

Anlage 1

Nebenbestimmungen zur Bestätigung des Umsetzungsplanes (NBest-UPL)

Die NBest-UPL enthalten Nebenbestimmungen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Landes Brandenburg (VwVfGBbg) in Verbindung mit § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Sie sind Bestandteil des Bestätigungsbescheides zum Umsetzungsplan, soweit in diesem nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

A Allgemein

- A.1 Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen
- A.2 Zweckbindungsdauer
- A.3 Wertansätze

B Handlungsfelder

- B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten
- B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme
- B.3 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)
- B.4 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

A Allgemein:

A.1 Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen

- A.1.1 Die mit dem integrierten Umsetzungsplan abgestimmten Einzelvorhaben der Gesamtmaßnahmen werden durch die Gemeinde eigenverantwortlich umgesetzt. Der Umsetzungszeitraum der Einzelvorhaben ist nicht beschränkt.
- A.1.2 Bei der Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen sind die Praxisregeln des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung für die Städtebauförderung zu den Themenfeldern
 - Barrierefreiheit
 - Baukultur
 - Bürgermitwirkung
 - Energie / Klimaschutz (Energetische Erneuerung)
 - Geschlechtergerechtigkeit und Antidiskriminierung
 - Nachhaltiges Bauen

in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Die wesentlichen Ergebnisse der gemeindlichen Energiestrategie (bzw. ein Zwischenstand) sowie die Umsetzung des Grundsatzes der Barrierefreiheit bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme sind durch die Zuwendungsempfängerin im Folgeantrag auf Zuwendung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme der Bewilligungsbehörde darzustellen.

- A.1.3 Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragtes Planungsbüro erstellt für ihre Objekte die erforderlichen Bauplanungsunterlagen.

Sofern private Objekte mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden sollen, hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die entsprechenden Bauplanungsunterlagen erstellen zu lassen.

- A.1.4 Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragtes Büro führt die baufachliche Prüfung unter Beachtung des Katalogs förderfähiger Maßnahmen und Kosten“ (Kostenkatalog) durch (Nr. 6.3 der VVG zu § 44 LHO). Sie beachtet dabei Nr. 6.4 bis 6.6 und Nr. 6.8 der VVG zu § 44 LHO.

Bei Einzelvorhaben, für die der jeweils vorgesehene (zu erwartende) Anteil an der Gesamtzuwendung (Bund/Land-Anteil) den Betrag von 500.000 Euro übersteigt, ist die zuständige staatliche Bauverwaltung zu beteiligen (analog Nr. 6.1 der VVG zu § 44 LHO).

Die fachlich zuständige Landesbauverwaltung ist der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB).

Das LBV informiert den BLB auf der Grundlage des bestätigten Umsetzungsplanes über die entsprechenden Einzelvorhaben. Die Gemeinde erhält eine Kopie dieses Informationsschreibens.

Vorstehende Regelung ist auf alle Vorhaben, für die noch keine baufachliche Prüfung durch die Gemeinde selbst erfolgte, anzuwenden.

Die Gemeinde teilt dem LBV zeitnah mit, zu welchen Einzelvorhaben aktuell die Ergebnisse einer baufachlichen Prüfung vorliegen.

Die Kosten der baufachlichen Prüfung sind innerhalb der Kostenobergrenzen als gesonderte Nebenkosten förderfähig und in der Förderakte zum Einzelvorhaben zu dokumentieren.

Sofern Vorhaben unter Anwendung baulicher Selbsthilfe durchgeführt werden, sind die entsprechenden Kostenansätze des „Katalogs förderfähiger Maßnahmen und Kosten“ bezogen auf die enthaltenen Vergütungen für Lohnkosten in angemessenem Umfang zu reduzieren, um die fehlende Belastung durch steuerliche und sozialversicherungspflichtige Abgaben zu berücksichtigen.

- A.1.5 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.

- A.1.6 Die Gemeinde stimmt den Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten möglichst frühzeitig in sachlicher und zeitlicher Hinsicht mit den betroffenen Finanzierungsträgern ab.
- A.1.7 Zuwendungsfähig sind Ausgaben, die der Gemeinde durch die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entstehen. Näheres ergibt sich aus Absatz 2 und 3 zu A.1.7, A.1.8 und Abschnitt B dieser Nebenbestimmungen. Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Leistungen oder Lieferungen Dritter, die ab Rechtskrafterlangung des Zuwendungsbescheides vergeben worden sind und deren Finanzierung innerhalb des Verfügungsrahmens gesichert ist. Bau- und Ordnungsmaßnahmen (gemäß B.3 bis B.5 dieser Nebenbestimmungen) sind zuwendungsfähig, sobald sie Bestandteil eines durch das LBV bestätigten Umsetzungsplanes zur Gesamtmaßnahme sind. Dies gilt auch für vorgezogene Bau- oder Ordnungsmaßnahmen (insbesondere B.3 und B.4).
- A.1.8 Nicht zuwendungsfähig sind
- A.1.8.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeindeverwaltung,
- A.1.8.2 Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- A.1.8.3 Ausgaben für Einzelvorhaben, die ihrer Art und ihrem Umfang 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 diesen Nebenbestimmungen 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.
- A.1.8.4 Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind, sowie Steuerausfälle der Gemeinde.
- A.2 Zweckbindungsdauer
- Die allgemeine Zweckbindungsfrist bei baulich investiven Vorhaben beträgt 25 Jahre. Unterhalb von 26.000,- EURO Bruttobaukosten beträgt sie 10 Jahre.
- A.3 Wertansätze
- A.3.1 Für Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebauförderungsmitteln gefördert worden ist und die bei Abschluss der Gesamtmaßnahme privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zu Lasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes gefördert wurde. Satz. 1 gilt entsprechend, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Ausgaben für die Freilegung gefördert wurden.
- A.3.2 Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt, für diese ein Wertansatz zu erfolgen.

A.3.3 Im Rahmen der Nummer A.3.1 ist ein Wertansatz zulasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbau-recht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt wor-den ist.

A.3.4 Muss hiernach ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; bezüglich des Wertes der Gebäude vgl. Nummer A.3.5. In den Fällen der Nummer A.3.1 Abs.2 können vom Verkehrswert die

- Erwerbskosten
- bei Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Programmaufnahme
- sonstige von den Gemeinden getragene Ausgaben auf dem Grund-stück, die für die Erlangung der Baureife erforderlich waren, soweit die-se nicht gefördert worden sind

abgesetzt werden.

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

A.3.5 Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, so-weit diese Gebäude bei Abschluss der Gesamtmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer A.3.2 gilt entsprechend.

A.3.6 Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn

A.3.6.1 Baumaßnahmen nach Anlage 1, Nummer B 3.5.2 oder

A.3.6.2 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger als Vor- und Zwischenfinanzierung gefördert worden sind. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Kosten beziehungsweise der Höhe des gewährten Zinsausgleichs abzüglich der als städtebaulich maßnahmebedingten Einnahme behandelten Entgelte, Erlöse, Gebühren, Beiträge und Finanzierungs- beziehungsweise Fördermittel.

Handlungsfelder:

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 gebietsbezogenen 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 und Konzepte der energetischen Erneuerung).

Die Kosten der Leistungsphasen 1-9 der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie erforderlicher Fachgutachten und baubegleitender Analysen sind dem jeweiligen investiven Fördervorhaben zuzuordnen.

- B.1.2 Förderobergrenze:

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

Im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ist von der Gemeinde rechtsverbindlich zu erklären, dass die festgelegte Förderobergrenze nicht überschritten wurde.

- B.1.2.2 Förderfähig sind höchstens die Kosten nach der HOAI sowie ggf. weiterer anzuwendender Grundlagen (z. B. die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008) in der jeweils gültigen Fassung.

- B.1.3 Von den Ergebnissen der gem. B.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) finanzierten Vorhaben ist der Bewilligungsbehörde jeweils ein Exemplar unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

- B.1.4 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

- B.1.4.1 Stadtbau:

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

- B.1.4.2 Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit:

Gemeindeübergreifende, gebietsbezogene Entwicklungskonzepte sind förderfähig über die begrenzten Gebietskulissen in den Gemeinden hinaus.

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, touristische Leitsysteme, Öffentlichkeitsarbeit und sonstige Vorhaben der Mitwirkung sowie der Beteiligung der Betroffenen.

Ausgaben, die für die Evaluation oder beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung entstehen, zum Beispiel Dokumentationen und die Abrechnung der Maßnahme, sind förderfähig.

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

B.2.2 Förderobergrenzen:

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

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

B.2.2.3 Im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme ist von der Gemeinde rechtsverbindlich zu erklären, dass die unter B.2.2.1 und B.2.2.2 festgelegten Förderobergrenzen nicht überschritten wurden.

B.2.3 Verfügungsfonds:

Zur Stärkung von zentralen städtischen Bereichen, die durch Funktionsverluste bedroht oder betroffen sind, kann die Zuwendungsempfängerin einen gemeindlichen Verfügungsfonds einrichten, um hierüber geeignete Akteure für die Belange der Stadtentwicklung zu gewinnen und in die Finanzierung einzubinden. Siehe hierzu auch die Handlungsfelder B.3 und B.5.

