

## **Anlage 1**

### **Nebenbestimmungen zur Bestätigung des Umsetzungsplanes (NBest-UPL)**

Die NBest-UPL 2021 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, Erläuterungen, Definitionen**

- A.1 Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen
- A.2 Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit
- A.3 Gemeindliche Förderakte
- A.4 Zweckbindungsdauer/-fristen
- A.5 Kostenermittlung, förderfähige Kosten
- A.6 nicht förderfähige Kosten und Ausgaben
- A.7 Kostenprüfung / Baufachliche Prüfung, bautechnische Dienststelle der Gemeinde
- A.8 *(weggefallen)*
- A.9 Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen
- A.10 Weitergabe an Dritte
- A.11 Wertansätze

#### **B Handlungsfelder**

- B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und Planungen
- B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme
- B.3 Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung
- B.4 Ordnungsmaßnahmen
- B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

#### **A Allgemein:**

##### **A.1 Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen**

Die mit dem Umsetzungsplan bestätigten Einzelvorhaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden durch die Gemeinde eigenverantwortlich umgesetzt.

Der Zeitraum für die Umsetzung bzw. Realisierung begonnener Einzelvorhaben ist nicht beschränkt.

Das Züigkeitsgebot nach BauGB ist dabei jedoch zu beachten, auch im Verhältnis zu beteiligten Dritten.

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. 2 Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit

Neben den jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften hat die Gemeinde die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl bei der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als auch bei allen zugehörigen Einzelvorhaben und bei der Betrachtung der Folgekosten der geförderten Investitionsmaßnahmen zu beachten.

Die Einhaltung dieser Prinzipien ist in geeigneter Weise in der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren und innerhalb der haushaltsjährlichen Zwischenabrechnungen sowie in den Schlussrechnungsprüfungen zu bestätigen.

#### A. 3 Gemeindliche Förderakte, Nachweisführung

Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind in einer Förderakte abzubilden (siehe 7.3 des letzten Zuwendungsbescheides). In diese finden ebenso die Unterlagen zur Kostenprüfung (baufachliche Prüfung und Schlussrechnungsprüfung) Eingang.

#### A. 4 Zweckbindungsdauer/-fristen

Die unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln hergestellten investiven Maßnahmen (Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen) bzw. angeschaffte Grundstücke sind grundsätzlich 25 Jahre ab Fertigstellung oder Anschaffung an den Zuwendungszweck gebunden (Zweckbindungsfrist).

Bei zuwendungsfähigen Kosten unter 26.000 € beträgt die Zweckbindungsfrist 10 Jahre.

Sie beträgt bei Spiel- und Aktionsflächen, unabhängig von den zuwendungsfähigen Kosten, 15 Jahre.

Bei Gegenständen, die zur Erfüllung des Zuwendungszwecks unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erworben oder hergestellt wurden, beträgt die zeitliche Bindung grundsätzlich 5 Jahre.

Die Zuwendungsempfänger (gegebenenfalls auch der Dritte) darf über sie vor Ablauf der jeweiligen zeitlichen Bindung nicht anderweitig verfügen.

#### A. 5 Kostenermittlung, förderfähige Kosten

Zuwendungsfähig sind Kosten, die der Gemeinde durch die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entstehen. Näheres ergibt sich aus den folgenden Absätzen zu A.5, A.6, A. 7 und A.9 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- und Ordnungsmaßnahmen (insbesondere B.3 und B.4).

Die Feststellung/Ermittlung der Kosten und Ausgaben hat anhand

- von allgemein eingeführten Kostenrichtwerten (z.B. die BKI-Kennwerte des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern),
- nach der DIN 276 „Kosten im Hochbau/Bauwesen“ in der im Land Brandenburg eingeführten Fassung,
- der „Anweisung zur Kostenermittlung und zur Veranschlagung von Straßenbaumaßnahmen“ (AKVS),
- der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI) in der jeweils geltenden Fassung

zu erfolgen.

