



Der Staatssekretär

An die
Städte und Gemeinden
und anderen Maßnahmeträger
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen, Meine Nachricht vom	Telefon	Datum
	00 1/335/1100-1 ISM/SE/2005/02	-3308/-3651/-3419	04.01.2005

Städtebauliche Erneuerung
Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport
vom 17.11.2004 „Förderung der städtebaulichen Erneuerung“ (VV-StBauE) -
MinBl. 2004 S. 427 -
- Programmstruktur, Obergrenzen und Mindestsätze

Dieses Rundschreiben beschreibt nachfolgend die zukünftige Programmstruktur der städtebaulichen Erneuerung und legt gemäß Nr. 23 der o.a. Verwaltungsvorschrift die geltenden Obergrenzen und Mindestsätze fest.

1. **Programmstruktur der Städtebaulichen Erneuerung**

Das Programm **Städtebauliche Erneuerung** besteht aus 5 Teilprogrammen, aus denen die Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung beantragt und bewilligt werden können. Das Ministerium des Innern und für Sport wird zu gegebenem Anlass auf der Grundlage dieser Programmstruktur die jeweiligen förderpolitischen Grundsätze und Schwerpunkte darstellen.

1.1 **Sanierungsprogramm (SAN)**

Das Sanierungsprogramm ist ein gebietsbezogenes Programm, das vor allem in Stadt- und Ortskernen aber auch in anderen Gemeindegebieten oder bei stadt- und ortskernnahen Brachflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufwertung des Gebietes und Stabilisierung seiner Funktionen eingesetzt wird.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

1.2 Entwicklungsprogramm (ENT)

Das Entwicklungsprogramm dient vor allem der Konversion von Militär-, Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen, aber auch der Flächenentwicklung landesbedeutsamer Vorhaben für Wohnen, Gewerbe/Industrie und zur Sicherung von Standorten für Infrastruktureinrichtungen, Hochschulen oder vergleichbare Maßnahmen.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder Entwicklungsgebietes oder eines abgegrenzten Stadterneuerungsgebietes, ggf. auch in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen.

1.3 Programm "Soziale Stadt" (SST)

Über das Programm werden Stadt- und Ortsteile mit besonderem sozialem Entwicklungsbedarf entwickelt und Schwerpunkte in sozialpolitisch kritischen Stadtbereichen gesetzt. Das sind Gebiete, in denen erhebliche soziale Missstände mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammentreffen und die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines abgegrenzten Stadterneuerungsgebietes oder eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

1.4 Programm "Stadtumbau" (STU)

Über das Programm werden Stadt- und Ortsteile oder Gewerbebestandorte mit besonderem städtebaulichen, wirtschaftlichem oder technologischem Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf vor allem als Folge des sich abzeichnenden demografischen und wirtschaftlichen Wandels entwickelt. Das sind Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftlichen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind und zur Herstellung oder Sicherung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen wesentlicher Anpassungen bedürfen.

Gefördert werden vor allem Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme innerhalb eines abgegrenzten Stadterneuerungsgebietes, ggf. auch in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, oder eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, aber auch unabhängig von Gesamtmaßnahmen einzelne oder im Zusammenhang stehende gebietsergänzende, gebietsübergreifende oder gebietsunabhängige Stadterneuerungsmaßnahmen.

1.5 Strukturprogramm (STR)

Über das Strukturprogramm können unabhängig von Gesamtmaßnahmen städtebaulich, strukturpolitisch oder konversionsbedingt bedeutende Einzelvorhaben gefördert werden, die geeignet sind, bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung zu verwirklichen.

Gefördert werden unabhängig von Gesamtmaßnahmen einzelne oder im Zusammenhang stehende gebietsunabhängige oder gebietsergänzende Stadterneuerungsmaßnahmen.