Ein solcher Fonds, über dessen Mitteleinsatz ein lokales Gremium entscheidet, kann mit max. 50 % Städtebauförderungsmitteln von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist jedoch, dass mindestens 50 % der Mittel des Fonds von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

B.2.3.1 Mit den Mitteln des Verfügungsfonds können kleinteilige, ergänzende bzw. zusätzliche Maßnahmen auf Grundlage der Regelungen der NBest-UPL finanziert werden. Begonnene Vorhaben sowie Bewirtschaftungs-, Pflege- und Instandhaltungskosten sind im Rahmen von Verfügungsfonds nicht förderfähig.

Die mit dem Verfügungsfonds verfolgten Zielsetzungen sind in der städtebaulichen Zielplanung (z. B. INSEK, Sanierungs- / Stadtumbaustrategie, Integriertes Entwicklungskonzept) darzustellen.

Je Gesamtmaßnahme ist maximal ein Verfügungsfonds förderfähig, der sich in bis zu 3 Handlungsfelder (B.2.3, B.3.6, B.5.5) gliedern kann.

Wird ein Verfügungsfonds in Anspruch genommen, ist dieser separat für die jeweiligen Handlungsfelder im Umsetzungsplan darzustellen und abzurechnen.

B.2.4 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

B.2.4.1 Soziale Stadt:

Eine Inanspruchnahme von Fördermitteln darf nur für Vorhaben erfolgen, die zur Erreichung der Ziele des Integrierten Entwicklungskonzeptes der Kommune gem. § 171e BauGB für die jeweilige Gesamtmaßnahme innerhalb des Förderprogramms „Soziale Stadt“ notwendig sind.

Aufgrund der besonderen Ausrichtung dieses Programmbereichs dürfen maximal 50 % der insgesamt eingesetzten Städtebauförderungsmittel gemäß Nummer B.2.2 verwendet werden.

Im Sinne des Leitfadens zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" (Zweite Fassung vom 29.08.2005) und einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie sind auch investitionsbegleitende Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Vorhaben zur Errichtung und zum Betrieb von Koordinierungsstellen (z. B. Gebietsmanagement) förderfähig.

Der Anteil investitionsbegleitender Vorhaben am Förderrahmen ist im Rahmen der städtebaulichen Zielplanung darzustellen und fortzuschreiben.

Über den gemäß B.2.3 genannten Verfügungsfonds hinaus ist bei Bedarf pro Gesamtmaßnahme ein „Aktionsfonds“ für die Unterstützung Bewohner getragener Aktionen bzw. soziokulturelle Kleinstprojekte bis zu max. 2.500 Euro/ Jahr und 250 Euro/ Kleinstprojekt förderfähig. Die Zielrichtung des „Aktionsfonds“ ist in der städtebaulichen Zielplanung darzustellen und im Sinne der Programmintentionen der Sozialen Stadt einzusetzen. Über die Verwendung entscheidet ein zu bildendes lokales Gremium.

Ein an das Gebietsmanagement gekoppelter „Aktionsfonds“ kann im Gegensatz zum Verfügungsfonds (B.2.3) bis zu 100 % aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

B.2.4.2 Aktive Stadtzentren:

Die Förderobergrenze nach B 2.2.2 dieser Anlage beträgt 20 %.

B.3 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

B.3.1 Erneuerung von Gebäuden

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist, dass:

- die Möglichkeiten vorhandener Fachförderprogramme, wie zum Beispiel der Wohnraumförderung, der KfW-Programme zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit und anderen in Anspruch genommen werden, und allein über diese Förderung keine angemessene Lösungsmöglichkeit für das Einzelvorhaben erzielbar ist, da unrentierliche Kosten (analog § 177 BauGB) verbleiben würden. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist nur für diesen unrentierlichen Baukostenbestandteil zulässig,

oder

- bei Nichtinanspruchnahme einer möglichen Wohnraumförderung, die Bauherrenschaft den gemäß Wohnraumförderung zu erbringenden Eigenanteil und den möglichen Anteil der Wohnraumförderung durch unverzinsliches Eigenkapital selbst erbringt (bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages sind marktübliche Finanzierungsbedingungen zugrunde zu legen)

