

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 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 Maßnahmegruppen:

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

Umweltentlastung und Gesundheit

Stadtteilkultur

Modellvorhaben als Bestandteile integrierter Gesamtmaßnahmen oder als Vorhaben, die den Zielen der integrierten Entwicklungskonzepte dienen und ihre Verfestigung 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 investitionsvorbereitende 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/m² 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/m² 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 stadteilverträgliches 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 ausgelösten 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 Wohngebäudeteile. 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/m² zurückzubauender Wohn-/Gewerbefläche bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen,
- 60 Euro/m² 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 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 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 Bewohnertreffpunkte 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 Freizeitanlagen.
- 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/m² 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