

Erste Hinweise zur Abrechnung von Gesamtmaßnahmen

Stand: 22.04.2025

Allgemeines

1. Grundsätzlich ist für förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete nach § 142 Abs. 3 BauGB die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchzuführen. Nach den Überleitungsvorschriften (§ 235 Abs. 4 BauGB) wäre der Abschluss bis spätestens 2021 erforderlich. Darüber hinaus war eine Verlängerung in begründeten Fällen möglich, von der in den meisten Fällen Gebrauch gemacht wurde. Von Seiten des TMDI ist künftig eine erneute Verlängerung nicht vorgesehen, so dass die Kommunen angehalten werden, die Gebiete abzuschließen.
2. Anzustreben sind die endgültige Abrechnung der sechs bis Ende 2019 geführten Bund-Länder-Programme „Zukunft Stadtgrün“, „Kleinere Städte und Gemeinden“, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Stadtumbau“, „Soziale Stadt“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sowie der Abschluss **der städtebaulichen Gesamtmaßnahme**.
3. Sofern die sechs oben genannten Programme aber in andere Städtebauförderprogramme überführt und in diesen fortgeführt werden, hat darüber hinaus die Abrechnung der weitergeführten Maßnahmen im Wege einer Zwischenabrechnung für die Folgeprogramme („Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) zu erfolgen.
4. Zur Unterstützung der Aufstellung einer Gesamt- oder Zwischenabrechnung können die Zuwendungskontrolllisten (ZKL) und die Maßnahmenlebensläufe von der Bewilligungsstelle der Städtebauförderung abgerufen werden.
5. Maßnahmen aus den alten sechs oben genannten Programmen müssen bis zum 31. Dezember 2025 abgerechnet werden. Für Programme mit noch offenen Ausgaberesten im Jahr 2025 wird eine verlängerte Frist bis zum 30. Juni 2026 gewährt.

Begriffsbestimmungen:

Gesamtabrechnung (GAR) = *bezogen auf das Programm*; erforderlich, wenn das Programm abgeschlossen ist

Zwischenabrechnung (ZAR) = *bezogen auf das Programm*; erforderlich, wenn das Programm in ein Nachfolgeprogramm überführt und in diesem weitergeführt wurde

Gesamtverwendungsnachweis (GVN) = *bezogen auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme*; erforderlich, wenn die Gesamtmaßnahme abgeschlossen ist und das Gebiet aufgehoben wird

Anforderungen an den Sachbericht als Bestandteil der GAR

- grundsätzliche Regelung in § 142 Abs. 3 BauGB
- Ergebnisdarstellung/Bestandsaufnahme hat zu erfolgen (Reflektieren der Maßnahme):

- Sind die Rahmenpläne, ISEK zu aktualisieren?
 - Was waren die Sanierungsziele? Sind diese überwiegend erreicht?
 - Wie ist der Stand der Umsetzung der Sanierungsziele (und der Stand der Ausgleichsbetragserhebung bei Sanierungsgebieten im Vollverfahren)?
 - Gab oder gibt es aktuell Hemmnisse (z. B. fehlende Mittel für den gemeindlichen Miteleistungsanteil, ungeklärte Eigentumsverhältnisse etc.)
 - Was muss noch dringend umgesetzt werden? → Aktualisierung von Kosten- und Finanzierungsplänen
- Augenmerk ist auch auf die zwischenzeitlichen Veränderungen (wie u. a. Auswirkungen des demografischen Wandels, Fokussierung auf klimatische Auswirkungen, Gründe zum Nichterreichen des Ziels [ISEK]) und auch auf den derzeitigen Umsetzungsstand zu legen.
 - Aktualisierung des Kosten- und Finanzierungsplans bis zum Ende der Gesamtmaßnahme-Laufzeit

Zur Abrechnung der Städtebaufördermittel in einem der sechs oben genannten Bund-Länder-Programme müssen nicht alle Ziele vollständig erfüllt/nicht jedes geplante Einzelvorhaben umgesetzt sein. Das Gebiet soll jedoch eine deutliche Aufwertung erfahren.

Sanierungsbedingte Einnahmen

1. Für alle Maßnahmen gilt, dass sanierungsbedingte Einnahmen nur bis zur Endabrechnung innerhalb des Programms wiedereingesetzt werden können. Bei endgültig abzurechnenden Maßnahmen, die einem Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren nach Maßgabe von § 142 Abs. 1 BauGB entsprechen, wird den Gemeinden empfohlen, rechtzeitig vor der Aufhebung der Satzung und der Endabrechnung die gemäß § 154 BauGB von den Grundstückseigentümern zu erhebenden Ausgleichsbeträge im Wege der Vorablöse beizutreiben. Anderenfalls würden diese sanierungsbedingten Einnahmen nicht mehr der Gesamtmaßnahme zugutekommen und wären entsprechend den Finanzierungsanteilen zwischen dem Bund, dem Freistaat Thüringen und der Gemeinde auszukehren.
2. Sanierungsbedingte Einnahmen, die Rückflüsse aus Bewilligungen zunächst umgesetzter Vorhaben aus einem der sechs oben genannten Bund-Länder-Programme sind, werden ab sofort bis spätestens zum **Stichtag 1. Januar 2026** in das Folgeprogramm gebucht und dort für weitere Vorhaben bewilligt.
3. Bei Maßnahmen ohne Folgeprogramm sind die noch vorhandenen sanierungsbedingten Einnahmen bis zum 31. Dezember 2025 einzusetzen und abzurechnen.

Formulare

Das Formular „Gesamtabrechnung“ wurde überarbeitet und enthält ein zusätzliches Registerblatt „Datenerfassungsblatt Sanierungs-/Fördergebiet, welches auszufüllen ist.

Zudem soll künftig ein zusätzliches Formular „Gesamtverwendungsnachweis“ erstellt werden, mit welchem die Gesamtmaßnahme abgerechnet wird.