oder

- keine Wohnraumförderung gewährt werden kann. Der Nachweis hierzu ist zur gemeindlichen Förderakte zu nehmen und entweder zu belegen durch den Negativbescheid der ILB, durch Gesprächsprotokoll nach Beratung bei der ILB oder durch die dokumentierte eigenständige Prüfung der Gemeinde anhand der Berechnungshilfe sowie der Checkliste auf der LBV-Internetseite. Durch den Nachweis muss erkennbar sein, dass der Verzicht auf die Wohnraumförderung nicht darauf beruht, dass wesentliche Intentionen der Wohnraumförderung des Landes umgangen bzw. außer Acht gelassen werden, wie z. B.:
- die Mietpreis- und Belegungsbindung wird durch den Bauherrn nicht akzeptiert,
- der geforderte Modernisierungsstandard wird nicht angestrebt,
- der Bauherr beabsichtigt durch den Zuschuss von Städtebauförderungsmitteln lediglich den Eigenanteil von i.d.R. 15 % (bzw. 20 %) gemäß den Vorgaben der jeweiligen Wohnraumförderrichtlinie ganz oder teilweise zu umgehen.

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

Der Maßnahmeumfang ergibt sich dabei aus den zur Erreichung der objekt-konkreten/ grundstücksbezogenen Ziele erforderlichen Baumaßnahmen und kann durch die Gemeinde eigenverantwortlich bestimmt werden. Sofern mögliche Finanzierungswege aus anderen Fachförderungen nicht in Anspruch genommen werden, muss die Gemeinde dies bei der Begrenzung des Kostenerstattungsbetrages berücksichtigen.

Die bauliche Maßnahme darf erst nach Bestätigung im Bescheid zum Umsetzungsplan begonnen werden.

Baunebenkosten sind dabei Bestandteil des Bauvorhabens und innerhalb der Kostenobergrenzen förderfähig (z. B. Planungskosten, notwendige Gutachten und Untersuchungen usw.). Die Gemeinde prüft die Förderfähigkeit der Baunebenkosten eigenverantwortlich.

Ein pauschaler Abzug von mindestens 10 % für unterlassene Instandsetzung ist im (reduzierten) Kostenerstattungsbetrag zu berücksichtigen, sofern keine frühzeitige, angemessene und zumutbare Instandhaltung erfolgte und nachgewiesen wird, obwohl diese möglich war. Unerheblich ist dabei, seit wann die aktuellen Eigentumsrechte an dem Gebäude bestehen.

Die Kosten müssen 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 Einzelgebäuden und Gebäudegruppen ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Erforderlich ist die Durchführung einer energetischen Plausibilitätskontrolle zum Abgleich bestehender und geplanter Energieversorgungssysteme und -standards.

Mit den baulichen Maßnahmen müssen erhebliche Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO₂-Emissionen erreicht werden, die durch einen Energiebedarfsausweis nachzuweisen sind. Die Gemeinden sollen in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig fördern, die eine hohe Energieeffizienz aufweisen (z. B. die Werte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung unterschreiten) und/ oder bei denen im Bau beziehungsweise bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe bzw. erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Läden/ Gewerbeeinheiten, um untergeordnete, unselbständige Anbauten (bis zu 50 % 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.

B.3.2 Erneuerung von Gebäuden in privatem oder konfessionellem Eigentum

B.3.2.1 Voraussetzung für die Förderung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers durch die Gemeinde ist insbesondere, dass der Vorrang der Wohnraumförderung beachtet wurde (vgl. B.3.1). Grundsätzlich ist der subsidiäre Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nur für unrentierliche Baukostenbestandteile zulässig. Andere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen.

In der Regel ist ein zumutbares Eigenkapital des Bauherren von mindestens 15 % anzusetzen. Ein in Aussicht stehender Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln darf nicht dazu verwendet werden, den zumutbaren Eigenkapitalanteil ungerechtfertigt abzusenken. Punkt B.3.1 dieser Nebenbestimmung ist zu beachten.

Vor einer Förderung durch die Gemeinde muss sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dieser gegenüber vertraglich verpflichtet haben, die Mod./ Inst. – Maßnahme entsprechend den Gesamtmaßnahmezielsetzungen und unter Vereinbarung der vorgegebenen Zweckbindungsfrist durchzuführen oder es muss entsprechendes Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) angeordnet worden sein.

B.3.2.2 Umfang der förderfähigen Ausgaben

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

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

Ein Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht von dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin zu tragen sind (analog § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

B.3.2.2.1 Zur Vereinfachung des Verfahrens kann die Gemeinde unter Verzicht auf eine detaillierte Berechnung des Kostenerstattungsbetrages im Einzelfall pauschal bis zu 40 % Städtebauförderungsmittel einsetzen (analog § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Die pauschale Förderung erfolgt unabhängig von der geplanten Nutzung. Eine Förderung rentierlicher Kostenbestandteile ist auszuschließen.

Dabei kann der maximal zulässige Pauschalbetrag durch die Gemeinde eigenverantwortlich unterschritten werden, wenn die Bauherrschaft die damit bei ihr verbleibenden Kosten tragen kann und somit das Sanierungsziel auf dem Grundstück auch mit dem Einsatz geringerer Städtebauförderungsmittel erreicht wird.

Die Förderobergrenze für die einzusetzenden Städtebauförderungsmittel von 1.500 Euro/ m² Wohn- beziehungsweise Nutzfläche ist nicht zu überschreiten.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, können unter Verzicht auf eine detaillierte Berechnung des Kostenerstattungsbetrages bis zu 55 % Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden (analog § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Die erhöhte Pauschale gilt ebenso für Gebäude, deren Erneuerung Bestandteil eines quartiersbezogenen Heiz-/ Energieverbundes ist.

In den genannten Fällen ist eine Förderobergrenze für die einzusetzenden Städtebauförderungsmittel von 2.200 Euro/ m² Wohn- beziehungsweise Nutzfläche nicht zu überschreiten.

Bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung bzw. bei bestehender Möglichkeit der Inanspruchnahme können Städtebauförderungsmittel für die unrentierlichen Kosten eingesetzt werden. Den Kostenerstattungsbetrag berechnet die Gemeinde in geeigneter Weise für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen. Bei der Ermittlung der unrentierlichen Kosten sind ausschließlich marktkonforme Parameter anzusetzen (ein Unterstützungsangebot in Form einer Berechnungshilfe stellt das Land bereit). Punkt B.3.1 dieser Nebenbestimmungen ist zu beachten.

B.3.2.2.2 Erhöhte Förderung besonderer Gebäude

Ein Kostenerstattungsbetrag über 55 % Städtebauförderungsmittel hinaus, 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. Die Gemeinde berechnet in geeigneter Weise den Kostenerstattungsbetrag für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen (z. B. Mieten in ortsüblicher Höhe).

B.3.2.2.3 Beim Erlass eines Erneuerungsgebots nach § 177 BauGB sind die Kosten förderfähig, die die Eigentümerin bzw. der Eigentümer nach § 177 Abs. 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

B.3.3.1 Gebäude, die zukünftig teilweise oder vollständig zum Wohnen genutzt werden Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Vorrang der Wohnraumförderung beachtet wurde (vgl. B.3.1).

Grundsätzlich ist der subsidiäre Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nur für unrentierliche Baukostenbestandteile zulässig. Andere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen.

B.3.3.2 Umfang der förderfähigen Ausgaben

Lediglich zur Vereinfachung des Verfahrens kann die Gemeinde unter Verzicht auf eine genaue Berechnung des Kostenerstattungsbetrages für das Einzelobjekt pauschal bis zu 60 % Städtebauförderungsmittel einsetzen (analog § 177 Absatz 4 Satz 4 BauGB).

Die pauschale Förderung erfolgt unabhängig von der geplanten Nutzung. Eine Übernahme rentierlicher Kostenbestandteile ist auszuschließen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, können bis zu 85 % Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Nummer B.3.2.2.4 dieser Anlage gilt entsprechend. Die Gemeinde berechnet in geeigneter Weise den Kostenerstattungsbetrag für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen.

Bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung bzw. bei bestehender Möglichkeit der Inanspruchnahme können Städtebauförderungsmittel für die unrentierlichen Kosten eingesetzt werden. Den Kostenerstattungsbetrag berechnet die Gemeinde in geeigneter Weise für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen. Bei der Ermittlung der unrentierlichen Kosten sind ausschließlich marktkonforme Parameter anzusetzen (ein Unterstützungsangebot in Form einer Berechnungshilfe stellt das Land bereit).

- B.3.4 Errichtung, Änderung und Erneuerung 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 ein durch diese beauftragter Träger) aus ihrem konkreten Aufgabenbereich heraus und entsprechend den Gesamtmaßnahmezielsetzungen einrichtet, ändert oder erneuert, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Einwohner und Einwohnerinnen zu verbessern. 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 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können auch dann der Gesamtmaßnahme dienen, 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 Errichtung, Änderung und Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Aufgabenbereich der Gemeinde abzüglich von Zuschüssen anderer öffentlicher Stellen (zum Beispiel der Denkmalpflege, des Kreises, sowie Eigenanteilen von beauftragten Trägern) für die Baumaßnahme.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung ist den energetischen Anforderungen zur Sicherstellung der Klimaschutzziele Rechnung zu tragen (zu beachten: entsprechende Regelungen unter B.3.1).

