

## 5.3.2.5 Freilegung von Grundstücken (§ 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Maßnahmen, die für die Durchführung der baulichen oder sonstigen Nutzung von Grundstücken entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind. Hierzu gehören insbesondere

- a) Abbruch- und Abräummaßnahmen einschließlich Nebenkosten; sofern das vom Rückbau betroffene Gebäude mit Wohnungsbauförderungsmitteln gefördert wurde, ist von der Gemeinde jeweils eine Abstimmung mit der für die Vergabe dieser Förderungsmittel zuständigen Bewilligungsbehörde herbeizuführen,
- b) für die Verkehrssicherung oder die Zwischennutzung des Grundstücks erforderliche Maßnahmen,
- c) der Abbau von Bodenversiegelungen (Entsiegelung),
- d) die Beseitigung von Altlasten, soweit diese nicht von einem Dritten zu tragen sind,
- e) die von der Gemeinde ausgelöst oder von ihr zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Wertverluste werden nur insoweit berücksichtigt, als der Wert des Gebäudes nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs oder der Bodenordnung berücksichtigt worden ist,
- f) die Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht nach Landesrecht ein Dritter die Ausgaben zu tragen verpflichtet ist.

## 5.3.2.6 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erforderlich sind (erneuerungsbedingte Erschließung). Dabei sind die Belange des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel angemessen zu berücksichtigen (z. B. nachhaltige Mobilität durch Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, Nutzung ressourcenschonender Baustoffe, versickerungsfähige Oberflächengestaltung, Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen). Zu den Erschließungsanlagen gehören auch Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen. Abweichend von Satz 1 sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen nur zuwendungsfähig, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zwingend erforderlich sind.

(2) Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können (z. B. Parkhäuser, Ver- und Entsorgungsanlagen), werden nur die Ausgaben berücksichtigt, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielter Erträge gedeckt werden können. Dies gilt nicht für Beiträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ausgeschlossen ist.

## 5.3.2.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Berücksichtigt werden, soweit nicht bereits anderweitig erfasst:

- a) Verluste aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsvermögen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen,
- b) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,
- c) Ausgaben für den Härteausgleich und sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragenden Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z. B. Entschädigung nach § 185 BauGB),
- d) Ausgaben für die Sanierung historischer Stadtmauern, soweit diese Stadt- oder Ortsbild prägend sind,

- e) von der Gemeinde einer Eigentümerin oder einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstattende Beträge,
- f) sonstige Ausgaben, z. B. Gebäudewertminderung infolge von Ordnungsmaßnahmen auf benachbarten Grundstücken, Ausgaben für Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten, Ausgaben für die Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich Stützmauern; dazu gehören auch Ausgaben für die Durchführung weiterer Maßnahmen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

## 5.3.3 Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen

(1) Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen ist, dass die Gesamtausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen, Fremdmitteln, sonstigen Finanzierungsmitteln sowie Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlage unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können.

(2) Berücksichtigt werden Ausgaben für die in § 148 Abs. 2 BauGB genannten Einzelmaßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB):

### 5.3.3.1 Modernisierung und Instandsetzung

(1) Modernisierung i. S. von § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist

- die Beseitigung von Missständen i. S. von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder
- die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen, sodass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen.

Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung.

(2) Instandsetzung i. S. von § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Behebung von baulichen Mängeln durch bauliche Maßnahmen. Mängel liegen außer in den in § 177 Abs. 3 BauGB genannten Fällen auch dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht dem durch die festgelegten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gebotenen Zustand entspricht. Zur Instandsetzung kann auch die Wiederherstellung (Rekonstruktion) oder der Umbau von Fassaden oder Dächern gehören, wenn entsprechende Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerung in der städtebaulichen Planung festgelegt sind. Die Instandsetzung wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage vorübergehend auseinandergenommen werden muss (z. B. bei Fachwerkbauten).

(3) Die Modernisierung oder Instandsetzung können jeweils für sich oder miteinander verbunden durchgeführt werden.

(4) Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung ist, dass

- ein verwertbarer, noch als bauliche Anlage anzusehender Bestand vorhanden ist (ein funktionsfähiger Zustand ist nicht erforderlich),
- die modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftige bauliche Anlage nach der Erneuerung voraussichtlich noch für einen angemessenen Zeitraum, der bei einem Gebäude in der Regel mindestens 30 Jahre umfassen soll, genutzt werden kann (Restnutzungsdauer),
- die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind und
- in der Regel nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Für Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung gilt hiervon abweichend Absatz 5 Buchst. f Satz 4.