Die Zuwendungsempfängende / die Gemeinde teilt der Bewilligungsstelle / dem LBV spätestens mit dem Bericht zur Schlussabrechnungsprüfung des Einzelvorhabens die Grundlage für die Kostenermittlung mit.

Ergänzend dazu ist der Sachverhalt in der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren.

Förderfähig sind Kosten und Ausgaben, wie sie sich aus den Rahmenseetzungen innerhalb der einzelnen Handlungsfelder ergeben.

Die mit der baufachlichen Prüfung ermittelten Kosten und der daraus resultierende Bedarf an Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land/Gemeinde) bzw. die Zuwendung (Bund-/Land-Anteil) sind dann in der Kommunikation mit dem LBV zu verwenden (z.B. „Maßnahmeliste“ zum jährlichen Programmantrag, Antrag auf Bestätigung eines fortgeschriebenen UPL, Zwischenabrechnung, ... usw.).

#### A. 6 Nicht förderfähige Kosten und Ausgaben

Bei der Vorbereitung/Planung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und vor allem bei der Aufstellung des UPL und der damit im Zusammenhang stehenden Ermittlung der Kosten für die zu bestätigenden Einzelvorhaben ist zu beachten, dass insbesondere

- die Personal- und Sachkosten der Gemeinde sowie grundsätzlich der gemeindlichen Unternehmen,
- Kosten für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel,
- Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann,
- Kosten, die durch andere Stellen oder durch Einnahmen gedeckt werden können,
- Kosten für Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit sie nicht allein oder nicht anteilig der Gesamtmaßnahme dienen,
- Kosten, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserverunreinigungen anfallen,
- Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb,

- Kosten für die allgemeine Ausstattung,
  - Kosten, die nicht zwingend anfallen (zum Beispiel, wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich sind, z.B. nach § 151 BauGB),
  - Kosten für den Abbruch oder die Beseitigung von Denkmalen,
  - die Installation von Heizungsanlagen, die ausschließlich über fossile Heizkessel betrieben werden (siehe Handlungsfeld B.3),
- nicht förderfähig sind.

#### A. 7 Kosten- / Baufachliche Prüfung, bautechnische Dienststelle der Gemeinde

Für die Ermittlung der Gesamtkosten, der förderfähigen Kostenanteile sowie der zur Finanzierung des jeweiligen Einzelvorhabens einzusetzenden Städtebauförderungsmittel zeichnet die Gemeinde als Träger der städtebaulichen Gesamtmaßnahme verantwortlich.

Unter dem Begriff „baufachliche Prüfung“ ist zu verstehen

- die baufachliche Prüfung i.e.S.,
- Bautenstandskontrollen
- Prüfung der Schlussabrechnung des investiven Einzelvorhabens (Schlussrechnungsprüfung/Schlussbericht)

Näheres dazu findet sich in der Anlage 3 „Mindestanforderungen an die Kostenprüfung“ zum Bescheid zur Bestätigung des UPL.

Bei Baumaßnahmen mit Kosten von über 1 Million Euro sind die Bauunterlagen durch die zuständige bautechnische Dienststelle der Zuwendungsempfängenden / der Gemeinde zu prüfen.

Bezüglich der Rechnungslegung bei Baumaßnahmen sei auf die Nummer 6 der ANBest-G hingewiesen (Anlage zum Zuwendungsbescheid), welche analoge Anwendung im Rahmen der gemeindlichen Förderakte zu finden hat.

Zu jedem abgeschlossenen investiven Einzelvorhaben nach B. 3 bis B. 5 sind dem LBV die Berichte der Schlussrechnungsprüfung einzureichen.

Die Möglichkeit, sich eines Dritten zu bedienen, ist gegeben.

#### A. 8 *(weggefallen)*

#### A. 9 Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen

Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen sind der Teil der Kosten eines Einzelvorhabens, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung des Erneuerungsziels ergibt und der auch bei angemessenem Einsatz von vorrangigen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen der Bauherrin oder des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann.