Insbesondere sollen die Möglichkeiten genutzt werden, mit dem Vorhaben eine quartiersbezogene energetische Erneuerung einzuleiten (z. B. Nahwärmeverbund/ Insellösungen). Für die energetische Erneuerung sind vorrangig die in diesem Zusammenhang bereitstehenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu nutzen (zum Beispiel entsprechende Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]).

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.

- B.3.4.4 Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann für bauliche Maßnahmen pauschal mit einem Anteil von bis zu 80 % erfolgen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden können bis zu 100 % Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.
- 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 Punkt B.4.1.2.

Bei Veräußerung des Objekts vor Abschluss der Gesamtmaßnahme ist der Erlös als städtebaulich bedingte Einnahme zu behandeln.

Zum Wertansatz bei der Abrechnung vgl. Punkt A.3 dieser Nebenbestimmung.

- 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 Verfügungsfonds:
Städtebauförderungsmittel können 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 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und mindestens zu 50 % aus Mitteln von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde gebildet wird.

Weitere Regelungen zum Verfügungsfonds sind dem Punkt B.2.3.1 dieser Nebenbestimmungen zu entnehmen.

- B.3.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

- B.3.7.1 Städtebaulicher Denkmalschutz:
Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer bzw. städtebaulicher Bedeutung genießen bei Modernisierung und Instandsetzung Vorrang. Die Stadt soll die Prioritäten bei der Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude mit der zuständigen Denkmalbehörde erörtern und auf dieser Grundlage eine Gesamtstrategie für die Erhaltung der historischen Baustruktur im Sinne des Städtebaulichen Denkmalschutzes formulieren.

- B.3.7.2 Soziale Stadt:
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.

- B.3.7.3 Stadtbau - Rückführung der städtischen Infrastruktur:
Förderfähig ist die stadtbaubedingte Anpassung der sozialen Infrastruktur. Die förderfähigen Ausgaben der Herrichtung eines Gebäudes der sozialen Infrastruktur für eine neue Nutzung können bis zu 90 % gefördert werden, d. h. es ist ein Bauherrenanteil von mindestens 10 % zu leisten.

B.3.7.4 Stadtbau - Sanierung und Sicherung einschließlich Erwerb von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten):

Förderfähig ist die Sanierung von Gebäuden unter der Voraussetzung, dass diese vor 1949 errichtet wurden (Altbauten), von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind und Bestandteil einer umfassenden Altbauaktivierungsstrategie sind, mit dem Ziel die historische Baustruktur zu erhalten.

Ansonsten gelten für diese Gruppe von Gebäuden (Altbauten) die allgemeinen Rahmenbedingungen von B.3 dieser Nebenbestimmungen.

B.3.7.5 Aktive Stadtzentren:

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

B.3.7.6 Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit:

Eine Hochbauförderung kann generell nur im Zusammenhang mit der langfristig erforderlichen gemeindeübergreifenden Daseinsvorsorge erfolgen. Die Grundlagen bilden eine gemeindeübergreifende, kooperationsumfassende Bestandsbilanzierung und eine gemeinsame städtebauliche Zielplanung.

B.4 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen, die mittelbar oder unmittelbar die Beseitigung von Baudenkmalen zum Ziel haben, sind nicht förderfähig (siehe B.4.1.3, B.4.4.1).

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 Punkt B.4.1.1 dieser Nebenbestimmungen 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 % für längstens fünf Jahre förderfähig (vgl. jedoch Punkt A.3 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.

Der Abbruch von Denkmälern ist nicht förderfähig.

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

B.4.4.3 die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

B.4.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
Förderfähig sind, soweit die Kosten nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,

B.4.5.1 Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,

B.4.5.2 Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,

B.4.5.3 Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),

B.4.5.4 sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragenden Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),

B.4.5.5 Kosten, die von der Gemeinde, einer Eigentümerin bzw. einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Absatz 3 BauGB zu erstatten sind,

B.4.5.6 sonstige Kosten, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,

B.4.5.7 sonstige Kosten für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Sofern es sich um Maßnahmen zur Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude handelt, können diese in den Städtebauförderprogrammen mit bis zu 90 % der förderfähigen Kosten durch Bundes- und Landesmitteln finanziert werden. Diese erhöhte Bundes- und Landesbeteiligung ist im Rahmen der Zwischenabrechnung gesondert darzustellen und nachzuweisen.

B.4.5.8 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.4.5.9 Ein Kontingent für kleinere, die Sanierung begleitende Ordnungsmaßnahmen kann im Rahmen des Umsetzungsplanes pauschal bis zu einer maximalen Höhe von 150.000 Euro zuwendungsfähige Gesamtkosten aufgenommen werden. Die Vorhaben des Ordnungsmaßnahmenkontingents müssen sich aus der städtebaulichen Zielplanung ableiten.

Der Rückbau von vor 1919 in straßenrandparalleler Blockrandbebauung errichteten Altbauten sowie der Rückbau von Denkmälern sind über das Ordnungsmaßnahmenkontingent nicht förderfähig.

Die Gemeinden prüfen in eigener Verantwortung die ordnungsgemäße Verwendung des Ordnungsmaßnahmenkontingents.

B.4.6 Voraussetzung für die Förderung gegenüber Dritten ist, dass mit der Ordnungsmaßnahme noch nicht begonnen wurde, die betroffene Eigentümerin beziehungsweise der betroffene Eigentümer sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Ordnungsmaßnahmen unter Vereinbarung einer angemessenen Zweckbindungsfrist durchzuführen oder ein Sicherungs- oder Beräumungsgebot ergangen ist.

B.4.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

B.4.7.1 Städtebaulicher Denkmalschutz:

Ordnungsmaßnahmen sind nur förderfähig im Zusammenhang mit der unmittelbaren und mittelbaren Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbilds.

B.4.7.2 Stadtbau - Rückbau:

Förderfähig ist der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile. Zu Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend, d. h. zu mehr als 50 %, zum Wohnen genutzter Gebäude.

Zum Erreichen des Zweckes erforderlich ist neben dem Abriss der reinen Wohnfläche:

Der Abriss und die fachgerechte Entsorgung sämtlicher zum Gebäude gehörender Bauteile inklusive der Keller und der Fundamente.

Das Verfüllen der Baugrube.

Mindestens die grobe Wiederherrichtung der beräumten Flächen (Planum herstellen, vorgenommene Rasenansaat als Staubschutz).

Sofern durch den Abriss an angrenzenden Gebäudeteilen abstützende und/oder komplettierende Maßnahmen sowie das Herstellen von Fassadenteilen oder das Herstellen von Dachelementen notwendig werden (z. B. bei geschossweisem Rückbau), ist durch die Gemeinde die Realisierung und die gesicherte Finanzierung dieser Maßnahmen zu bestätigen.

Die Förderung erfolgt bis zu einer Förderobergrenze von:

- Bei Zuwendungsbescheiden der Programmjahre bis 2009:
 - 50 Euro/m² rückzubauender Wohn-/Gewerbefläche bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen,
 - 60 Euro/m² rückzubauender Wohn-/Gewerbefläche bei Gebäuden ab sieben Geschossen.
- Bei Zuwendungsbescheiden ab Programmjahr 2010:
 - 70 Euro/m² rückzubauender Wohn-/Gewerbefläche.

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,
- Baufachliche Prüfung.

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

Für Wohnungen, deren Neubau oder Herrichtung im Rahmen von Förderprogrammen des Landes gefördert wurden, ist eine Rückbauförderung innerhalb der bestehenden Zweckbindungsfristen ausgeschlossen.

Die Förderung des Rückbaus mit Zuschüssen setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Aufwertung von Stadtquartieren voraus. Leistungen an Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, sind nicht förderfähig.

In Ortsteilen von Stadtumbaustädten außerhalb der Gesamtmaßnahmenkulisse kann der Rückbau von überwiegend leerstehenden Wohngebäuden mit Baualter nach 1949, die nicht unter Denkmalschutz stehen und keine städtebauliche Bedeutung besitzen und einen städtebaulichen Missstand darstellen, ausnahmsweise (Ersatz- und Ergänzungsgebiete gemäß § 142 Absatz 2 BauGB) förderfähig sein. Die Gemeinde muss die Ausnahme mit Antrag auf Bestätigung des Umsetzungsplanes plausibel begründen.

Bestandteile der Begründungen sind:

- die Einordnung in die Stadtumbaustrategie,
- die schriftliche Begründung der Stadt mit Lageplan (räumliche Abgrenzung der Abrissfläche, städtebauliche Situation vor und nach Abriss) und Fotos des Objektes und der Umgebung des Objektes sowie
- die schriftliche Erklärung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers zum Abrisswunsch, Einvernehmen mit den Mieterinnen bzw. Mietern und Nichtgeltendmachung von Planungsschäden.

B.4.7.3 Stadtumbau - Rückführung der städtischen Infrastruktur:
Förderfähig ist die stadumbaubedingte 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 90 %,

d.h. es ist ein Bauherrenanteil von mindestens 50 % bzw. 10 % zu leisten.