(5) Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen im Privateigentum gilt Folgendes:

- a) Berücksichtigt werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- aufgrund eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB (§ 164 a Abs. 3 Satz 1 BauGB),
  - aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB),
  - aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung, mit der bei einem Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, auch Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung übernommen werden (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- b) In den Fällen des Buchstaben a erster und zweiter Spiegelstrich ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln maximal auf den Teil der Kosten beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümerinnen und Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag).
- c) Der Kostenerstattungsbetrag kann ermittelt werden durch:
- **Einzelfallbezogene Pauschale:**  
Der von der Gemeinde zu leistende Kostenerstattungsbetrag kann unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung als Pauschale bei der Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden, soweit die Pauschale
    - 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nach Buchstabe d und
    - 30 000 EUR im Jahr 2022, ab dem Jahr 2023 zusätzlich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze), nicht überschreitet.
 Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu 50 000 EUR im Jahr 2022, ab dem Jahr 2023 zusätzlich Baupreisindexsteigerung (Höchstgrenze), betragen.  
Die Höchstgrenze bezieht sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümerin oder den Eigentümer je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.  
Voraussetzung ist eine allgemeinverbindliche Regelung der Gemeinde (z. B. kommunale Modernisierungsrichtlinie) und ein zwischen Gemeinde und Eigentümerin oder Eigentümer vor Durchführung der Maßnahme geschlossener Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag. Die kommunale Modernisierungsrichtlinie ist der Zwischenabrechnung einmalig beizufügen, wenn erstmalig entsprechende Ausgaben geltend gemacht werden sowie bei Änderungen.
  - **Gesamtertragsberechnung:**  
Im Übrigen erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags durch Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung) nach dem Muster 8 (vgl. Nummer 7.1.2.1 Buchst. c) sowie unter Berücksichtigung der Buchstaben d und e.
  - Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag. Die Spiegelstriche 1 und 2 sind nicht anwendbar. Sofern im Einzelfall die Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes trotz Inanspruchnahme der Wohnraumförderung nicht wirtschaftlich darstellbar ist, können ergänzend Städtebauförderungsmittel in der Höhe eingesetzt werden, die erforderlich ist, um die Wirtschaftlichkeit des Objekts gerade zu erreichen („schwarze Null“). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt nach den Vorschriften der Wohnraumförderung.
- d) Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt, die im Hin-

blick auf die Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und die Regelungen in den Absätzen 1 und 2 notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik — einschließlich energetischer Standards — entsprechen und ortsüblich sind. In diesem Rahmen wird auch der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe berücksichtigt.

Ausgaben für Maßnahmen auf privaten Freiflächen werden berücksichtigt, wenn

- die Maßnahme im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion steht (z. B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Wege, barrierefreie Gestaltung) oder
- die Fläche dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht (z. B. Spielplätze) und diese vertraglich abgesichert ist oder
- die Maßnahmen einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind (z. B. Bodenentsiegelung für Vegetations- oder Wasserflächen i. S. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung).

Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers werden grundsätzlich nicht über einen Betrag in Höhe von 12 EUR je Stunde und nicht über 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung hinaus berücksichtigt.

- e) Der Gesamtanteil des Eigenkapitals und der Sach- und Arbeitsleistungen soll — außer bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen anderer Träger als der Gemeinde — mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsausgaben betragen. Insbesondere bei der Modernisierung oder Instandsetzung gewerblich genutzter Gebäude ist ein höherer Anteil anzustreben.
- f) Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Im Fall des Buchstaben a dritter Spiegelstrich, d. h. für vertraglich gegenüber der Gemeinde übernommene Maßnahmen bei einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die neben der Modernisierung, der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 zweite Alternative BauGB), gelten die Buchstaben b bis e entsprechend, soweit nicht nachstehend Abweichendes bestimmt ist. Satz 1 bezieht sich auf Gebäude, die Bau- und Denkmalschutzgesetz sind. Bei der Ermittlung der Ausgaben gemäß Buchstabe d werden auch Ausgaben berücksichtigt, die nach landesrechtlichen Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, mit seinem gesamten Baubestand zu erneuern und einer den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Verwendung auf Dauer zuzuführen (denkmalschutzbedingter Mehraufwand). Die Ausgaben können die Ausgaben eines vergleichbaren Neubaus überschreiten. Soweit Ausgaben über die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes hinaus ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen, werden sie nicht der Gesamtmaßnahme zugerechnet.

(6) Bei Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gebäuden im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) gilt Folgendes:

- Absatz 5 Buchst. b bis f gilt entsprechend.
- Bei der Modernisierung und Instandsetzung von gemeindeeigenen Gebäuden im Sanierungsvermögen und von Gebäuden im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich-