werden:
- die Erwerbskosten,
  - bei Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Programmaufnahme,
  - sonstige von der Gemeinde getragene Ausgaben auf dem Grundstück, die für die Baureifmachung erforderlich waren, sofern diese nicht gefördert worden sind.
- 6.6.5 Städtebaulich maßnahmebedingte Einnahmen lassen den Förderrahmen unberührt; sie können für zusätzliche, vom Förderrahmen nicht umfasste zuwendungsfähige Einzelvorhaben eingesetzt werden, soweit sie nicht für eingeplante Einzelvorhaben benötigt werden.
- 6.7 Die Förderung von Kaufpreisen, Entschädigungen usw. bemisst sich nach dem Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Ereignisses, an das die Förderung knüpft. Wird die städtebauliche Erneuerung im umfassenden Verfahren durchgeführt, ist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Wert nach § 153 Absatz 1 BauGB zugrunde zu legen.
- 6.7.1 Für die Ermittlung des maßgeblichen Werts kommen in der Regel Gutachten (zum Beispiel des Gutachterausschusses oder von geeigneten Sachverständigen) in Betracht.
- 6.8 Anteil der Zuwendungen an den Städtebauförderungsmitteln für die einzelnen Programmbereiche
- Die Zuwendung in den einzelnen Programmbereichen kann maximal bis zu der dargestellten Höhe erfolgen:
- 6.8.1 Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bis zu 66,6 %
- 6.8.2 Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes bis zu 80,0 %
- 6.8.3 Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt bis zu 66,6 %
- 6.8.3.1 Förderung von Modellvorhaben in Maßnahmen der Sozialen Stadt bis zu 66,6 %
- 6.8.4 Förderung des Stadtumbaus
- 6.8.4.1 Förderung von Aufwertungsvorhaben innerhalb des Stadtumbaus bis zu 66,6 %
- 6.8.4.2 Förderung des Wohngebäudeabrisses bei strukturellem Leerstand bis zu 100,0 %
- 6.8.4.3 Förderung der Rückführung städtischer Infrastruktur bis zu 90,0 %
- 6.8.4.4 Förderung der Wohngebäudesicherung bei strukturellem Leerstand bis zu 100,0 %
- 6.8.4.5 Förderung Aktiver Stadtzentren bis zu 66,6 %
- 7 Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Vorhaben außerhalb von Gesamtmaßnahmen**
- 7.1 Für Ausgaben in Ersatz- und Ergänzungsgebieten (§ 142 Absatz 2 BauGB) gelten die Vorschriften über die Förderung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen entsprechend.
- 7.2 Ausgaben für Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen und Ersatzbauten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind einschließlich der Aufwendungen für den Grunderwerb auch außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zuwendungsfähig (§ 147 Satz 3, § 148 Absatz 1 Satz 2 BauGB), wenn sie der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen.
- 7.3 Ausgaben für Vorhaben außerhalb von in die Förderung des Programmbereiches aufgenommenen Gesamtmaßnahmen sind zuwendungsfähig, wenn das LBV den Vorhaben zugestimmt hat.

**8 Sonstige Vorhaben**

8.1 Zuwendungsfähig ist die Vor- und Zwischenfinanzierung von Einzelvorhaben anderer Finanzierungsträger innerhalb geförderter Gesamtmaßnahmen durch die Gemeinde bei Vorhaben

- die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage durchführt oder finanziert, dazu kurzfristig jedoch nicht in der Lage ist;
- der Gemeinde oder eines Dritten anstelle der Gemeinde, zu deren Finanzierung eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage oder üblicherweise Fördermittel gewährt.

8.1.1 Voraussetzung für die Förderung ist, dass

8.1.1.1 es sich um ein durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingtes oder mit ihr zusammenhängendes Einzelvorhaben handelt,

8.1.1.2 die Durchführung des Einzelvorhabens im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vordringlich ist,

8.1.1.3 die andere Stelle schriftlich erklärt hat,

- dass die für das Einzelvorhaben maßgebenden Finanzierungs- oder Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt sind,
- dass die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt wurde,
- wann voraussichtlich die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden,

8.1.1.4 das LBV dieser Förderung schriftlich zugestimmt hat.

8.1.2 Die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel anderer Finanzierungsträger sind als städtebaulich maßnahmebedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz vgl. Nummer 15.5.6.2.

8.2 Zuwendungsfähig sind auch Ausgaben für innovative Vorhaben, durch die ermittelte Probleme vermindert und erkennbare Chancen mit konkretem Bezug zur jeweiligen Stadtentwicklung genutzt werden können (Experimentierklausel).

8.2.1 Voraussetzung für die Förderung ist, dass

8.2.1.1 es sich um ein durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingtes oder mit ihr zusammenhängendes Einzelvorhaben handelt,

8.2.1.2 die Durchführung des Einzelvorhabens im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vordringlich ist,

8.2.1.3 das LBV unter Beteiligung des MIR dieser Förderung schriftlich zugestimmt hat.

**9 Bewilligungsstelle**

Bewilligungsstelle ist das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Außenstelle Cottbus, Guldener Straße 24, 03046 Cottbus.

**10 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

10.1 Das von der Gemeinde erarbeitete aktuelle INSEK ist Voraussetzung für die Gewährung von Zuwendungen zur Städtebauförderung.

10.1.1 Im INSEK benennt die Gemeinde zuwendungsfähige Projekte, die aus den Programmbereichen der Städtebauförderung gefördert werden sollen.

10.1.2 Aus den Themenfeldern und räumlichen Schwerpunkten des aktuellen INSEK leitet die Gemeinde plausibel zentrale Projekte ab, die bedeutsam für ihre Stadtentwicklung sind, und fasst sie zu zuwendungsfähigen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen zusammen. Die Gemeinde stellt auch die aus diesen Projekten resultierenden finanziellen Auswirkungen und die Tragbarkeit der resultierenden Folge- und Unterhaltskosten dar.

10.1.3 Das INSEK dient dem LBV als Grundlage für die Bewertung der zu fördernden Gesamtmaßnahme mit ihren Einzelvorhaben im gesamtstädtischen Kontext.

10.1.4 Das INSEK ist durch die Gemeinde unter Beachtung der „Arbeitshilfe zur Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)“<sup>4</sup> des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg zu erarbeiten und in Vorbereitung der Gesamtberatungen auf Aktualität zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben. Hierbei sind Bearbeitungshinweise des Landes zu beachten.

**11 Verfahren zur Programmaufnahme**

11.1 Antragstellung

Die Gemeinde beantragt auf der Grundlage des INSEK die Förderung beziehungsweise Förderungsfortsetzung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bis zum 30. September eines Jahres für das darauffolgende Programmjahr.

Das LBV gibt die bei Bedarf wie zum Beispiel bei Abweichung von oder Ergänzung der Städtebauförderungsrichtlinien die neuen Programmbereiche der Städtebauförderung, die Förderschwerpunkte und die Antragstermine sowie neue Antragsunterlagen in geeigneter Weise (Internet) bekannt.