#### A. 10 Weitergabe an Dritte

Die Weitergabe von Städtebauförderungsmitteln an Dritte (z.B. der private Bauherr oder bei klassischen Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken Dritter), die bei Maßnahmen in den Handlungsfeldern B.3, B.4 und B.5 möglich ist, hat in öffentlich-rechtlicher Form zu erfolgen (z.B. durch einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag, Ordnungsmaßnahmenvertrag).

Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass alle maßgeblichen Vorschriften/Regelungen, welche für die Zuwendungsempfängende auf Grund des Zuwendungsbescheides, der ANBest-G, des Bescheides zur Bestätigung des UPL nebst Nebenbestimmungen selbst gelten, auch dem Dritten aufgegeben werden (z.B. wirtschaftliche und sparsame Mittelverwendung, haushaltswirtschaftlicher Widerrufsvorbehalt, Zweckbindungsfristen, Mitteilungspflichten, Beachtung der Vergabevorschriften, Verwendungsnachweis gegenüber der Zuwendungsempfängenden, Erstattung und Verzinsung, Abtretungsverbot usw.).

Der kommunale Miteleistungsanteil, den die Zuwendungsempfängende aufzubringen hat, darf auch in diesen Fällen nicht durch Dritte ersetzt werden.

Bei der Weiterbewilligung an Unternehmen und Betriebe im Rahmen von Ordnungs- oder Baumaßnahmen hat die Gemeinde als Zuwendungsempfängende von den Letztetempfängenden im Zusammenhang mit deren Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen analog zu Nr. 3.6.2 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht hinzuweisen.

#### A. 11 Wertansätze

1. Für Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebaufördermitteln 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.
2. Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt, für diese ein Wertansatz zu erfolgen.
3. Im Rahmen der Nummer 1 ist ein Wertansatz zulasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
4. Muss hiernach ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; bezüglich des Wertes der Gebäude vgl. Nummer 5. In den Fällen der Nummer 1 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 Grundstück, die für die Erlangung der Baureife erforderlich waren, soweit diese nicht gefördert worden sind

abgesetzt werden.

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

5. Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, soweit diese Gebäude bei Abschluss der Gesamtmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer 2 gilt entsprechend.
6. Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn
  - 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)
  - 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.

## **B. Handlungsfelder:**

### **B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und Planungen**

Die Förderung der vorbereitenden Untersuchungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Zielplanung sowie der weiteren in § 140 Nummer 1 bis 6 BauGB genannten Maßnahmen ist grundsätzlich auf bis zu maximal 8 Prozent der für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen der förderrechtlichen Schlussabrechnung als förderfähig anerkannten Kosten begrenzt.

Eine anteilige Berücksichtigung von Ausgaben allgemeiner Planungen ist möglich, soweit diese im unmittelbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind.

Zu ermitteln sind die Kosten auf der Basis der dafür einschlägigen Vorschriften, z.B. der „Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI)“.

Die Kostenermittlung für die jeweilige Planungsleistung und deren Grundlage ist in der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren.

Kosten der Planung des jeweiligen Einzelvorhabens sowie erforderliche Fachgutachten und baubegleitende Analysen sind diesem zuzuordnen und nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Pauschale.

## B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme

Die Förderung der Leistungen für Sanierungsträger und anderer Beauftragter ist grundsätzlich auf bis zu maximal 10 Prozent der für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen der förderrechtlichen Schlussabrechnung als förderfähig anerkannten Kosten begrenzt.

Für die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit beträgt diese Pauschale bis zu maximal 3 Prozent.

Eine Förderung von Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler ist im Zusammenhang mit der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung grundsätzlich auf bis zu maximal 2 Prozent der Bauwerkskosten beschränkt, wobei dann auch nur die Kostengruppen 300 und 500 nach DIN 276 zu betrachten sind.

Verfügungsfonds zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen sind zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zu finanzieren; nur maximal 50 Prozent werden aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt.

Die Kofinanzierung der Städtebaufördermittel erfolgt auf der Fondsebene, d. h. die Kofinanzierungsmittel sind im Vorfeld in den Fonds einzustellen. Ein entsprechendes lokales Vergabegremium hat darauf zu achten, dass die geförderten Einzelvorhaben den festgelegten gemeinsamen Zielen der jeweiligen Gesamtmaßnahme entsprechen, also z.B. nicht nur Interessen einzelner Akteure bzw. Eigentümer zugutekommen.

Die Arbeit des Sanierungsträgers bzw. des Gebietsbeauftragten, Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler sowie die Maßnahmen, die aus dem Verfügungsfonds unterstützt werden, sind innerhalb der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren.

## B.3 Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung

Die Förderung der *Modernisierung und Instandsetzung* von Gebäuden bzw. -teilen in privatem, konfessionellem oder kommunalem Eigentum setzt voraus, dass entweder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB ergangen ist oder dass sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde als Zuwendungsempfangende und Trägerin der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet hat.

Die entsprechenden Ausgaben müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein.

Entsprechend notwendige Mehrausgaben können bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung einbezogen werden.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land/Gemeinde) ist grundsätzlich auf 2.000 € brutto/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche beschränkt.

Die Höhe der im Zuge der baufachlichen Prüfung zum jeweiligen Einzelvorhaben ermittelten Förderung ist maximal auf jenen Kostenanteil beschränkt, den die Ge-

meinde dem Eigentümer nach § 177 Absatz 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte (Kostenerstattungsbetrag). Die förderfähigen Ausgaben reduzieren sich bzw. der Kostenerstattungsbetrag ist um 10% zu reduzieren, wenn keine angemessene und zumutbare Instandsetzung im Sinne einer zumindest vorgenommenen wirksamen und nachweisbaren Sicherungsmaßnahme erfolgte, obwohl diese möglich war. Unerheblich ist dabei, seit wann die aktuellen Eigentumsrechte an dem Gebäude bestehen (gilt auch für die Erneuerung von privaten oder konfessionellen Gebäuden und Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Errichtung, Änderung und Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).

Alternativ können zur Vereinfachung des Verfahrens unter Verzicht auf eine detaillierte Berechnung des Kostenerstattungsbetrages im jeweiligen Einzelfall pauschal bis zu 40 Prozent der Kosten aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, können bis zu 55 Prozent an Städtebauförderungsmitteln pauschal eingesetzt werden.

Entsprechende Regelungen dazu sind zum Bestandteil des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zu machen.

Baumaßnahmen, die die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 148 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB anstelle des Eigentümers durchführt, können gefördert werden, wenn sonst die Erneuerungsziele nicht zu erreichen sind. 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. Die pauschale Förderung muss ihrer Höhe nach ausreichend sein, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes (auch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des Dritten) zu gewährleisten.

Die Förderung rentierlicher Kosten ist ausgeschlossen.

Insofern die Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Sinne des § 148 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB gefördert wird und soweit diese nicht nur der Erfüllung des Erneuerungszwecks dient, können die Ausgaben grundsätzlich nur anteilig berücksichtigt werden. Auf Nummer A.6 dieser NBest-UPL wird verwiesen. Förderfähig sind die Ausgaben für die Errichtung, Änderung und Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Aufgabenbereich der Gemeinde abzüglich von Fachförderungen bzw. Zuschüssen anderer öffentlicher Stellen (zum Beispiel der Denkmalpflege, des Kreises sowie Eigenanteilen von beauftragten Trägern) für die Baumaßnahme, sofern diese abgestimmter Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsziele sind.

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.

Die Förderung von Neubebauung und Ersatzbauten ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand (A.9 dieser NBest-UPL) zu beschränken.

Nicht gedeckte Kosten sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung (als Bestandteil der baufachlichen Prüfung und der gemeindlichen Förderakte) nachzuweisen.

Auch bei sonstigen Baumaßnahmen im Sinne von § 148 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB sowie nach § 148 Absatz 2 Satz 2 BauGB ist auf Angemessenheit der Kosten zu achten.