2. Obergrenzen und Mindestsätze

Gemäß Nr. 23 der o.a. Verwaltungsvorschrift werden im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen folgende **Obergrenzen** und **Mindestsätze** festgelegt:

2.1 Obergrenze bei Parkhäusern, Tiefgaragen, Parkdecks (Nr. 8.3.5.3)

Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zu einem Betrag von 9.500 EURO je Stellplatz als Obergrenze förderungsfähig. Die Obergrenze kann im Einzelfall bei besonderen städtebaulichen oder bautechnischen Anforderungen um bis zu einem Fünftel auf bis zu 11.400 EURO angehoben werden.

2.2 Obergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen (Nr. 8.3.5.4)

Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Herstellung oder Änderung von örtlichen öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zu einem Betrag von 130 EURO je Quadratmeter als Obergrenze förderungsfähig. Die Obergrenze kann im Einzelfall bei besonderen städtebaulichen oder bautechnischen Anforderungen um bis zu einem Drittel auf bis zu 173 EURO je Quadratmeter angehoben werden; besondere städtebauliche Anforderungen können in historisch wertvollen oder städtebaulich bedeutenden Bereichen gegeben sein. Außergewöhnliche oder unvermeidbare Mehraufwendungen können im begründeten Einzelfall über die Obergrenze hinaus berücksichtigt werden.

Zu den förderungsfähigen Ausgaben gehören u.a. auch die notwendigen Erdarbeiten und der Unterbau, die Kosten der Entwässerung und der Gestaltung der Oberfläche einschließlich Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen.

2.3 Obergrenze von Vergütungen für Sanierungs-/Entwicklungsträger und andere Beauftragte (bzw. Berater) einschließlich sonstiger begleitender Beratungsleistungen (Nr. 8.2.2)

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte i.S.d. § 157 BauGB (bzw. Berater) bzw. Entwicklungsträger i.S.d. § 167 BauGB einschließlich sonstiger begleitender städtebaulicher und gestalterischer Beratungsleistungen sind bis zu insgesamt 6 v.H. der förderungsfähigen Ausgaben (ohne Ausgaben für den Grunderwerb) als Obergrenze förderungsfähig. Die Obergrenze kann im Einzelfall bei Gesamtmaßnahmen mit besonderen Anforderungen um bis zu einem Viertel auf 7,5 v.H. angehoben werden. Wird kein Sanierungs-/Entwicklungsträger oder anderer Beauftragter eingesetzt, beträgt die Obergrenze für begleitende städtebauliche und gestalterische Beratungsleistungen insgesamt 3 v.H..

Zu den begleitenden städtebaulichen und gestalterischen Beratungsleistungen gehören, sofern sie nicht ohnehin zu den Leistungen des Sanierungs-

/Entwicklungsträgers und des anderen Beauftragten gehören, insbesondere regelmäßige Fortschreibungen der Kosten- und Finanzierungsübersichten, Bewertungen von Baugesuchen und Baumaßnahmen, sonstige begleitende Beratungsleistungen und Beratungsleistungen in Verbindung mit der abschließenden Abwicklung der Gesamtmaßnahme. Nicht dazu gehören insbesondere Leistungen in Verbindung mit der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme oder Leistungen für städtebauliche Planungen wie die Bauleitplanung oder einzelspezifische Leistungen wie Gutachten, Studien oder Vermarktungsaktivitäten.

2.4 Obergrenze bei Arbeitsleistungen des Eigentümers (Nr. 8.4.1.4)

Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zu 10 EURO pro Stunde und bis zu 30 v.H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten anerkennen.

2.5 Ausschöpfen der Einnahmequellen der Gemeinden (Nr. 5.2.10)

Die Realsteuern gelten als ausgeschöpft, wenn die Hebesätze der Grundsteuer A 255 v.H., der Grundsteuer B 290 v.H. und der Gewerbesteuer 330 v.H. nicht unterschreiten. Die übrigen Einnahmequellen gelten als ausgeschöpft, wenn Erschließungs- und Ausbaubeiträge in der rechtlich zulässigen Höhe, die übrigen Abgaben (Steuern, Gebühren und Beiträge, wie z.B. Wasser- und Abwassergebühren) oder privatrechtlichen Entgelte soweit vertretbar und geboten erhoben werden (§ 94 Gemeindeordnung -GemO-).

gez.
Karl Peter Bruch