- 11.2 Antragsweg
- Die Förderungs- beziehungsweise Fortsetzungsanträge sind über den zuständigen Landrat (entfällt bei Antragstellungen aus kreisfreien Gemeinden) an das LBV nach Nummer 9 dieser Richtlinie unter Verwendung der bekannt gegebenen Vordrucke und Anlagen zu richten.
- Den Anträgen ist jeweils eine Bestätigung der Fachaufsichts-/Kommunalaufsichtsbehörde über die Vereinbarkeit des Antrags mit den Belangen des Denkmalschutzes und des kommunalen Haushalts beizufügen.
- 11.2.1 Dieses Verfahren wird auch auf städtebauliche Gesamtmaßnahmen angewendet, welche vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinie in das Förderprogramm aufgenommen worden sind. Diese sind auf der Grundlage des INSEK gegebenenfalls an veränderte Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklung anzupassen.
- Bei der Beantragung von Förderungsfortsetzung für auslaufende städtebauliche Gesamtmaßnahmen, bei denen zukünftig mit keinem oder nur mit einem deutlich reduzierten Förderengagement aus den Programmbereichen der Städtebauförderungsrichtlinie zu rechnen ist, kann aufgrund der Überschaubarkeit der Aufgaben auf eine INSEK-Erarbeitung als Grundlage für die Gewährung der Zuwendungen verzichtet werden.
- 11.3 Stellungnahme/Entscheidungsvorschlag des LBV an das MIR
- 11.3.1 Die Anträge werden vom LBV auf der Grundlage des INSEK zunächst dahingehend geprüft, ob durch deren konzentrierte finanzielle Unterstützung der Anspruch des Masterplans Starke Städte - Stadumbau erfüllt wird und insbesondere die Städte der regionalen Wachstumskerne unterstützt werden.
- 11.3.2 Weiterhin prüft das LBV die Anträge im Hinblick auf
- das Vorliegen der Zuwendungsvoraussetzungen (Nummer 5),
  - die Dringlichkeit der Gesamtmaßnahme im Hinblick auf die städtebauliche Situation und den Stand ihrer Vorbereitung,
  - Art, Umfang und Angemessenheit der zuwendungsfähigen Ausgaben und die Finanzierbarkeit des gemeindlichen Eigenanteils unter Beteiligung der Kommunalaufsichtsbehörde,
  - die Berücksichtigung zukünftiger Folgekosten, die aus den geförderten Investitionen und den entsprechenden Pflege- und Nutzungskonzepten resultieren,
  - die Abstimmung mit anderen für die vorgesehene städtebauliche Gesamtmaßnahme bedeutsamen Planungen des Landes, zum Beispiel des Straßenbaus, der Schulentwicklung etc.,
- die Möglichkeit zur Berücksichtigung der Maßnahme im Hinblick auf eine angemessene regionale Verteilung der Mittel,
  - die Etablierung von horizontal und vertikal integrierten Arbeits-, Entscheidungs- und Verantwortungsebenen, die die Voraussetzungen dafür schaffen, dass der fachübergreifende, auf die gebietsbezogenen endogenen Potenziale setzende Ansatz des Programms zugunsten der Gemeinde unter Einbindung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt werden kann.
- 11.3.3 Über das Ergebnis dieser Prüfung gibt das LBV gegenüber dem MIR eine Stellungnahme ab, ob und in welchem Programmbereich die dargestellte Gesamtmaßnahme gefördert werden kann. Gegebenenfalls erfolgt ein Hinweis auf möglicherweise einsetzbare Förderprogramme anderer Ressorts.
- 11.3.4 Dieses Verfahren wird auch bei der Fortschreibung eines INSEK angewendet.
- 11.4 Erstberatung zwischen Gemeinde, LBV und MIR
- Auf der Grundlage des aktuellen INSEK, des Förderantrages und der Stellungnahme des LBV erfolgt in der Regel eine Erstberatung. In Fällen bereits geförderter Gesamtmaßnahmen erfolgt eine solche Beratung auch zur gegebenenfalls erforderlichen Neuausrichtung der Förderung an den Aussagen des aktuellen INSEK.
- Gegenstand der Erstberatung ist neben der Erörterung zu den Zuwendungsvoraussetzungen insbesondere die Dringlichkeit und der Umfang der Gesamtmaßnahme.
- 11.5 Programmaufnahme, Programmzuordnung und -aufstellung
- 11.5.1 Nach der Erstberatung erfolgt bei den städtebaulichen Gesamtmaßnahmen eine grundsätzliche Entscheidung zur Aufnahme in das Förderprogramm und Zuordnung zu einem Programmbereich durch das MIR.
- 11.5.2 Der Umfang der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird durch das MIR definiert und der Förderrahmen vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln in künftigen Programmjahren festgelegt. Hierbei werden die in der aufzunehmenden Stadt zu erreichenden Ziele verbindlich vereinbart.
- 11.5.3 Das MIR entscheidet im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel über das jeweilige Jahresprogramm (Neumaßnahmen und Fortführung bereits aufgenommener Maßnahmen) aufgrund des Vorschlags des LBV.
- 12 Bewilligung**
- 12.1 Die Programmaufnahme erfolgt durch Bescheid des LBV unter Angabe des festgelegten, nicht verbind-

- lichen Förderrahmens und verbindlicher Darstellung des vorläufigen Gesamtverfügungsrahmens der Zuwendung.
- 12.2 Der Gesamtverfügungsrahmen der Zuwendung wird durch jährliche Anträge der Gemeinde nach Nummer 11.1 durch Ergänzungsbescheide in den nachfolgenden Jahren um Finanzhilfen der jeweils bereitgestellten Programmjahre aufgestockt.
- 12.3 Weitet die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen im Laufe des mehrjährigen Erneuerungsvorgangs ihre städtebaulichen Erneuerungsziele in vertretbarer Weise aus, kann das Land den Förderrahmen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel aufstocken.
- 12.4 Das LBV kann auf Antrag der Gemeinde den Durchführungszeitraum verlängern.
- 13 Auszahlung der Zuwendungen**
- 13.1 Die Gemeinde darf die Auszahlung von Zuwendungen nur beantragen, wenn städtebaulich maßnahmebedingte Einnahmen nicht in ausreichender Höhe für die Finanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben zur Verfügung stehen.
- 13.2 Belege sind dem Auszahlungsantrag nicht beizufügen.
- 13.3 Das LBV kann die Vorlage von Belegen und weiteren Unterlagen (zum Beispiel Gutachten) im Auszahlungsverfahren und auch im Rahmen der Zwischenabrechnung und der Schlussabrechnung verlangen (Nummer 15).
- 13.4 Im Auszahlungsantrag gibt die Gemeinde eine Erklärung darüber ab, dass
- 13.4.1 die Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen,
- 13.4.2 alle städtebaulich maßnahmebedingten Einnahmen berücksichtigt sind,
- 13.4.3 keine Ausgaben enthalten sind, die schon in früheren Auszahlungsanträgen enthalten waren,
- 13.4.4 nur zuwendungsfähige Ausgaben enthalten sind,
- 13.4.5 die Ausgaben zur Erreichung des städtebaulichen Erneuerungsziels notwendig waren und dabei wirtschaftlich und sparsam verfahren wurde und
- 13.4.6 beim Grunderwerb jeweils ein Verkehrswertgutachten vorgelegen hat und der Kaufpreis dem gutachtlich festgestellten Verkehrswert entspricht beziehungsweise auf welche Weise der Verkehrswert ermittelt wurde; dies gilt bei der Entschädigung des Substanzwertverlustes entsprechend.
- 13.5 Die Förderung von Ausgaben für den Grunderwerb sowie für Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor Festlegung der Gesamtmaßnahme (vgl. Nummer 5.2.1) entstanden sind, kann bis zur Vorlage der städtebaulichen Erneuerungssatzung zurückgestellt werden.
- 14 Verfahrensinstrumente**
- 14.1 Integrierter Umsetzungsplan
- 14.1.1 Die Gemeinde konkretisiert die vorgesehene städtebauliche Gesamtmaßnahme auf der Grundlage des aktuellen INSEK für einen Drei-Jahres-Zeitraum in der Form eines integrierten Umsetzungsplanes.
- 14.1.2 Im integrierten Umsetzungsplan sind die für die Förderung nach dieser Richtlinie vorgesehenen Einzelvorhaben darzustellen.
- 14.1.3 Sofern sie erhebliche Bedeutung für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme haben, sind auch Projekte der Gemeinde darzustellen, die von Dritten durchgeführt und/oder gefördert oder von anderen Landesressorts gefördert/durchgeführt werden.
- 14.1.4 Der Umsetzungsplan wird nach der erfolgten Abstimmung mit der Gemeinde vom LBV dem Grunde nach bestätigt und stellt zusammen mit dem Förderrahmen den Umfang der durchzuführenden und zu fördernden Gesamtmaßnahme für die nächsten drei Jahre dar.
- 14.1.5 Die Gemeinde setzt die Einzelvorhaben aus dem abgestimmten, integrierten Umsetzungsplan in eigener Zuständigkeit um.
- 14.2 Integrierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 14.2.1 Parallel zu der konkreten Betrachtung der Gesamtmaßnahme hat die Gemeinde eine integrierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, die bezogen auf einzelne Gesamtmaßnahmen und die zugeordneten Sondervermögen, analog der Anforderung nach § 149 BauGB, einen Überblick über das Engagement der Gemeinde innerhalb der geförderten Gesamtmaßnahmen erlaubt.
- 14.2.2 Sofern Zuwendungen aus mehreren Programmbereichen eingesetzt werden, sind diese darzustellen.
- 14.3 Inhaltliche Abstimmung durch regelmäßige Gesamtberatungen
- 14.3.1 Grundlagen der regelmäßig durchzuführenden Gesamtberatungen (mindestens alle drei Jahre) sind das aktuelle INSEK, der integrierte Umsetzungsplan und die integrierte Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- 14.3.2 In den Gesamtberatungen erläutert die Gemeinde den Durchführungs- und Planungsstand der Gesamtmaß-

- nahme und stellt die bisher erreichten Ergebnisse und Wirkungen der Förderung anhand der bei der Programmaufnahme vereinbarten Ziele dar.
- 14.3.3 Unter Berücksichtigung des aktuellen INSEK werden der erreichte Umsetzungsfortschritt, mögliche Prozesshemmnisse und sinnvolle Modifikationen der Gesamtmaßnahmen erörtert.
- 14.3.4 Die abgestimmten Festlegungen werden im Protokoll der Gesamtmaßnahmeberatung verbindliche vereinbart.
- 14.3.5 Sofern eine Fortschreibung des INSEK beziehungsweise eine Anpassung des Umsetzungsplanes und/oder der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich war, kann auf Grundlage der Gesamtberatung eine erneute Bestätigung erfolgen.
- 14.4 Umsetzung der Gesamtmaßnahmen
- 14.4.1 Die mit dem integrierten Umsetzungsplan abgestimmten Einzelvorhaben werden durch die Gemeinde eigenverantwortlich umgesetzt.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Folgekostenberücksichtigung und einer nachhaltigen Wirkung der geförderten Vorhaben stellt die Gemeinde für die geförderten investiven Vorhaben entsprechende Unterhalts- und Pflegekonzepte auf und setzt diese um.
- 14.4.2 Die Gemeinde stimmt den Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten möglichst frühzeitig in sachlicher und zeitlicher Hinsicht mit den betroffenen Finanzierungsträgern ab.
- 14.4.3 Die Gemeinde erstellt - soweit erforderlich in Abstimmung mit betroffenen Eigentümern - die erforderlichen Bauplanungsunterlagen und führt die fachliche Prüfung unter Anwendung des „Katalogs förderfähiger Maßnahmen und Kosten“ durch (Nummer 6.3 VVG zu § 44 LHO).
- 14.4.4 Der „Katalog förderfähiger Maßnahmen und Kosten“ (Kostenkatalog) stellt eine regionalisierte Baukostensammlung für typische, bestandsorientierte Bauvorhaben innerhalb der Stadterneuerung dar.
- 14.5 Städtebauliches Sondervermögen
- 14.5.1 Für jede Gesamtmaßnahme ist ein städtebauliches Sondervermögen zu bilden, das alle förderungsfähigen Ausgaben und städtebaulich maßnahmebedingten Einnahmen erfasst. Hierbei handelt es sich nicht um ein Sondervermögen im Sinne von § 26 LHO beziehungsweise § 86 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 14.5.2 Auf diese Weise wird die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Gesamtdeckungsprinzip mit einem revolvingen Einsatz der erzielten Einnahmen ermöglicht.
- 14.5.3 Das städtebauliche Sondervermögen ist in der Form einer Gegenüberstellung aller der Gesamtmaßnahme zuzuordnenden Einnahmen und Ausgaben zu führen.
- 14.5.4 Soweit neben den Städtebauförderungsmitteln auch Mittel Dritter zur Finanzierung bestimmter Einzelvorhaben zum Einsatz gelangen und keine zentrale Abwicklung über den gemeindlichen Haushalt erfolgt, sind diese in der Darstellung des städtebaulichen Sondervermögens deutlich zu kennzeichnen.
- 14.5.5 Soweit die Gemeinde einen treuhänderischen Sanierungs- oder Entwicklungsträger mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme beauftragt hat, wird das städtebauliche Sondervermögen als Treuhandvermögen nach § 160 BauGB von dem Träger verwaltet.
- 14.5.6 Die Einnahmen und Ausgaben des städtebaulichen Sondervermögens sind laufend miteinander zu verrechnen. Hiervon abweichend können sämtliche aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im städtebaulichen Sondervermögen entstehenden Einnahmen und Ausgaben gesondert erfasst werden. Die Ergebnisse dieser Bewirtschaftung sind laufend im städtebaulichen Sondervermögen darzustellen.
- 14.6 Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)
- 14.6.1 Für die Abrechnung sind die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und - soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten - in der Abrechnung als weitere Einnahmen aufzunehmen.
- Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge in Höhe von 20 Prozent als Einnahme zu verbuchen.
- 14.6.2 Wenn die Gemeinde von der Festsetzung oder Erhebung eines Ausgleichsbetrags aufgrund von § 155 Absatz 3 oder 4 BauGB abgesehen hat oder bei der vorzeitigen Ablösung einen Abschlag gewährt hat, ist der Abrechnung eine Begründung beizufügen.
- 14.6.3 Als bewertbare Grundlage soll die nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde angestrebte Neuordnung oder Aufwertung des Gebiets soweit wie möglich vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme langfristig rechtlich gesichert sein. Dafür kommen vor allem Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten und Verträge in Betracht.
- 15 Fortlaufende Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**
- Die Abrechnung unterteilt sich in jährliche Zwischenabrechnungen (ZWA) und die auf der Grundlage aller Zwischenabrechnungen erstellte Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme.
- Soweit zuwendungsfähige Ausgaben ohne Verwendung von Städtebauförderungsmitteln und städte-

- baulich maßnahmebedingten Einnahmen gedeckt worden sind, sind diese nicht Gegenstand der förderrechtlichen Abrechnung.
- 15.1 Vorlage der jährlichen Zwischenabrechnung
- 15.1.1 Bis zum 31. März legt die Gemeinde dem LBV eine ZWA über den Mitteleinsatz unter Berücksichtigung des vorrangigen Einsatzes städtebaulich maßnahmebedingter Einnahmen vor.
- Dabei werden die im vorigen Haushaltsjahr eingesetzten Städtebauförderungsmittel gemeinsam mit den städtebaulich maßnahmebedingten Einnahmen und den sonstigen Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt. Der Nachweis der eingesetzten Städtebauförderungsmittel erfolgt auf der Grundlage der durch die Gemeinde geprüften Schlussrechnungen der mit Städtebauförderungsmitteln finanzierten Einzelvorhaben.
- 15.1.2 Die ZWA umfasst die Erklärung über die fristgerechte Mittelverwendung beziehungsweise die Mitteilung zu Zinsbeträgen wegen nicht fristgerechter Mittelverwendung (Einstellung/Zahlung) innerhalb des abgelaufenen Haushaltsjahres sowie eine Erklärung über die zweckentsprechende Verwendung.
- 15.1.3 Die Gemeinde bestätigt durch rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten die zweckentsprechende und fristgerechte Verwendung der Fördermittel entsprechend dieser Darstellung (beziehungsweise bei nicht fristgerechter Verwendung die Höhe der nicht fristgerecht verwendeten Mittel, die Dauer der nicht fristgerechten Verwendung und die Höhe der ermittelten Zinsen nach § 49a Absatz 4 VwVfGBbg) sowie die Einhaltung der Bestimmungen des Zuwendungsbescheides und des bestätigten integrierten Umsetzungsplanes.
- 15.1.4 Bei nicht fristgerechter Verwendung der ausgezahlten Zuwendungen führt die Gemeinde im Zusammenhang mit der Erarbeitung der ZWA die Ermittlung des Zinsanspruches nach § 49a Absatz 4 VwVfGBbg durch und teilt dem LBV mit der ZWA das Ergebnis und den Zeitpunkt der Einstellung in das städtebauliche Sondervermögen (zuzüglich kommunalen Miteleistungsanteils entsprechend der geltenden Fördersätze) oder die Zahlung an das Land mit.
- 15.1.5 In der ZWA sind abgeschlossene Einzelvorhaben mit den Gesamtausgaben entsprechend der Schlussrechnungsprüfung darzustellen. Nicht abgeschlossene Einzelvorhaben sind listenmäßig ohne Ausgabendarstellung zu benennen (Plausibilitätskontrolle des Umsetzungsstandes).
- Im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ist von der Gemeinde rechtsverbindlich zu erklären, dass in den Handlungsfeldern B.1, B.2.2.1 und B.2.2.2 die festgelegte Förderobergrenze nicht überschritten wurde.
- 15.1.6 Eine Prüfbescheinigung des jeweils zuständigen Rechnungsprüfungsamtes ist nicht erforderlich. Dortige Prüfungsrechte aufgrund gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften bleiben unberührt.
- 15.1.7 Das LBV prüft die vorgelegte ZWA im Hinblick auf Mitteleinsatz und erreichten Umsetzungsstand. Die Gemeinde erhält einen Bescheid über das Ergebnis der Prüfung.
- Die Bewilligungsstelle prüft bei einer Stichprobe von 10 Prozent der von den Gemeinden jährlich vorzulegenden ZWA die Erklärung über die fristgerechte Mittelverwendung und die Ermittlung der Zinsbeträge nach § 49a Absatz 4 VwVfGBbg. Die hierzu erforderlichen Unterlagen sind durch die Gemeinde der Bewilligungsstelle auf Anforderung vorzulegen.
- 15.1.8 Nur vom LBV geprüfte und anerkannte ZWA sind durch die Gemeinde als Bestandteil der Schlussabrechnung zu verwenden.
- 15.1.9 Das Land beziehungsweise ein beauftragter Dritter prüft stichprobenartig die baufachlichen Prüfungen und durch die Gemeinden erstellten Schlussrechnungsprüfungen.
- 15.1.10 Wurden Städtebauförderungsmittel und städtebaulich maßnahmebedingte Einnahmen, die vorrangig für die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen einzusetzen sind, nicht zweckentsprechend eingesetzt, sind diese spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Bekanntgabe des Bescheides über die Prüfung der ZWA - in welcher der Fehleinsatz festgestellt wurde - wieder in das Sondervermögen einzustellen und vorrangig zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen.
- Erfolgt die Wiedereinstellung in das Sondervermögen nicht innerhalb dieses Zeitraums, so sind die nicht zweckentsprechend eingesetzten Städtebauförderungsmittel und Einnahmen ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides über die Prüfung der ZWA bis zur Wiedereinstellung in das Sondervermögen nach Maßgabe des § 49a Absatz 3 VwVfGBbg zu verzinsen. Der Zeitpunkt des Eintritts der Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes nach § 49a Absatz 3 Satz 1 VwVfGBbg wird dann durch den Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides über die Prüfung der ZWA ersetzt.
- Die Zinsermittlung gemäß § 49a Absatz 3 VwVfGBbg wird durch die Gemeinden durchgeführt.
- Im Rahmen des Zinsermittlungsverfahrens teilt die Gemeinde dem LBV mit, ob der ermittelte Zinsbetrag (zuzüglich kommunalen Miteleistungsanteils entsprechend der geltenden Fördersätze) in das städtebauliche Sondervermögen eingestellt oder an das Land gezahlt wird.
- 15.2 Sachstandsbericht
- Die Gemeinde hat für jede in einen Programmbereich aufgenommene Gesamtmaßnahme jährlich im Rah-

- men des Programmantrags zum 30. September (vgl. Nummer 11.1) einen aussagefähigen Sachstandsbericht zur bisher erreichten Umsetzung dem LBV vorzulegen.
- Der Sachstandsbericht umfasst eine Plandarstellung des erreichten Maßnahmestandes und ergänzt die ZWA.
- 15.3 Abschluss und Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme
- 15.3.1 Eine Gesamtmaßnahme ist, unabhängig vom Ablauf des Bewilligungszeitraums, im Hinblick auf die Förderung erst abgeschlossen, wenn
- sie durchgeführt ist,
  - sich als undurchführbar erweist oder
  - wenn sie durch das LBV für beendet erklärt wird (förderrechtliche Abschlusserklärung).
- 15.3.2 Die Gemeinde hat dem LBV nach Abschluss eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Schlussabrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme hinsichtlich der gewährten Vorauszahlungsmittel.
- 15.3.3 Die Gemeinde hat für jede in einem Programmbereich geförderte Gesamtmaßnahme eine Abrechnung der gewährten Zuwendung vorzunehmen. Die Schlussrechnung besteht aus einem zahlenmäßigen Nachweis und dem Sachbericht (Abschlussbericht, siehe Nummer 15.4).
- 15.3.4 Die Schlussabrechnung ist auf der Grundlage der anerkannten Zwischenabrechnungen aufzustellen. In ihr sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben, alle städtebaulich maßnahmebedingten Einnahmen und Wertansätze nach Einnahmearten und Ausgabearten zusammengefasst darzustellen.
- 15.3.5 Die Schlussabrechnung erfasst auch die Vermögenswerte innerhalb der Gesamtmaßnahme.
- 15.3.6 Die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ist dem LBV innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vorzulegen.
- Nummern 13.2, 13.4, 13.5 und 15.1.10 gelten entsprechend.
- 15.3.7 Der Zeitpunkt der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme darf nicht verschoben werden, wenn einzelne Einnahmen und Ausgaben ganz oder teilweise noch offen sind, sofern die entsprechenden Beträge aufgrund eingegangener Verpflichtungen beziehungsweise vorliegender Bewertungen (zum Beispiel von Ausgleichsbeträgen, zu privatisierenden Grundstücken) der Höhe nach feststehen.
- 15.3.8 In diesem Falle werden die später fälligen Einnahmen und Ausgaben auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst. Die anzuwendenden Abzinsungsfaktoren ergeben sich aus analoger Anwendung der Anlage zu Nummer 2.5 der Verwaltungsvorschriften zu § 7 der Landeshaushaltsordnung. Der Kalkulationszinssatz ergibt sich aus den einschlägigen Rundschreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) (zuletzt BMF II A 3 - H 1012 - /07/0001 vom 12. Februar 2009, siehe auch [www.bundes-finanzenministerium.de](http://www.bundes-finanzenministerium.de) - Suchbegriff „Personalkostensätze“).
- 15.3.9 Der Abzinsungszeitraum beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Schlussabrechnung aufgestellt wurde, und endet nach spätestens zehn Jahren.
- 15.4 Abschlussbericht
- 15.4.1 Zur Einschätzung des Förderergebnisses hat die Gemeinde zusammen mit der Schlussabrechnung einen Abschlussbericht auf der Grundlage des abgearbeiteten Umsetzungsplanes vorzulegen und in einer Abschlussberatung zu erläutern. Hierbei hat die Gemeinde darzustellen, wie das erreichte Niveau bezogen auf die Programmziele gesichert und an zu erwartende Entwicklungen anzupassen ist.
- 15.5 Wertansätze
- 15.5.1 Für Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebauförderungsmitteln gefördert worden ist und die bei Abschluss der Gesamtmaßnahme privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zulasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gefördert wurde.
- Absatz 1 gilt entsprechend, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Ausgaben für die Freilegung gefördert wurden.
- 15.5.2 Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt, für diese ein Wertansatz zu erfolgen.
- 15.5.3 Im Rahmen von Nummer 15.5.1 ist ein Wertansatz zulasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
- 15.5.4 Muss hiernach ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; bezüglich des Wertes der Gebäude vgl. Nummer 15.5.5. In den Fällen der Nummer 15.5.1 Absatz 2 können vom Verkehrswert die in Nummer 6.6.4 genannten Beträge abgesetzt werden.

Der Wert ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme zu ermitteln. Dabei ist die Wertermittlungsverordnung anzuwenden.

15.5.5 Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, soweit diese Gebäude bei Abschluss der Gesamtmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer 15.5.2 gilt entsprechend.

15.5.6 Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn

15.5.6.1 Baumaßnahmen nach der Anlage, Nummer B.3.5.2 oder

15.5.6.2 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger nach Nummer 8.1.2 dieser Richtlinie gefördert worden sind. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Kosten beziehungsweise der Höhe des gewährten Zinsausgleichs abzüglich der als städtebaulich maßnahmebedingte Einnahme behandelten Entgelte, Erlöse, Gebühren, Beiträge und Finanzierungs- beziehungsweise Fördermittel.

15.6 Das LBV prüft die vorgelegte Schlussabrechnung im Hinblick auf Mitteleinsatz und die Ergebnisse der Durchführung der Gesamtmaßnahme. Die Gemeinde erhält einen Bescheid über das Ergebnis der Prüfung.

## 16 Zu beachtende Vorschriften

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gemeinden (GV) - VVG zu § 44 LHO, soweit in dieser Richtlinie keine Abweichungen zugelassen worden sind.

Unrichtige Angaben und Erklärungen bei der Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung haben die Rücknahme des Bewilligungsbescheides und die Pflicht zur Erstattung und Verzinsung der in Anspruch genommenen Zuwendungen (vgl. §§ 48, 49a VwVfGBbg) sowie weitere Rechtsfolgen (vgl. unter anderem § 263 des Strafgesetzbuches [StGB]) zur Folge.

## 17 Übergangsbestimmungen

17.1 Diese Verwaltungsvorschrift gilt auch für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, die vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinie in einen Programmbereich der Städtebauförderung aufgenommen worden sind.

17.2 Bei abgeschlossenen Einzelvorhaben richtet sich die Förderung nach den Vorschriften der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12. Februar 1999 (ABl. S. 310) (Städtebauförderungsrichtlinien); dies gilt auch für die Bildung von Wertansätzen im Rahmen der Abrechnung.

17.3 Die Förderung von Einzelvorhaben, die vor Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift begonnen wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind, erfolgt nach der beim Beginn der Einzelvorhaben geltenden Richtlinie; für die Abrechnung gilt Nummer 15 dieser Richtlinie sowie die nachfolgenden Punkte.

17.3.1 Erforderliche Festsetzung von Zuschuss/Darlehen als Ergebnis der Prüfung der Schlussabrechnung

17.3.1.1 Das LBV setzt nach Prüfung der Schlussabrechnung durch Bescheid fest, in welcher Höhe Zuwendungen, die als Vorauszahlungsmittel bewilligt worden sind, endgültig als Zuschuss oder als Darlehen gewährt werden, ob sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

17.3.1.2 Das LBV legt seiner Entscheidung Folgendes zugrunde:

- Erreichen oder übersteigen die zuwendungsfähigen Ausgaben die städtebaulich maßnahmebedingten Einnahmen, Wertansätze und die Städtebauförderungsmittel, so werden die ausgezahlten Fördermittel insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme nicht statt.

- Ergibt sich aus der Schlussabrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert das LBV den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück, im Übrigen sind die ausgezahlten Fördermittel zum Zuschuss zu erklären. Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes (und gegebenenfalls des Bundes) entspricht seinem Anteil an der Summe der Städtebauförderungsmittel; er ist auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe begrenzt und nach Bestandskraft des Bescheids zurückzuzahlen.

- Bei einer Verteilung des Überschusses nach § 156a BauGB sind in die Berechnung auch die nicht einbezogenen zuwendungsfähigen Ausgaben sowie die nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, die jedoch zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich waren, einzubeziehen.

- Ergibt sich bei der förderrechtlichen Schlussabrechnung einer Entwicklungsmaßnahme ein Einnahmeüberschuss, ist die Rückzahlung an das Land auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe und auf den Betrag begrenzt, um den die Einnahmen die

Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme bei der entwicklungsrechtlichen Abrechnung (§ 171 BauGB) übersteigen.

**Anlage**

**Handlungsfelder**

- 17.3.1.3 Nummer 15.6 gilt entsprechend.
- 17.4 Bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, die vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinie in einen Programmbereich der Städtebauförderung aufgenommen worden sind und für die landesweit aufgrund des überschaubaren Förderbedarfs auf eine INSEK-Erstellung verzichtet wurde, kann dies weiterhin vereinbart werden.
- 17.5 Für das erste halbe Jahr nach dem Inkrafttreten dieser Richtlinie kann das LBV vereinfachte Einzelbestätigungen (wie Bestätigung Umsetzungsverfahren) in Analoganwendung der Nummer 14.1.4 erteilen. Die Umsetzung der bestätigten Einzelvorhaben erfolgt gemäß Nummer 14.4.1. Mit der Beantragung der vereinfachten Einzelbestätigung hat die Gemeinde einen Umsetzungsplan zur Bestätigung vorzulegen.

**18 Inkrafttreten und Geltungsdauer**

- 18.1 Die Bestimmungen dieser Richtlinie treten mit Wirkung vom 9. Juli 2009 in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2011 außer Kraft.
- 18.2 Gleichzeitig tritt die Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 12. Februar 1999 (ABl. S. 310) außer Kraft, soweit in dieser Richtlinie nichts anderes bestimmt ist.

**B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten**

B.1.1 Maßnahmen der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (§ 140 Nummer 1 bis 6 und § 141 BauGB) einschließlich der Erstellung und qualitativen Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes nach §§ 171b und 171e BauGB sowie sonstiger, programmbezogener Vorbereitungs- und Durchführungsplanungen sind förderfähig, soweit diese den Zielen der geförderten Gesamtmaßnahme dienen (zum Beispiel Wettbewerbe zur baukulturellen Qualitätssicherung, aber auch gesamtmaßnahmenbezogene kommunale Energiekonzepte).

B.1.2 Förderobergrenze

B.1.2.1 Über den Durchführungszeitraum der Förderung dürfen je Förderprogramm maximal 8 Prozent der eingesetzten Städtebauförderungsmittel (Bund/Land/Gemeinde) für städtebauliche Planungen und Untersuchungen verwendet werden.

B.1.3 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

S+E: keine Sonderregelungen

D: keine Sonderregelungen

STEP: keine Sonderregelungen

STUB: In dem Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB sind die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abzuwägen.

ASZ: keine Sonderregelungen

**B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme**

B.2.1 Während des Durchführungszeitraumes der Gesamtmaßnahme sind Ausgaben für Durchführungsaufgaben und erforderliche investitionsbegleitende und -steuernde Vorhaben förderfähig, wie zum Beispiel Gebiets- und Citymanagement, Öffentlichkeitsarbeit und sonstige Bewohnerbeteiligung.

Ausgaben, die für die Evaluation oder beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung entstehen, zum Beispiel Dokumentationen, die Abrechnung der Maßnahme, Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vermessungen, sind förderfähig.

Für Vorhaben, die als selbsttragende Strukturen über den Zuwendungszeitraum hinaus vorgesehen sind (zum Beispiel für Gebiets- und Citymanagement), ist die Förderung als anteilige, degressive Anschubförderung zu gestalten.

Zur Stärkung von zentralen städtischen Bereichen, die durch Funktionsverluste bedroht oder betroffen sind, kann der Zuwendungsempfänger einen gemeindlichen Fonds einrichten, um hierüber geeignete Akteure für die Belange der Stadtentwicklung zu gewinnen und in die Finanzierung einzubinden. Ein solcher Fonds, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht, kann mit 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist jedoch, dass 50 Prozent der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden. Siehe hierzu auch Handlungsfelder B.3 und B.5.

#### B.2.2 Förderobergrenzen

B.2.2.1 Über den Durchführungszeitraum der Förderung dürfen je Programmbereich maximal 3 Prozent der eingesetzten Städtebauförderungsmittel für Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden.

B.2.2.2 Über den Durchführungszeitraum der Förderung dürfen je Programmbereich maximal 10 Prozent der eingesetzten Städtebauförderungsmittel für geeignete Beauftragte/Sanierungsträger verwendet werden.

B.2.3 In diesem Handlungsfeld ist eine anteilige Finanzierung von bis zu 50 Prozent von Verfügungsfonds möglich, um hierdurch zentrale städtische Bereiche zu stärken, die durch Funktionsverluste bedroht oder betroffen sind, und um hierüber geeignete Akteure für die Belange der Stadtentwicklung zu gewinnen und in die Gesamtfinanzierung einzubinden.

B.2.3.1 Voraussetzung für eine solche Förderung ist, dass 50 Prozent der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

B.2.4 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

S+E: keine Sonderregelungen

D: keine Sonderregelungen

STEP: Für Stadtteilmanagement und Unterstützung bewohnergetragener Projekte gilt keine allgemeine Förderobergrenze gemäß Nummer B.2.2.

Im Sinne der ganzheitlichen Aufwertungsstrategie sind auch investitionsbegleitende Vorhaben und Modellvorhaben, Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Vorhaben zur Errichtung und zum Betrieb von Koordinierungsstellen förderfähig. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmengruppen:

Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten, Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene

Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten

Integration von Migrantinnen und Migranten

Maßnahmen für eine sichere Stadt

Umwelentlastung und Gesundheit

Stadtteilkultur

Modellvorhaben als Bestandteile integrierter Gesamtmaßnahmen oder als Vorhaben, die den Zielen der integrierten Entwicklungskonzepte dienen und ihre Verstärkung unterstützen und ohne die Förderung nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang verwirklicht werden könnten, sind förderfähig. Gefördert werden auch Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie, zum Beispiel Gründerzentren.

Der Anteil investitionsbegleitender Vorhaben am Förderrahmen ist vorab in der Startberatung festzulegen und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

STUB: keine Sonderregelungen

ASZ: - Die Förderobergrenze nach Nummer B.2.2.2 dieser Anlage beträgt 20 Prozent.

- Förderfähig sind Ausgaben zur Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme, die Ausgaben für die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds, die der Unterstützung lokaler Initiativen der Innenstadtstärkung dienen.

- Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen kann die Gemeinde einen Verfügungsfonds auflegen, deren Mittel ein lokales Gremium ausreicht. Der Fonds finanziert sich mindestens zu 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, sonstigen privaten Akteuren oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde.

- Die Mittel werden für Investitionen und investitions-vorbereitende Vorhaben verwendet. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für sonstige, nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

### B.3 Baumaßnahmen

(§ 148 BauGB)

#### B.3.1 Erneuerung von Gebäuden

Förderfähig sind die Ausgaben für die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden und deren unmittelbarem Umfeld nachhaltig erhöhen.

Hierbei müssen die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wirtschaftlich vertretbar sein, das heißt, es ist das günstigste Verhältnis zwischen dem verfolgten, übergeordneten Gesamtziel und den einzusetzenden Mitteln (Ressourcen) anzustreben.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Die Gemeinden sollen in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig fördern, die die Werte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau beziehungsweise bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

Drittmittel, die parallel zu den Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land/Gemeinde) für das Einzelvorhaben eingesetzt werden, sind im gleichen Verhältnis zu berücksichtigen, wie sich die Gesamtinvestitionskosten zu den förderfähigen Kosten der Städtebauförderung verhalten.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Läden/Gewerbeeinheiten, um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 Prozent Nutzfläche beziehungsweise Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen förderfähig.

Nicht förderfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.

Es gilt eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren. Bei baulich-investiven Vorhaben unterhalb von 26 000 Euro Bruttobaukosten beträgt sie zehn Jahre.

#### B.3.2 Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

##### B.3.2.1 Voraussetzung für die Förderung des Eigentümers durch die Gemeinde ist, dass

- die Möglichkeiten der Wohnraumförderung zwar in Anspruch genommen werden, jedoch allein über diese Förderung keine angemessene Lösungsmöglichkeit für das Einzelvorhaben erzielbar ist, beziehungsweise der Nachweis erbracht wird, dass

eine Wohnraumförderung in diesem Zusammenhang nicht gewährt werden kann. Der Nachweis ist durch die Gemeinde mit zur gemeindlichen Förderakte zu nehmen.

- mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen worden ist,
- der Eigentümer sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Mod/Inst-Maßnahmen unter Vereinbarung einer angemessenen Zweckbindungsfrist durchzuführen oder ein Erneuerungsgebot ergangen ist.

##### B.3.2.2 Umfang der förderfähigen Ausgaben

Die Gemeinde fördert die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Grundlage für dessen Berechnung ist eine fachmännisch erstellte Kostenaufstellung auf der Grundlage des „Katalogs förderfähiger Maßnahmen und Kosten“ (Kostenkatalog).

Ein pauschaler Abzug von mindestens 10 Prozent für unterlassene Instandsetzung ist im (reduzierten) Kostenerstattungsbetrag zu berücksichtigen, sofern keine angemessene und zumutbare Instandhaltung erfolgte und nachgewiesen wird, obwohl diese möglich war.

Förderfähig sind die Ausgaben für bauliche Maßnahmen - soweit sie von der Gemeinde als erforderlich anerkannt werden.

##### B.3.2.2.1 Für den Kostenerstattungsbetrag können pauschal bis zu 40 Prozent Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden (analog § 177 Absatz 4 Satz 4 BauGB).

Hierbei ist bei privaten Gebäuden eine Förderobergrenze für die einzusetzenden Städtebauförderungsmittel von 1 500 Euro/m<sup>2</sup> Wohn- beziehungsweise Nutzfläche nicht zu überschreiten.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent Städtebauförderungsmittel erhöht werden (analog § 177 Absatz 4 Satz 4 BauGB). Hierbei ist bei privaten Gebäuden eine Förderobergrenze für die einzusetzenden Städtebauförderungsmittel von 2 200 Euro/m<sup>2</sup> Wohn- beziehungsweise Nutzfläche nicht zu überschreiten.

##### B.3.2.2.2 Erhöhte Förderung besonderer Gebäude (ehemals B.3.1)

Ein Kostenerstattungsbetrag über 55 Prozent Städtebauförderungsmittel, der zur konkreten Abwendung eines Erneuerungsgebotes vereinbart werden soll, setzt stets die fachliche Vorbereitung wie eine Anordnung nach § 177 BauGB voraus. Eine Pauschalierung ist in diesem Fall nicht möglich.

- B.3.2.2.3 Beim Erlass eines Erneuerungsgebots nach § 177 BauGB sind die Kosten förderfähig, die der Eigentümer nach § 177 Absatz 4 BauGB nicht zu tragen hat.
- B.3.2.2.4 Der Abbau eines denkmalgeschützten Gebäudes und der Wiederaufbau unter Verwendung eines erheblichen Teils alter Gebäudeteile und Wiederherstellung der historischen Architektur ist wie eine Erneuerung förderfähig. Für die Einhaltung denkmalrechtlicher Belange ist die Gemeinde verantwortlich.
- B.3.3 Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Förderfähig sind die Ausgaben für bauliche Maßnahmen. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann pauschal mit einem Anteil von bis zu 60 Prozent erfolgen.
- Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, können bis zu 85 Prozent Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Nummer B.3.2.2.4 dieser Anlage gilt entsprechend.
- B.3.4 Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BauGB)
- B.3.4.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger schafft, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenbegegnungsstätten, kommunale Verwaltungsgebäude und andere Gebäude mit Publikumsverkehr, wie zum Beispiel Rathaus, Stadtbücherei, Versammlungsräume und Begegnungsstätten.
- B.3.4.2 Gemeinbedarfseinrichtungen dienen auch dann der Gesamtmaßnahme, wenn sie außerhalb der Gebietskulisse liegen, aber von innerhalb der Kulisse lebenden Einwohnern genutzt werden.
- B.3.4.3 Förderfähig sind die Ausgaben für die Schaffung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen abzüglich von Zuschüssen anderer öffentlicher Stellen (zum Beispiel der Denkmalpflege) für die Baumaßnahme.
- Bei der Modernisierung und Instandsetzung ist den energetischen Anforderungen zur Sicherstellung der Klimaschutzziele Rechnung zu tragen. Hierbei sind vorrangig die in diesem Zusammenhang bereitstehenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu nutzen (zum Beispiel Investitionspakt, Klimaschutzinitiative, entsprechende Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW] etc.).
- Neubauten sind grundsätzlich nur förderfähig, wenn keine vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile zu einer angemessenen Umnutzung zur Verfügung stehen. Sie sind nur insoweit förderfähig, als sie auch der städtebaulichen Verbesserung bestehender Innenstadtensembles dienen (Arrondierung und Lückenschließung) und nachzuweisen ist, dass keine andere Finanzierungsmöglichkeit besteht.
- Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann für Ausgaben für bauliche Maßnahmen an Einrichtungen,
- die nur der Gesamtmaßnahme dienen, bis zu 100 %, erfolgen.
- Im Übrigen bei Einrichtungen, die nicht nur der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen,
- bei der Umnutzung von Altbauten (Bestandsgebäude) bis zu 60 %,
  - bei Neubauten bis zu 30 %.
- Nummer B.3.3 Absatz 2 dieser Anlage gilt entsprechend.
- B.3.5 Sonstige Baumaßnahmen
- B.3.5.1 In Einzelfällen kommt nach § 148 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in Betracht, dass die Gemeinde allein oder im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft anstelle eines fehlenden Investors eine Baumaßnahme durchführt.
- B.3.5.1.1 Voraussetzung für die Förderung solcher Baumaßnahmen ist,
- dass die Baumaßnahme zwingend notwendig ist, um die städtebauliche Erneuerung zügig weiterzuführen oder abzuschließen,
  - nur durch einen Selbsteintritt der Gemeinde die rechtzeitige Durchführung des Vorhabens gesichert ist.
- B.3.5.1.2 Gefördert werden können die Ausgaben der Baumaßnahme oder die Finanzierungskosten in Form des Zinsausgleichs im Sinne von Nummer B.4.1.2 dieser Anlage.
- Bei Veräußerung des Objekts vor Abschluss der Gesamtmaßnahme ist der Erlös als städtebaulich bedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz bei der Abrechnung vgl. Nummer 15.5.1 der Richtlinie.
- B.3.5.2 Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 148 Absatz 2 Satz 2 BauGB).
- B.3.6 Nach Nummer 4.2 der Förderrichtlinie können Städtebauförderungsmittel anteilig auch durch ein lokales

Gremium mit der Zielrichtung dieses Handlungsfeldes ausgereicht werden. Voraussetzung hierfür ist die Entnahme aus einem gemischten Fonds, dessen finanzielles Gesamtvolumen höchstens zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und mindestens zu 50 Prozent aus Mitteln von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde gebildet wird. Siehe hierzu auch Handlungsfeld B.5.

B.3.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

S+E: keine Sonderregelungen

D: Die Stadt soll die Prioritäten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung mit der zuständigen Denkmalbehörde erörtern und auf dieser Grundlage eine Gesamtstrategie für die Erhaltung der historischen Baustruktur im Sinne des Städtebaulichen Denkmalschutzes formulieren.

STEP: Bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags kann auf die Anrechnung von Miet- oder sonstigen Einnahmen wie zum Beispiel Bewirtschaftungserlöse im Rahmen der Gesamtertragsberechnung verzichtet werden, wenn die Einnahmen vergleichsweise gering sind und sie zur Erweiterung des Nutzungsangebots der geförderten Einrichtung unmittelbar eingesetzt werden.

STUB: Teilprogramm Rückführung der städtischen Infrastruktur

Förderfähig ist die stadumbaubedingte Anpassung der sozialen Infrastruktur.

Gefördert werden die förderfähigen Ausgaben

- der Herrichtung der sozialen Infrastruktur für eine neue Nutzung.

ASZ: Abweichend von § 177 BauGB können auch die Ausgaben für innenstadtbedingten Mehraufwand beim Bau und der Herrichtung von Gebäuden für Handel, Dienstleistungen und innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe gefördert werden.

## **B.4 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

B.4.1 Grunderwerb

B.4.1.1 Förderfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswerts beziehungsweise des Werts nach § 153 Absatz 3 BauGB die Kosten für den Erwerb von Grundstücken, die der Erneuerung dienen, durch die Gemeinde sowie die Nebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Vermessungskosten, Kosten für Wertermittlungen und amtliche Genehmigungen sowie von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Grundstückswerts).

B.4.1.2 Innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Umsetzungsplan kann für den Zwischenerwerb von Grundstücken anstelle der Förderung nach Nummer B.4.1.1 dieser Anlage ein Zinsausgleich dargestellt werden, sofern die förderfähigen Kosten insgesamt den Betrag von 100 000 Euro übersteigen. Für dessen Berechnung wird unterstellt, dass der Kaufpreis einschließlich der Nebenkosten über ein Darlehen finanziert wird. Auf dieser Grundlage sind Zinsen in Höhe von 4 Prozent für längstens fünf Jahre förderfähig (vgl. jedoch Nummer 15.5.1 Absatz 2 zum Wertansatz bei der Abrechnung).

B.4.1.3 Nicht förderfähig ist die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde.

B.4.2 Bodenordnung

Förderfähig sind die Kosten der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Zielen der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden. Förderfähig sind auch entsprechende Kosten bei einer vertraglichen Regelung.

B.4.3 Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Förderfähig sind die Kosten des Umzugs von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung. Hierzu gehören die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde selbst oder durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), entstehen. Hierzu zählen neben den notwendigen Umzugs- und Verlagerungskosten auch die Kosten der Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese nicht bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind.

Betriebsverlagerungskosten können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

B.4.4 Freilegung von Grundstücken

Förderfähig sind:

B.4.4.1 Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten,

B.4.4.2 die Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstücks erforderlich sind,

B.4.4.3 die kurzzeitige oder nachhaltige Sicherung von Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung als Bestandteil einer Gesamtstrategie für die Erhaltung der historischen Baustruktur im Sinne des Städtebaulichen Denkmalschutzes,

- B.4.4.4 die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.
- B.4.5 Nummer B.3.2.1 dieser Anlage, zweiter und dritter Anstrich gilt entsprechend.
- B.4.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- Förderfähig sind, soweit die Kosten nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,
- B.4.6.1 Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,
- B.4.6.2 Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
- B.4.6.3 Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),
- B.4.6.4 sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),
- B.4.6.5 Kosten, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Absatz 3 BauGB zu erstatten sind,
- B.4.6.6 sonstige Kosten, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,
- B.4.6.7 sonstige Kosten für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- B.4.6.8 Kosten für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Absatz 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 BauGB).
- B.4.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:
- S+E: keine Sonderregelungen
- D: Ordnungsmaßnahmen sind nur förderfähig im Zusammenhang mit der unmittelbaren und mittelbaren Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbilds.
- STEP: keine Sonderregelungen
- STUB: **Teilprogramm Rückbau:**
- Förderfähig ist der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeanteile. Zu Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend, das heißt zu mehr als 50 Prozent, zum Wohnen genutzter Gebäude.

Die Förderung erfolgt bis zu einer Förderobergrenze von

- 50 Euro/m<sup>2</sup> zurückzubauender Wohn-/Gewerbefläche bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen,
- 60 Euro/m<sup>2</sup> zurückzubauender Wohn-/Gewerbefläche bei Gebäuden ab sieben Geschossen.

Bei der Berechnung des maximalen Förderbetrages können Gewerbeflächen berücksichtigt werden, sofern das Gebäude überwiegend zum Wohnen genutzt wird.

Im Rahmen der Rückbauförderung sind insbesondere förderfähig:

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,
- Aufwendungen für den Rückbau unmittelbar (Abrißkosten),
- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenrandparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden sowie der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden ist im Rahmen des Teilprogramms Rückbau nicht förderfähig.