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.

B.4.7.4 Stadtumbau – Sanierung, Sicherung einschließlich Erwerb von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten):
Förderfähig ist die Sicherung von Gebäuden unter der Voraussetzung, dass diese vor 1949 errichtet wurden (Altbauten), von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind und Bestandteil einer umfassenden Altbauaktivierungsstrategie sind, mit dem Ziel die historische Baustruktur zu erhalten.

Förderfähig ist auch der Erwerb von solchen Gebäuden (Altbauten) durch die Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung.

Ansonsten gelten die allgemeinen Rahmenbedingungen von B.4 dieser Nebenbestimmungen.

B.4.7.5 Aktive Stadtzentren:
Ordnungsmaßnahmen sind nur förderfähig im Zusammenhang mit der Wiedernutzung von Grundstücken und von Brachflächen.

B.4.7.7 Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit:
Eine Förderung von erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Anpassung von Daseins-vorsorgeeinrichtungen kann nur im Zusammenhang mit der langfristig erforderlichen gemeindeübergreifenden Daseinsvorsorge erfolgen. Die Grundlagen bilden eine gemeindeübergreifende, kooperationsumfassende Bestandsbilanzierung und eine gemeinsame städtebauliche Zielplanung.

B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

B.5.1 Begriffsbestimmungen

- 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 Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner 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, soweit sie in die Kostenlast der Kommune fallen.
 - 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 wie Gestaltung und städtebauliche Integration von notwendigen Umformerstationen, oberirdischen Pumpstationen, Verteilerschränken der Telekom usw.
 - 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 förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und Freiflächen, die in der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen, in voller Höhe, im Übrigen soweit sie der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen, zu 50 % förderfähig.

Sonderbauwerke, die für das angestrebte Gesamtmaßnahmeziel unerlässlich sind, die aber aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig innerhalb der abgestimmten Förderkulisse liegen bzw. ausgeführt werden, können vollständig den Kosten der Gesamtmaßnahme zugeordnet werden.

- 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 der nachgewiesene städtebaulich maßnahmebedingte Bedarf maßgebend ist (vgl. B.5.3.2).
- B.5.2.3 Kosten für Ersatz und die Änderung grundstücksbezogener Ver- und Entsorgungsanlagen (zum Beispiel Wasserversorgungsleitungen und Abwasserkanäle) sind bis zu 50 % 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/m² umgestalteter Grundfläche (Förderobergrenze) förderfähig.

Ferner sind innerhalb der Förderobergrenze touristische Leitsysteme im Rahmen eines konkreten investiven Vorhabens im Handlungsfeld B.5 förderfähig (vgl. B.2.1).

Ebenfalls unter Einhaltung der Förderobergrenze (vgl. B.5.2.4) ist Kunst im öffentlichen Raum förderfähig. Bei Vorhaben zur Änderung von Erschließungsanlagen ist zur Einhaltung der Förderobergrenze von 180 Euro/ m² innerhalb der Gesamtmaßnahme eine Verrechnung von Mehr- und Minderkosten bezogen auf Vorhaben, die nach Inkrafttreten der StBauFR 09 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 B.5.1.4 genannten Sonderbauwerke sind ohne Förderobergrenze zusätzlich zu der in 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 Prozentsatzes zusätzlich zu der in B.5.2.4, erster Absatz genannten Förderobergrenze förderfähig.

B.5.3 Öffentliche Parkierungsflächen

B.5.3.1 Parkierungsflächen sind im Sinne dieser Nebenbestimmungen öffentlich, wenn

- sie tatsächlich von jeder Person 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 der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer der Anlage.

B.5.3.2 Als städtebaulich maßnahmebedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden bis zu 50 % der öffentlichen und privaten Stellplätze im Erneuerungsgebiet anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebiets entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen auf Grundlage der örtlichen Stellplatzsatzung 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/m² umgestalteter Grundstücksfläche förderfähig (maximale förderfähige Kosten). Nummer B.5.2.5 gilt entsprechend.

B.5.4.3 Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer hat einen Finanzierungsanteil von 80 % der förderfähigen Kosten aufzubringen.

B.5.5 Verfügungsfonds:

Städtebauförderungsmittel können 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 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und mindestens zu 50 % aus Mitteln von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde gebildet wird.

Weitere Regelungen zum Verfügungsfonds sind dem Punkt B.2.3.1 dieser Nebenbestimmungen zu entnehmen.

B.5.6 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche
Zukunft Stadtgrün

Insbesondere förderfähig sind die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung sowie die Vernetzung von Grün- und Freiflächen.