Anlage zur StBauFR 2015

In dieser Anlage zur Städtebauförderungsrichtlinie 2015 sind unter Abschnitt A. die aktuellen Programmbereiche der Städtebauförderung mit ihrer differenzierten Schwerpunktsetzung dargestellt.

Unter Abschnitt B. wird für fünf relevante Handlungsfelder der Stadtentwicklung detailliert ausgeführt, in welchem Rahmen diese durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land-Zuwendung einschließlich des überwiegend erforderlichen Eigenanteils der Städte) unterstützt werden können.

Im Einzelnen sind die durch Land und Städte zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen des Mitteleinsatzes dargestellt.

Die gewährten Finanzhilfen sind hierbei gebündelt für besondere Stadtentwicklungsaufgaben der Stadt einzusetzen, die ohne Einsatz der gesonderten finanziellen Unterstützung nicht zu finanzieren sind.

A. Programmbereiche

A.1 Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S/E)

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Deckung förderfähiger Kosten der Vorbereitung und Durch-führung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im abgestimmten Rahmen nach Maßgabe der §§ 164a, 164b und 169 Absatz 1 Nummer 9 BauGB und des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 Absatz 4 und 5 BauGB.

A.2 Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes (D)

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes innerhalb von Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten.

A.3 Förderung von Maßnahmen der sozialen Stadt (STEP)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden in diesem Förderbereich mit bis zu 66,6 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Förderung von Gesamtmaßnahmen der Sozialen Stadt - Investitionen im Quartier für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind (vgl. § 171e BauGB).

A.4 Förderung des Stadtumbaus (STUB)

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Förderung des Stadtumbaus (§ 171a BauGB) in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, um diese an Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen anzupassen.

A.4.1 Förderung von Aufwertungsvorhaben (STUB/AUF)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden zur Aufwertung von Stadtquartieren in diesem Förderbereich mit bis zu 66,6 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

A.4.2 Förderung des Rückbaus von Wohngebäuden (STUB/RB)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden zum Rückbau von Wohngebäuden in diesem Förderbereich mit bis zu 100 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

A.4.3 Förderung der Rückführung der städtischen Infrastruktur (STUB/RSI)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden zur stadtumbaubedingten Rückführung und Anpassung städtischer Infrastruktur in diesem Förderbereich mit bis zu 100 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

A.4.4 Förderung der Sanierung und Sicherung einschließlich Erwerb von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten) (STUB/SSE)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden zur Sanierung und Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten), sowie der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung in diesem Förderbereich mit bis zu 100 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

A.5 Förderung Aktiver Stadtzentren (ASZ)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden in diesem Förderbereich mit bis zu 66,6 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Durch die geförderten Gesamtmaßnahmen sollen diese Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und weiterentwickelt werden.

A.6 Förderung Kleinerer Städte und der überörtlichen Zusammenarbeit (KLS)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden in diesem Förderbereich mit bis zu 66,6 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge in Städten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Landesteilen.

Kooperationen von kleineren Städten mit ihren Umlandgemeinden sollen mit dem Ziel gefördert werden, die Ankerfunktion der Zentralen Orte zu stabilisieren und diese als Funktionsschwerpunkte für die Daseinsvorsorge zu sichern.

Die Mittel sind vorrangig einzusetzen zur Erhaltung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur zur Daseinsvorsorge in funktional verbundenen Gebieten.

Auf diese Förderkulissen haben sich die übergemeindlich zusammenarbeitenden und hierzu eine Kooperation bildenden Städte und Gemeinden gemeinsam festzulegen.

A.7 Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung städtischen Grüns - Zukunft Stadtgrün (ZUST)

Gesamtmaßnahmen der Städte werden in diesem Förderbereich mit bis zu 66,6 Prozent Finanzhilfen von Bund und Land unterstützt.