#### **Teilprogramm Rückführung der städtischen Infrastruktur**

Förderfähig ist die stadtbaubedingte Rückführung der städtischen Infrastruktur sowohl im Bereich der sozialen als auch der technischen Infrastruktur.

Gefördert werden die förderfähigen Ausgaben

- des Rückbaus der technischen Infrastruktur bis zu 50 %
- des Rückbaus eines Gebäudes der sozialen Infrastruktur bis zu 100 %.

Sofern keine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt, ist zur Ermittlung der förderfähigen Kosten der Anpassung der technischen Infrastruktur die analoge Anwendung des § 150 BauGB möglich und eine entsprechende Erstattungsleistung unrentierlicher Anpassungskosten gegenüber dem Leistungsträger förderfähig.

#### **Teilprogramm Sicherung von Wohngebäuden**

Förderfähig ist die Sicherung von vor 1949 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser) und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden.

- Gefördert werden die förderfähigen Ausgaben der Sicherungsmaßnahmen bis zu 100 %.

ASZ: Ordnungsmaßnahmen sind nur förderfähig im Zusammenhang mit der Wiedernutzung von Grundstücken und von Brachflächen.

**B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen**

B.5.1.1 Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und öffentliche Parkierungsflächen (Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen) einschließlich der in diesem Zusammenhang stehenden Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung.

B.5.1.2 Zu den Freiflächen gehören zum Beispiel Parkflächen, Grünanlagen, gestaltete Wohnertreffpunkte wie öffentlich zugängliche Gärten, Spiel- und Aktionsflächen, Wasserläufe, Wasserflächen, öffentliche Spielplätze sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen einschließlich der in diesem Zusammenhang stehenden Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung.

B.5.1.3 Zu den Erschließungsanlagen und Freiflächen gehören auch damit im Zusammenhang stehende sonstige Anlagen wie Zuleitungen von Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, zur Ableitung von Abwässern und zur Beseitigung fester Abfallstoffe.

B.5.1.4 Sonderbauwerke zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen in Baulast der Gemeinde sind:

B.5.1.4.1 Anlagen der Straßenentwässerung wie zum Beispiel Regenwassersammelkanal, Regenrückhaltebecken, Regenwasservorbehandlungsanlagen und Pumpwerke, deren Herstellung oder Erneuerung für die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen und Freiflächen notwendig ist.

B.5.1.4.2 Bautechnisch notwendige Stützmauern sowie Stadtmauern.

B.5.1.4.3 Brückenbauwerke, die in der Baulast der Gemeinde liegen und durch keine andere Stelle gefördert werden.

B.5.1.4.4 Städtebauliche Mehraufwendungen für technische, selbst nicht förderfähige Anlagen, zum Beispiel für Aufwendungen zur städtebaulich verträglichen Gestaltung von Versorgungsanlagen.

B.5.1.4.5 Herstellung von öffentlichen Spiel- und Aktionsflächen und öffentlichen Sport- und Freizeitflächen.

B.5.1.5 Archäologische Kosten

Zu den archäologischen Kosten gehören die durch Auflage der Denkmalpflege notwendigen Aufwendungen bezüglich der archäologischen Untersuchung, Begleitung und Dokumentation bei der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen.

B.5.2 Umfang der förderfähigen Ausgaben

B.5.2.1 Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind die Kosten für Erschließungsanlagen und Freiflächen, die in der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen, in voller Höhe, im Übrigen soweit sie der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen, zu 50 Prozent förderfähig.

B.5.2.2 Kosten für Erschließungsanlagen, die über Entgelte, Gebühren oder Beiträge finanziert werden können, sind nicht förderfähig. Dies gilt nicht bei öffentlichen Stellplätzen, für deren Förderung Förderobergrenzen maßgebend sind.

B.5.2.3 Kosten für Ersatz und die Änderung grundstücksbezogener Ver- und Entsorgungsanlagen (zum Beispiel Wasserversorgungsleitungen und Abwasserkanäle) sind bis zu 50 Prozent förderfähig, wenn sie durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt sind und die zu ersetzenden Anlagen bei linearer Abschreibung noch einen Restwert haben.

B.5.2.4 Die Kosten für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen inklusive der Kosten der baufachlichen Prüfung sind (ohne Grunderwerb und ohne Sonderbauwerke) bis zu einem Betrag von 180 Euro je Quadratmeter umgestalteter Grundfläche (Förderobergrenze) förderfähig.

Bei Vorhaben zur Änderung von Erschließungsanlagen ist zur Einhaltung der Förderobergrenze von 180 Euro/m<sup>2</sup> eine Verrechnung von Mehr- und Minderkosten bezogen auf Vorhaben, die nach Inkrafttreten dieser Richtlinie begonnen wurden, zulässig.

Bei Anlagen der Straßenentwässerung sind nur die Anteile (Berechnung über die Flächenanteile) förderfähig, die der Gebietsentsorgung dienen.

Zu den Kosten nach Absatz 1 gehören unter anderem auch die notwendigen Erdarbeiten und der Unterbau, die Kosten der Oberflächenentwässerung und Gestaltung der Oberflächen einschließlich Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen sowie erforderliche Aufwendungen zur Sicherstellung barrierefreier Nutzbarkeit.

B.5.2.5 Die Kosten für die Herstellung und die Änderung für die unter Nummer B.5.1.4 genannten Sonderbauwerke sind ohne Förderobergrenze zusätzlich zu der in Nummer B.5.2.4, erster Absatz genannten Förderobergrenze förderfähig.

- B.5.2.6 Die archäologischen Kosten sind bezogen auf die Gesamtmaßnahme im Rahmen des im letzten Umsetzungsplan abgestimmten prozentualen Vomhundertsatzes zusätzlich zu der in Nummer B.5.2.4, erster Absatz genannten Förderobergrenze förderfähig.
- B.5.3 Öffentliche Parkierungsflächen
- B.5.3.1 Parkierungsflächen sind im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift öffentlich, wenn
- sie tatsächlich von jedermann benutzt werden können und
  - diese Nutzungsmöglichkeit langfristig gesichert ist, zum Beispiel durch Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Anlage.
- B.5.3.2 Als städtebaulich maßnahmebedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden bis zu 50 Prozent der öffentlichen und privaten Stellplätze im Erneuerungsgebiet anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebiets entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen wären.
- B.5.4 Freiflächen in privatem Eigentum
- B.5.4.1 Förderfähig sind Ausgaben für die Nachbesserung, Umgestaltung und Neuanlage von Freiflächen im privaten Eigentum und/oder mit privater Nutzung innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
- B.5.4.2 Die Kosten für die Nachbesserung, Umgestaltung oder Neuanlage von Freiflächen sind bis zu einem Betrag von 150 Euro je Quadratmeter umgestalteter Grundstücksfläche förderfähig (maximale förderfähige Kosten). Nummer B.5.2.5 gilt entsprechend.
- B.5.4.3 Der Eigentümer hat einen Bauherrenanteil von 80 Prozent der förderfähigen Kosten aufzubringen.
- B.5.5 Nach Nummer 4.2 der Förderrichtlinie können Städtebauförderungsmittel anteilig auch durch ein lokales Gremium mit der Zielrichtung dieses Handlungsfeldes ausgereicht werden. Voraussetzung hierfür ist die Entnahme aus einem gemischten Fonds, dessen finanzielles Gesamtvolumen höchstens zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und mindestens zu 50 Prozent aus Mitteln von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde gebildet wird. Siehe hierzu auch Handlungsfeld B.3.
- B.5.6 Es gilt eine Zweckbindung von 25 Jahren. Bei baulich-investiven Vorhaben unterhalb von 26 000 Euro beträgt sie zehn Jahre.
- B.5.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:
- S+E: keine Sonderregelungen
- D: keine Sonderregelungen
- STEP: keine Sonderregelungen
- STUB: keine Sonderregelungen
- ASZ: keine Sonderregelungen