Die Begleitumstände der Förderung von Einzelvorhaben im Handlungsfeld B.3 (entsprechender Fördergegenstand/-tatbestand, Kosten/förderfähige Kosten, KEB oder welcher Fördersatz/welche Pauschale, Ausschluss der Wohnraumförderung usw.) sind neben der eigentlichen baufachlichen Prüfung auch in der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren.

Verfügungsfonds zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen sind zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zu finanzieren; nur maximal 50 Prozent werden aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt.

Die Kofinanzierung der Städtebaufördermittel erfolgt auf der Fondsebene, d. h. die Kofinanzierungsmittel sind im Vorfeld in den Fonds einzustellen. Ein entsprechendes lokales Vergabegremium hat darauf zu achten, dass die geförderten Einzelvorhaben den festgelegten gemeinsamen Zielen der jeweiligen Gesamtmaßnahme entsprechen, also z.B. nicht nur Interessen einzelner Akteure bzw. Eigentümer zugutekommen.

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. Die Ergebnisse einer energetischen Plausibilitätskontrolle sind spätestens zum Zeitpunkt der Schlussrechnungsprüfung zu den Förderakten der Gemeinde zu nehmen. Mit den baulichen Maßnahmen müssen erhebliche Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden, die durch einen Energiebedarfsausweis nachzuweisen sind. Die Gemeinden sollen in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig fördern, die eine hohe Energieeffizienz aufweisen und/oder bei denen im Bau beziehungsweise bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe beziehungsweise erneuerbare Energien eingesetzt werden.

#### **Förderverbot für fossile Heizkessel**

Die Installation (d. h. Kauf, Montage sowie Inbetriebnahme) von Heizungsanlagen die ausschließlich über fossile Heizkessel betrieben werden, sind nicht förderfähig. Bei Einzelvorhaben, die bereits per Bescheid zum Umsetzungsplan (UPL) vor dem 1. Januar 2025 bestätigt und begonnen wurden, sind fossile Heizkessel weiterhin förderfähig.

Umfang der noch verbleibenden förderfähigen Ausgaben:

1. Kosten für die Installation von Heizungsanlagen, die zu 100% mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sind komplett förderfähig.
2. Kosten für die Installation von hybriden Heizungsanlagen (erneuerbare Energien in Kombination mit fossilen Brennstoffen) sind anteilig, entsprechend des Nutzungsanteils der erneuerbaren Energien, förderfähig. Eine förderfähige hybride Heizungsanlage muss dabei gem. § 71 Abs. 1 GEG einen Mindestanteil

- von 65% der erzeugten Wärme durch erneuerbare Energien aufweisen. Anteilige Kosten für die Installation von hybriden Heizungsanlagen sind in der bau fachlichen Prüfung und Schlussrechnungsprüfung darzustellen.
3. Heizungsanlagen ohne eigene Wärmeerzeugung (bspw. Fernwärme).
  4. Kosten der Wartung, Reparatur oder Stilllegung fossiler Heizkessel oder Kosten für die Installation von Gebäudeautomatisierungs- und -steuerungssystemen in Heizungsanlagen, die mit eigenständigen fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln betrieben werden.
  5. Geräte, die nicht unter die Definition von Heizkesseln fallen, etwa Öfen oder KWK-Kleinstanlagen.

## B.4 Ordnungsmaßnahmen

Förderfähig bei einem Grunderwerb ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, damit die Gemeinde / die Zuwendungsempfangende die tatsächliche Verfügungsgewalt darüber erlangt.

Hierzu zählen der Kaufpreis oder die Entschädigung einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes sowie die zwingend anfallenden Nebenkosten.

Grunderwerbe erfolgen jeweils auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens. Der Kaufpreis hat dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert zu entsprechen; dies gilt bei der Entschädigung des Substanzverlustes entsprechend.

Der Zwischenerwerb eines Grundstücks beschränkt sich auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten.

Er ist auf einen Zeitraum von maximal 5 Jahren beschränkt.

Werden Einzelvorhaben nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke (Bodenordnung) entsprechend den Weiterentwicklungs- oder Erneuerungszielen durchgeführt, so sind deren Ausgaben förderfähig.