Die Zuwendungen sind einzusetzen zur Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur. Sie sind bestimmt für städtebauliche Maßnahmen der Anlage, Sanierung beziehungsweise Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als lebenswerte und gesunde Orte, die der Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, der gesellschaftlichen Teilhabe, der Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit insbesondere durch eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns sowie dem Erhalt der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung dienen.

Wesentliche Voraussetzung für die Programmaufnahme ist, dass die städtebauliche Gesamtmaßnahme des Programmbereichs Zukunft Stadtgrün auf der Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts durch die Stadt je nach Erfordernis als Sanierungsmaßnahme (§ 142 BauGB), städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 BauGB), Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB), Maßnahmegebiet nach § 171b (Stadtumbaugebiet), 171e (Gebiet der sozialen Stadt), Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde festgelegt wurde.

B. 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 (so auch zum Beispiel Wettbewerbsverfahren zur baukulturellen Qualitätssicherung und Konzepte der energetischen Erneuerung).

B.1.2 Förderobergrenzen

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

ASZ: Keine Sonderregelungen

KLS: 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 sowie sonstige Vorhaben der Mitwirkung sowie der Beteiligung der Betroffenen.

Ausgaben, die für die Evaluation oder beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung entstehen, zum Beispiel für Dokumentationen und die Abrechnung der Maßnahme, sind ebenfalls 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 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 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 Nummer 4.2 sowie die Handlungsfelder B.3 und B.5.

Ein solcher Fonds, über dessen Mitteleinsatz ein lokales Gremium entscheidet, kann mit maximal 50 Prozent Städtebauförderungsmitteln von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Gewährung der Zuwendung ist jedoch, dass mindestens 50 Prozent 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.2.4 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

S+E: Keine Sonderregelungen

D: Keine Sonderregelungen

STEP: Aufgrund der besonderen Ausrichtung dieses Programmbereichs dürfen maximal 50 Prozent 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. August 2005) und einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie sind auch investitionsbegleitende Vorhaben zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen förderfähig.

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

Über den gemäß Nummer B.2.3 genannten Verfügungsfonds hinaus ist bei Bedarf pro Gesamtmaßnahme ein „Aktionsfonds für die Unterstützung von Aktionen, die von Bewohnern getragen werden“ beziehungsweise für soziokulturelle Kleinstprojekte bis zu maximal 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 (Nummer B.2.3) bis zu 100 Prozent aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

STUB: Keine Sonderregelungen

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

KLS: Keine Sonderregelungen

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 möglichen Anteil der Wohnraumförderung durch unverzinsliches Eigenkapital selbst erbringt (Bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages sind marktübliche Finanzierungskonditionen 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 beziehungsweise außer Acht gelassen werden, wie zum Beispiel:

  - 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 in der Regel 15 Prozent (beziehungsweise 20 Prozent) 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 objektkonkreten/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 (zum Beispiel Planungskosten, notwendige Gutachten und Untersuchungen usw.). Die Gemeinde prüft die Förderfähigkeit der Baunebenkosten eigenverantwortlich.

Ein pauschaler Abzug von mindestens 10 Prozent 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 (zum Beispiel die Werte der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung unterschreiten) und/oder bei denen im Bau beziehungsweise bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe beziehungsweise erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Läden/Gewerbeeinheiten, um untergeordnete, unselbstständige 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.

Die allgemeine Zweckbindungsfrist bei baulich investiven Vorhaben beträgt 25 Jahre.
Unterhalb von 26 000 Euro Bruttobaukosten beträgt sie zehn Jahre.

B.3.2 Erneuerung von Gebäuden in privatem oder konfessionellem Eigentum

B.3.2.1 Voraussetzung für die Förderung der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers durch die Gemeinde ist insbesondere, dass der Vorrang der Wohnraumförderung beachtet wurde (vgl. Nummer 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 Prozent anzusetzen. Ein in Aussicht stehender Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln darf nicht dazu verwendet werden, den zumutbaren Eigenkapitalanteil ungerechtfertigt abzusenken.

