

## **Teil 2: Besondere Förderbestimmungen**

### **8. Vorbereitung der Erneuerung**

<sup>1</sup>Im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung können die vorbereitenden Untersuchungen, die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie die weiteren in § 140 BauGB genannten Maßnahmen gefördert werden. <sup>2</sup>Bei allgemeinen Planungen ist eine anteilige Berücksichtigung der Ausgaben möglich, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind.

### **9. Erwerb von Grundstücken**

#### **9.1 Förderbarer Grunderwerb**

Gefördert werden kann nur der Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken aufgrund entsprechenden Vertrages oder gesetzlicher Vorschriften (insbesondere des Baugesetzbuches), soweit er für die Erneuerung unmittelbar erforderlich ist.

#### **9.2 Förderfähige Ausgaben**

<sup>1</sup>Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. <sup>2</sup>Hierzu zählen

- der Kaufpreis oder die Entschädigung einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes,
- die zwingend anfallenden Nebenkosten.

#### **9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs**

Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch auf längstens fünf Jahre, zu beschränken.

#### **9.4 Bereitstellung von Grundstücken**

Die Förderung eines Grunderwerbs scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Erneuerungszweck geeignete Grundstücke oder entsprechendes Tauschland selbst besitzt (Bereitstellungspflicht).

### **10. Bodenordnung**

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Erneuerungszielen durchgeführt werden. <sup>2</sup>Dies gilt auch für die Ausgaben bei einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

### **11. Umzug von Bewohnern und Betrieben**

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für Umzug von Bewohnern und Betrieben. <sup>2</sup>Hierzu gehören die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde

- durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung entstehen, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB), bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), oder
- für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile verbleiben, soweit diese Vermögensnachteile nicht bereits bei der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt werden.

<sup>3</sup>Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

## **12. Freilegung von Grundstücken**

<sup>1</sup>Zu den förderfähigen Ausgaben der Freilegung gehören die notwendigen Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird. <sup>2</sup>Im Übrigen können Entschädigungen oder Wertverluste gefördert werden, die die Gemeinde für die Beseitigung baulicher Anlagen zu übernehmen hat.

## **13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. <sup>2</sup>Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand zu beschränken (vergleiche Nr. 7.3 Satz 3). <sup>3</sup>Zu den förderfähigen Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (grüne Infrastruktur), öffentliche Spielplätze, öffentliche Stellplätze, Anlagen zum städtebaulichen Lärmschutz.

## **14. Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

Förderfähig sind, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, die im Zusammenhang mit Ordnungsmaßnahmen entstehenden

- Aufwendungen, die die Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten hat,
- Ausgaben, die die Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB (unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs) zu erstatten hat,
- Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
- Ausgaben für den Härteausgleich im Sinne von § 181 BauGB und sonstige von der Gemeinde zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),
- sonstigen Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- Ausgaben für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind im Sinne von § 147 Satz 2 BauGB.

## **15. Modernisierung und Instandsetzung**

### **15.1 Förderbare Modernisierung und Instandsetzung**

<sup>1</sup>Gefördert werden können Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB. <sup>2</sup>Voraussetzung ist, dass ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB ergangen ist oder sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet haben (Modernisierungsvereinbarung).

### **15.2 Förderfähige Ausgaben**

<sup>1</sup>Die Ausgaben müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein. <sup>2</sup>Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung können auch

entsprechend notwendige Mehrausgaben einbezogen werden.<sup>3</sup>Die Gesamtausgaben sollen allerdings auch dann grundsätzlich nicht das Eineinhalbfache der für einen vergleichbaren Neubau anfallenden Ausgaben überschreiten.

### 15.3 Höhe der Förderung; Kostenerstattungsbeitrag

<sup>1</sup>Die Höhe der rechnerisch ermittelten Förderung ist maximal auf den Kostenanteil begrenzt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte (Kostenerstattungsbeitrag).<sup>2</sup>Nr. 5.3 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.<sup>3</sup>Die pauschale Förderung muss in ihrer Höhe ausreichend sein, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu gewährleisten und die Belastung für den Bauherrn oder Erwerber tragbar zu gestalten.

### 16. Neubebauung und Ersatzbauten

<sup>1</sup>Bei Neubebauung und Ersatzbauten im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt die Förderung ein unabweisliches städtebauliches Interesse zur Sicherung der Erneuerungsziele voraus.<sup>2</sup>Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand entsprechend Nr. 7.3 Satz 3 zu beschränken.<sup>3</sup>Die nicht gedeckten Kosten sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.<sup>4</sup>Die Förderung von Neu- und Ersatzbauten, die nicht der Wohnnutzung dienen, ist nur im Benehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr möglich.<sup>5</sup>Die Grundsätze der Nr. 15 sind entsprechend anzuwenden.

### 17. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

<sup>1</sup>Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinn des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit

- diese zur Erreichung des Erneuerungsziels erforderlich sind,
- die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle Träger der Einrichtung ist und
- die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können.

<sup>2</sup>Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung errichtet oder geändert werden müssten oder wenn keine gemeindliche Aufgabe vorliegt.<sup>3</sup>Soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Erneuerungszweckes dient, können die Ausgaben grundsätzlich nur anteilig berücksichtigt werden (vergleiche Nr. 5.3.5).<sup>4</sup>Einem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.

### 18. Verlagerung oder Änderung von Betrieben

<sup>1</sup>Die Verlagerung oder Änderung der von der Erneuerung betroffenen gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betriebe kann zur Erreichung der Erneuerungsziele gefördert werden, soweit Erlöse, Entschädigungen und Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zusammen mit angemessenen Eigen- und Fremdmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung).<sup>2</sup>Die Spitzenfinanzierung muss erforderlich sein, um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwenden, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz zu vermeiden.<sup>3</sup>Die Notwendigkeit der Spitzenfinanzierung ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen und eingehend zu begründen.

### 19. Sonstige Baumaßnahmen

<sup>1</sup>Gefördert werden können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind im Sinne von § 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB.<sup>2</sup>Baumaßnahmen, die die

Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB anstelle des Eigentümers durchführt, können gefördert werden, wenn sonst die Erneuerungsziele nicht zu erreichen sind.<sup>3</sup>Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere Gemeinschaftsanlagen, Bewohnergaragen (private Stellplätze) und private Freiflächen in Blockinnenbereichen.

## **20. Kommunale Förderprogramme und Fonds**

### **20.1 Kommunale Förderprogramme**

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann in Erneuerungsgebieten (Gesamtmaßnahmen) zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gemeindliche Förderprogramme zum Beispiel zu Fassadeninstandsetzungen, Hofbegrünungen oder zur Verbesserung von Geschäftsflächen auflegen.<sup>2</sup>Soweit diese Programme von der Regierung allgemein genehmigt sind, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach.<sup>3</sup>Bei Fassadeninstandsetzungen können pauschal bis zu 30 %, bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.<sup>4</sup>Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können pauschal bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.<sup>5</sup>Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können gemeindliche Förderprogramme zur Verbesserung von Geschäftsflächen nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.<sup>6</sup>Andere kommunale Förderprogramme sind dem Grunde nach mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abzustimmen.

### **20.2 Kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen**

<sup>1</sup>Die Regierung kann kommunale Fonds für kleinere Maßnahmen der Gemeinde zur Begleitung und Steuerung der Gesamtmaßnahmen genehmigen.<sup>2</sup>Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend.

### **20.3 Kommunale Entwicklungsfonds**

<sup>1</sup>Die Regierung kann kommunale Fonds genehmigen, die dem Erwerb von Grundstücken und zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sowie der anschließenden Wiederveräußerung der Grundstücke dienen (revolvierende Entwicklungsfonds).<sup>2</sup>Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend.<sup>3</sup>Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 250 000 Euro nicht überschreiten.<sup>4</sup>Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen.<sup>5</sup>Die Regelungen dieser Richtlinien sind analog anzuwenden.<sup>6</sup>Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können kommunale Entwicklungsfonds nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

## **21. Sonstige Vergütungen**

### **21.1 Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement**

<sup>1</sup>Die Vergütungen sind förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der Erneuerung dienen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind.<sup>2</sup>Wegen der damit verbundenen Entlastung der Gemeindeverwaltung soll die Förderung derartiger Leistungen grundsätzlich auf bis zu 5 % des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme pauschal begrenzt werden.<sup>3</sup>Die Regierung kann hiervon in begründeten Einzelfällen, insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme, Ausnahmen zulassen.

### **21.2 Vergütungen für die Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler**

<sup>1</sup>Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler im Zusammenhang mit der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung können gefördert werden.<sup>2</sup>Die Aufwendungen hierfür umfassen Honorarkosten und Herstellungskosten (Kunstwerke und Material).<sup>3</sup>Sie sind grundsätzlich auf bis zu 2 % der Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 500 gemäß DIN 276) zu beschränken.

### **21.3 Ausgaben der Steuerung und beim Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen**

Ausgaben, die bei der Steuerung und beim Abschluss der Erneuerung entstehen, können im Rahmen üblicher Kostenansätze gefördert werden.