Dies gilt auch für Ausgaben auf Grund einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

Im Falle des Umzugs von Bewohnern (m/w/d) und Betrieben sind die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde entstehen, förderfähig.

Es sind dies

- die Entschädigung aus vertraglicher oder gesetzlicher Verpflichtung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans nach § 180 BauGB, bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 185 BauGB oder im Rahmen des Härteausgleichs nach § 181 BauGB oder
- Ausgaben für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile, soweit diese Vermögensnachteile nicht bereits bei der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt wurden.

Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

Die Förderung der Verlagerung und Änderung von Betrieben gewerblicher oder land- und forstwirtschaftlicher Art ist nur im Wege der Spitzenfinanzierung möglich insoweit Erlöse, Entschädigungen und Förderung aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zusammen mit angemessenen Eigen- und Fremdmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen.

Zu den förderfähigen Ausgaben bei der Freilegung von Grundstücken gehören alle notwendigen Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird.

Dies schließt auch Entschädigungen oder Wertverluste ein, die die Gemeinde für die Beseitigung baulicher Anlagen zu übernehmen hat.

Förderfähig sind die Ausgaben bzw. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit sonstigen Ordnungsmaßnahmen entstehen, soweit diese nicht bereits anderweitige Berücksichtigung fanden.

Eine Sicherung zum Schutz der Bausubstanz und Schutz vor weiterem Verfall des Gebäudes ist zulässig, wenn die Baumaßnahme (B.3) in der Regel absehbar ist, diese aber nicht unmittelbar beginnen kann.

Sofern eine Kommune im Rahmen des UPL-Antrages den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für eine Sicherungsmaßnahme als Ordnungsmaßnahme (B.4) vorsieht, ist dem LBV gegenüber im Rahmen der Beantragung der Bestätigung des Umsetzungsplans eine entsprechende Erklärung dazu abzugeben:

- Es handelt sich um ein Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, das Bestandteil einer mit MIL/LBV abgestimmten städtebaulichen Zielplanung ist.
- Das Gebäude steht leer und unterliegt keiner Nutzung.
- Die notwendige Sicherungsmaßnahme (bspw. Dachfläche abplanen oder reparieren, Regenschutzanlagen provisorisch herstellen, schadhafte Putz bzw. absturzgefährdete Außenwandverkleidungen abschlagen/demontieren, Fenster und Hauseingänge provisorisch verschließen, Abstützung einsturzgefährdeter Bauteile, Beseitigung schwammbefallener Hölzer, konstruktive Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit) dient nicht der Nutzbarmachung des Gebäudes, sondern ausschließlich dem Substanzerhalt bzw. der Verhinderung des weiteren Verfalls.
- Der Eigentümer/die Eigentümerin ist nicht in der Lage (finanziell oder kooperativ), die Maßnahmen selbst durchzuführen und/oder nicht bereit, das Gebäude zu veräußern.

oder

es handelt sich um eine privat nutzbare Liegenschaft im Treuhandvermögen, deren spätere Veräußerung geplant ist, oder eine Liegenschaft im kommunalen Eigentum mit später vorgesehener öffentlicher Nutzung.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass kein bleibender Gegenwert erlangt wird und die Maßnahmen dauerhaft unrentierlich sind.

Sollte das gesicherte Objekt innerhalb der Zweckbindungsfrist saniert werden, ist von der Gemeinde festzustellen, ob die geförderten Sicherungsmaßnahmen zu Kostenreduzierungen bei der Sanierung geführt haben. In diesem Fall sind diese bei einer Sanierung ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln zu ermitteln und der Gesamtmaßnahme wieder zuzuführen bzw. bei einer Sanierung mit Städtebaufördermitteln erfolgt eine Reduzierung der förderfähigen Kosten bei der entsprechenden B.3-Maßnahme.

Ordnungsmaßnahmenkontingent: Ein Kontingent für kleinere, die Sanierung begleitende Ordnungsmaßnahmen kann im Rahmen des Umsetzungsplanes pau-

schal 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 straßenparalleler Blockrandbebauung errichteten Altbauten sowie der Rückbau von Denkmälern und von Gebäuden in Denkmalbereichen (einschließlich Nebengebäuden) sind über das Ordnungsmaßnahmenkontingent nicht förderfähig. Die Gemeinden prüfen in eigener Verantwortung die ordnungsgemäße Verwendung des Ordnungsmaßnahmenkontingents.

Die jeweiligen Sachverhalte sind in der gemeindlichen Förderakte zu dokumentieren; für einige Sachverhalte (z.B. Freilegung von Grundstücken) wäre darüber hinaus eine baufachliche Prüfung erforderlich (siehe oben).

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

Förderfähig sind die Ausgaben für die gemäß der Weiterentwicklungs- und Erneuerungsziele erforderliche Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind und keine Förderung in Anspruch genommen werden kann.

Dies schließt auch die Kosten für gegebenenfalls notwendige archäologische Maßnahmen mit ein.

Die Förderung ist jedoch auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand (siehe oben, A.9) beschränkt.

Begriffsbestimmungen:

Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere örtliche öffentliche Straßen, Wege, Plätze und öffentliche Stellplätze.

Zu den Freiflächen gehören insbesondere Parkflächen, Grünanlagen, gestaltete Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner wie öffentliche Gärten, Spiel- und Aktionsflächen, Wasserläufe, öffentliche Spielplätze sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Anlagen zum städtischen Lärmschutz.

Freiflächen, insbesondere Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner, sind im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinie 2021 öffentlich, wenn sie tatsächlich von jeder Person genutzt werden können und diese Nutzungsmöglichkeit über den Zweckbindungszeitraum gesichert ist, z. B. durch einen Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin / dem Eigentümer der Anlage.

Zudem gehören auch damit im Zusammenhang stehende sonstige Anlagen dazu wie Zuleitungen von Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, zur Ableitung von Abwässern und zur Beseitigung fester Abfallstoffe.

Förderfähige Sonderbauwerke zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen in Baulast der Gemeinde sind:

- Anlagen der Straßenentwässerung (z. B. Regenwassersammelkanal, Regenrückhaltebecken, Regenwasservorbehandlungsanlagen und Pumpwerke), deren Herstellung und Erneuerung für die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlagen und Freiflächen notwendig sind

- Bautechnisch notwendige Stützmauern sowie Stadtmauern
- Brücken- und Tunnelbauwerke
- Städtebauliche Mehraufwendungen für technische, selbst nicht förderfähige Anlagen (z. B. Gestaltung und städtebauliche Integration von notwendigen Umformerstationen, oberirdischen Pumpstationen, Verteilerschränken der Telekom)
- öffentliche Spiel- und Aktionsflächen und öffentliche Sport- und Freizeitflächen
- öffentlich zugängliche Toilettenanlagen
- Kunstobjekte im öffentlichen Raum sowie künstlerischer Mehraufwand.

Die o. g. Aufzählung der Sonderbauwerke ist abschließend.

Zu den förderfähigen archäologischen Kosten gehören die durch Auflagen der Denkmalpflege notwendigen Aufwendungen bezüglich der archäologischen Untersuchungen, Begleitung und Dokumentation bei der Herstellung und Änderungen von Erschließungsanlagen und Freiflächen.

Städtebaufördermittel können anteilig auch durch ein lokales Gremium mit der Zielrichtung dieses Handlungsfeldes ausgereicht werden (sog. Verfügungsfonds).

Umfang der förderfähigen Ausgaben:

Soweit im Folgenden nichts Anderes bestimmt ist, sind die förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und Freiflächen im öffentlichen Raum bzw. innerhalb des Zweckbindungszeitraums öffentlich gewidmeter Flächen inklusive Baunebenkosten und 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 förderfähigen Kosten gehören u. a. 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.

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

Bei den Sonderbauwerken der Straßenentwässerung handelt sich um „zusätzlich“ notwendige Bauwerke zur Straßenentwässerung. Diese Sonderbauwerke haben in der Regel eine geräumigere Funktion im Vergleich zu den reinen Oberflächenentwässerungsanlagen. Flächenentwässerungen über die reine Entwässerung der Straßenflächen hinaus sind zu 100% förderfähig, wenn sich diese Flächen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme befinden (z. B. Regenwassermengen der angrenzenden Dachflächen). Werden Flächen außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entwässert, reduziert sich der förderfähige

v. H. Satz um den entsprechenden Anteil der außerhalb der Fördergebietskulisse zu entwässernden Flächenanteil.

Sonderbauwerke, die für das Ziel der Gesamtmaßnahme unerlässlich sind, die aber aus nachvollziehbaren Gründen nicht vollständig innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen bzw. ausgeführt werden, können ebenfalls vollständig den Kosten der Gesamtmaßnahme zugeordnet werden.

Kosten für die Herstellung und Änderung von o. g. Sonderbauwerken sind vollständig förderfähig.

Selbstständige Sonderbauwerke sind als gesonderte Einzelvorhaben durch die Gemeinde in den Umsetzungsplan aufzunehmen und durch das LBV entsprechend zu bestätigen.

Unselbstständige Sonderbauwerke, z. B. Anlagen zur Straßenentwässerung, Stützmauern in einem Straßenbauvorhaben, sind nicht gesondert im Umsetzungsplan zu beantragen. Sie sind nachvollziehbar in der Schlussrechnungsprüfung darzustellen und abzurechnen.

Touristische Leitsysteme sind im Rahmen eines konkreten investiven Vorhabens der Gestaltung des öffentlichen Raums im Handlungsfelds B.5 förderfähig.

Archäologische Kosten sind bezogen auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen des im letzten Umsetzungsplan abgestimmten Prozentsatzes förderfähig. Bei laufenden städtebaulichen Gesamtmaßnahmen wurde der förderfähige Vomhundertsatz den Gemeinden mit einem separaten Schreiben mitgeteilt. Dieses ist weiterhin gültig.

Verfügungsfonds zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen sind zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zu finanzieren; nur maximal 50 Prozent werden aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt.

Die Kofinanzierung der Städtebaufördermittel erfolgt auf der Fondsebene, d. h. die Kofinanzierungsmittel sind im Vorfeld in den Fonds einzustellen. Ein entsprechendes lokales Vergabegremium hat darauf zu achten, dass die geförderten Einzelvorhaben den festgelegten gemeinsamen Zielen der jeweiligen Gesamtmaßnahme entsprechen, also z.B. nicht nur Interessen einzelner Akteure bzw. Eigentümer zugutekommen.

#### Öffentliche Stellplätze

Stellplätze sind im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinie 2021 öffentlich, wenn sie tatsächlich von jeder Person genutzt werden können und diese Nutzungsmöglichkeit über den Zweckbindungszeitraum gesichert ist, z.B. durch einen Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin / dem Eigentümer der Anlage. Als städtebaulich maßnahmenbedingter 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. Die Erklärung der Gemeinde zur Einhaltung des Grenzwertes von 50 Prozent muss spä-

testens zur Abrechnung des Vorhabens von der Gemeinde zu den Akten genommen und auf Verlangen der Bewilligungsstelle vorgelegt werden. Parkhäuser und Tiefgaragen für den motorisierten Individualverkehr sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Zur Unterstützung der Nutzung von Elektrofahrrädern sind notwendige investive Maßnahmen (z. B. überdachte oder nicht überdachte Stellplatzanlagen für E-Bikes inkl. Lademöglichkeiten für Akkus) förderfähig. Dabei ist ein integrierter Ansatz zu beachten, d. h. vorhandene Ressourcen sind zu unterstützen und zu ergänzen (z. B. Kombination mit öffentlichen Einrichtungen und sonstigen Standorten, die sich aus der angestrebten Verbesserung der Innenstadterreichbarkeit ergeben). Eine alleinige Förderung der investiven Maßnahmen zur Unterstützung der Nutzung von Elektrofahrrädern ist nicht möglich.