Vor einer Förderung durch die Gemeinde muss sich die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer dieser gegenüber vertraglich verpflichtet haben, die Mod./Inst.-Maßnahme entsprechend den Gesamtmaßnahmezielsetzungen und unter Vereinbarung der vorgegebenen Zweckbindungsfrist durchzuführen, oder es muss ein 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 beziehungsweise der Eigentümerin zu tragen sind (analog § 177 Absatz 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 Prozent Städtebauförderungsmittel einsetzen (analog § 177 Absatz 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 im Einzelfall bis zu 55 Prozent Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden (analog § 177 Absatz 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 beziehungsweise bei bestehender Möglichkeit der Inanspruchnahme können Städtebauförderungsmittel für die unrentierlichen Kosten eingesetzt werden. Den Kostenerstattungsertrag 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.3.2.2.2 Erhöhte Förderung besonderer Gebäude

Ein Kostenerstattungsbetrag über 55 Prozent 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 Kostenerstattungsertrag für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen (zum Beispiel Mieten in ortsüblicher Höhe).

B.3.2.2.3 Beim Erlass eines Erneuerungsgebots nach § 177 BauGB sind die Kosten förderfähig, die die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer nach § 177 Absatz 4 BauGB nicht zu tragen hat.

B.3.2.2.4 Der Abbau eines denkmalgeschützten Gebäudes zum 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. Nummer 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 Prozent 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 Prozent Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Nummer B.3.2.2.4 dieser Anlage gilt entsprechend. Die Gemeinde berechnet in geeigneter Weise den Kostenerstattungsertrag für den Einzelfall unter Berücksichtigung von Fremdkapital, Drittmitteln und zu erzielenden Einnahmen.

Bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung beziehungsweise bei bestehender Möglichkeit der Inanspruchnahme können Städtebauförderungsmittel für die unrentierlichen Kosten eingesetzt werden. Den Kostenerstattungsertrag 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.

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.

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

Insbesondere sollen die Möglichkeiten genutzt werden, mit dem Vorhaben eine quartiersbezogene energetische Erneuerung einzuleiten (zum Beispiel 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).

B.3.4.4 Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kann für bauliche Maßnahmen pauschal mit einem Anteil von bis zu 80 Prozent erfolgen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden können bis zu 100 Prozent 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 Bau-maßnahme 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 Verfügungsfonds

Nach Nummer 4.2 der Förderrichtlinie können Städtebauförderungsmittel anteilig auch durch ein lokales Gremium mit der Zielrichtung dieses Handlungsfeldes ausgereicht werden. Siehe hierzu auch die Hinweise zum Verfügungsfonds unter Nummer 2 StBauFR 2015 - Begriffsbestimmungen - sowie unter Nummern B.2.3 und B.5.5 dieser Anlage.

B.3.7 Sonderregelungen für einzelne Programmbereiche:

S+E: Keine Sonderregelungen

D: Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer beziehungsweise städtebaulicher Bedeutung genießen bei Modernisierung und Instandsetzung Vorrang. Die Gemeinde 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.

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 stadtumbaubedingte Anpassung der sozialen Infrastruktur. Die förderfähigen Ausgaben der Herrichtung eines Gebäudes der sozialen Infrastruktur für eine neue Nutzung können bis zu 90 Prozent gefördert werden, das heißt, es ist ein Bauherrenanteil von mindestens 10 Prozent zu leisten.

Teilprogramm 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 und Bestandteil einer umfassenden Altbauaktivierungsstrategie sind, mit dem Ziel die historische Baustruktur zu erhalten.

Ansonsten gelten für diese Gruppe von Wohngebäuden die allgemeinen Rahmenbedingungen von Nummer B.3 dieser Anlage.

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

KLS: 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)

Ordnungsmaßnamen, die mittelbar oder unmittelbar die Beseitigung von Baudenkmalen zum Ziel haben, sind nicht förderfähig (siehe Nummern 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 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 Gesamt-maßnahme 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 Denkmalen 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 ausgelösten 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 tragende Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),

B.4.5.5 Kosten, die von der Gemeinde einer Eigentümerin beziehungsweise 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 Prozent der förderfähigen Kosten durch Bundes- und Landesmittel 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 Denkmalen 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:

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 leer stehender, 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:

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.

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 (gemäß Nummer 7.3 StBauFR) 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 beziehungsweise des Grundstückseigentümers zum Abrisswunsch, Einvernehmen mit den Mieterinnen beziehungsweise Mietern und Nichtgeltendmachung von Planungsschäden.

Teilprogramm Rückführung der städtischen Infrastruktur

Förderfähig ist die stadtumbaubedingte 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 Prozent,
- des Rückbaus eines Gebäudes der sozialen Infrastruktur bis zu 90 Prozent,

das heißt, es ist ein Bauherrenanteil von mindestens 50 Prozent beziehungsweise 10 Prozent 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.

Teilprogramm Sanierung, Sicherung einschließlich Erwerb von Altbauten

Förderfähig ist die Sicherung von Gebäuden unter der Voraussetzung, dass diese vor 1949 errichtet wurden (Altbauten), von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 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 Nummer B.4 dieser Anlage.

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

KLS: Eine Förderung von erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Anpassung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen 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 (§ 147 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

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 Kommunen 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.

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 im öffentlichen Raum inklusive der Kosten der baufachlichen Prüfung, die in der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen, in voller Höhe, im Übrigen soweit sie der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen, zu 50 Prozent förderfähig.

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.

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

Sonderbauwerke, die für das angestrebte Ziel der Gesamtmaßnahme unerlässlich sind, die aber aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig innerhalb der abgestimmten Förderkulisse liegen beziehungsweise ausgeführt werden, können ebenfalls 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. Nummer 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 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 Touristische Leitsysteme sind im Rahmen eines konkreten investiven Vorhabens im Handlungsfeld B.5 förderfähig (vgl. Nummer B.2.1).

Kunstobjekte im öffentlichen Raum sowie künstlerischer Mehraufwand sind förderfähig, soweit diese im Umsetzungsplan dem Grunde nach bestätigt wurden.

Die archäologischen Kosten sind bezogen auf die Gesamtmaßnahme im Rahmen des im letzten Umsetzungsplan abgestimmten Prozentsatzes förderfähig.

Die Kosten für die Herstellung und die Änderung für die unter Nummer B.5.1.4 genannten Sonderbauwerke sind förderfähig, soweit diese im Umsetzungsplan dem Grunde nach bestätigt wurden.

Dies gilt auch für Sonderbauwerke, die für das angestrebte Gesamtmaßnahmeziel unerlässlich sind, die aber aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig innerhalb der abgestimmten Förderkulisse liegen beziehungsweise ausgeführt werden.

B.5.3 Öffentliche Parkierungsflächen

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

- sie tatsächlich von jeder Person benutzt werden können und
- diese Nutzungsmöglichkeit langfristig gesichert ist, zum Beispiel durch Bebauungsplan, straßen-rechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin beziehungsweise 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 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 je Quadratmeter umgestalteter Grundstücksfläche förderfähig (maximale förderfähige Kosten). Nummer B.5.2.5 gilt entsprechend.

B.5.4.3 Die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer hat einen Finanzierungsanteil von 80 Prozent der förderfähigen Kosten aufzubringen.

B.5.5 Verfügungsfonds

Nach Nummer 4.2 der Förderrichtlinie können Städtebauförderungsmittel anteilig auch durch ein lokales Gremium mit der Zielrichtung dieses Handlungsfeldes ausgereicht werden. Siehe hierzu auch Handlungsfelder B.2 und 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
STUP: Keine Sonderregelungen
ASZ: Keine Sonderregelungen
KLS: Keine Sonderregelungen