

Anwendungshinweise zur Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (ThStBauFR)

– 1. Fortschreibung | Stand: November 2025 –

Inhaltsverzeichnis:

Vorwort.....	4
Hinweise	5
Abgrenzung zu anderen Förderbereichen bei energetischen Maßnahmen	6
Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden	6
Abriss von Wohn-/Gebäuden	7
Archäologische Grabungen	8
Aufbewahrungsfristen	8
15 Jahre Aufbewahrungsfrist:.....	8
30 Jahre Aufbewahrungsfrist:.....	8
Aufbewahrungsfrist der EU	8
Ausgleichspflanzungen	9
Barrierefreiheit bei Baumaßnahmen.....	9
Bauherrenanteil in Bau- und Ordnungsmaßnahmen	9
Begleitend-kooperative Instrumente	10
Bewilligungszeitraum (BWZ).....	10
Brücken.....	11
Bühnenelemente	11
Zuwendungsfähigkeit von transportablen Bühnenelementen für Multifunktionshallen	11
Citymanagement	11
Beispiele für diesbezügliche Managementaufgaben sind:.....	12
Fördervoraussetzungen:.....	12
Zuwendungsfähige Kosten für Managementleistungen	12

Nicht zuwendungsfähig sind:.....	13
Doppelförderungen	13
Einbehalte.....	13
Energetische Kennzahlen	14
Ersatzvornahme.....	14
Flächenpotentialanalyse.....	14
Förderunschädlicher Vorhabensbeginn/Refinanzierungsverbot	15
Gebühren.....	15
Erwerb von Grundstücken.....	15
Grunderwerb, dauerhafter Erwerb	15
Zwischenerwerb	16
<i>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</i>	<i>16</i>
Ordnungsmaßnahmen mit Ausgleichleistungen für Straßenbaumaßnahmen nach ThürSABAusglVO, mit städtebaulichem Mehraufwand.....	16
Kirchen – Kircheninitiative (TL-S).....	17
Kirchen in Sanierungsgebieten	17
Kircheninitiative.....	17
Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen	18
<i>Nutzung grauer Energie/Verwendung nachhaltiger Baustoffe/Recycling von Baumaterialien am Gebäude.....</i>	<i>18</i>
<i>Grüne und blaue Infrastrukturmaßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung</i>	<i>18</i>
<i>Konzepte Klimaschutz, Klimafolgenanpassung</i>	<i>18</i>
<i>Brachflächenentwicklung „Flächenrecycling“/konsequente Innenentwicklung.....</i>	<i>18</i>
<i>Klimafreundliche Mobilität</i>	<i>19</i>
Kommunales Förderprogramm	19
Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB)	19
Kunst.....	20
Maßnahmen der Sozialen Stadt	20
Mitleistungsanteil der Kommune	21
Öffentliche Toilettenanlagen.....	22
Planerauswahlverfahren – Leistungsphase „0“	22
Verzicht auf VgV	22
Projektsteuerleistungen	23
Quartiersmanagement	23
Beispiele für Aufgaben eines Quartiersmanagers sind:	24

Fördervoraussetzungen:.....	24
Zuwendungsfähige Kosten für Managementleistungen	24
Nicht zuwendungsfähig sind:.....	25
Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge nach § § 153 ff. BauGB.....	25
Sanierungsbedingte Einnahmen.....	26
<i>Verkauf geförderter Grundstücke innerhalb und außerhalb von Sanierungsgebieten nach ThStBauFR Nummer 28.2 Buchstabe c.....</i>	<i>26</i>
1. Fallgruppe:	27
2. Fallgruppe:	27
3. Fallgruppe:	27
4. Fallgruppe:	28
5. Fallgruppe:	28
Sanierungsträger/-berater.....	28
Sanierungsgebiete	30
Sicherung von Gebäuden	31
<i>Zuwendungsfähige Leistungen der Sicherung im BL-WnE.....</i>	<i>31</i>
Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen	32
Touristische Hinweisschilder	33
Verfügungsfonds	33
Weitergabe an Dritte: ANBest-P.....	33
Wohnumfeldgestaltung (Freiflächengestaltung)	34
Zweckbindungsfrist.....	34
Zwischenabrechnung.....	35
Einreichungsfristen	36
Stichwortverzeichnis	36

Vorwort

Der Freistaat Thüringen gewährt nach der Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen und den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen den Städten und Gemeinden Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes. Die Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie – ThStBauFR, in der jeweils gültigen Fassung, verbunden mit den Programmbekanntmachungen, gibt Auskunft über die Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen, zum Förderverfahren sowie zu den inhaltlichen Schwerpunkten und nicht-/zuwendungsfähigen Ausgaben.

Durch die Vielfältigkeit der Städtebauförderung in ihren Förderschwerpunkten/-themen als auch -gegenständen können eben diese in der Richtlinie und in den Programmbekanntmachungen nur oberflächlich, das heißt, nur richtungsweisend erfasst werden. Die vorliegenden „Anwendungshinweise zur Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (ThStBauFR)“ für Thüringer Städte und Gemeinden sollen ergänzend fungieren und die Detailspekte und deren Festlegungen abbilden, welche in der Richtlinie nicht im Einzelnen beleuchtet werden können. Die Hinweise wurden vom Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (TMDI) gemeinsam mit der Bewilligungsbehörde, dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA), anhand von häufig aufkommenden Fragen zur Zuwendungsfähigkeit von Einzelvorhaben und zu Förderverfahren in der Förderpraxis erarbeitet. Darin enthalten sind Festlegungen zu alphabetisch geordneten Stichworten als auch entsprechende Verweise zur ThStBauFR und anderen zutreffenden Gesetzen und Verordnungen. Ebenso wurden unter den Verweisen die vom TMDI gemeinsam mit dem TLVwA entwickelten Arbeitshilfen, Formblätter als auch Publikationen des Bundes und Rundschreiben des Landes zu den jeweiligen Themen erfasst. Die vorliegenden Anwendungshinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll im Rahmen der Fortschreibung regelmäßig erweitert bzw. überarbeitet werden.

Hinweise

EFRE-Förderung:

Weiterführende EFRE-spezifische Hilfestellungen finden Sie auf der Internetseite des TMDI unter: [Unsere Themen/Bau/EFRE-Förderung](#)

Verwendung von Verweisen:

In diesen Anwendungshinweisen werden unterschiedliche Arten von Verweisen genutzt, um den Zugang zu weiterführenden Informationen zu erleichtern. „*Link*“ bezeichnet Verknüpfungen zu externen Dokumenten auf die Internetseite des TMDI, z. B. zu Formularen oder ergänzende Materialien.

„*Querverweis*“ weist auf thematisch zusammenhängende oder gleichlautende Stichworte innerhalb dieser Anwendungshinweise hin und unterstützt die inhaltliche Orientierung im Dokument.

Barrierefreiheit:

Zur besseren Lesbarkeit und im Sinne der Barrierefreiheit wurde bewusst auf Silbentrennung und Blocksatz verzichtet. Dies erleichtert insbesondere Menschen mit Sehbehinderungen oder der Nutzung von Screenreadern das Erfassen der Inhalte.

Abgrenzung zu anderen Förderbereichen bei energetischen Maßnahmen

Entsprechende Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung eines Gebäudes (Wärmepumpen, PV-Anlagen, etc.) werden den zuwendungsfähigen Aufwendungen im Rahmen der Städtebauförderung zugeordnet, wenn diese bei einer Gesamtsanierung integraler Bestandteil der technischen Gebäudeausrüstung sind (Ausnahme bei PV-Anlagen: Entfall der Förderung im Rahmen der Städtebauförderung bei Einspeisung des gewonnenen Stroms ins örtliche Stromnetz).

Die Festlegung gilt auch, wenn grundsätzlich für einzelne Teilmaßnahmen andere Förderprogramme zur Verfügung stehen. Diese sonstigen Förderprogramme (z. B. Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen [BEG EM]), sind gerade darauf ausgerichtet und fokussiert, die losgelösten Einzelmaßnahmen bzw. Nachrüstungen zu fördern und damit entsprechende Anreize zu setzen, um die angehobenen Anforderungen aus den aktuellen Änderungen der gesetzlichen Vorgaben (z. B. GEG) zu unterstützen, gerade bei Gebäuden, die ansonsten keiner Sanierung/oder baulicher Aufwendungen bedürften.

Nicht im Rahmen der Städtebauförderung erfolgt die Förderung von Nachrüstungen solcher Anlagen als Einzelmaßnahmen bzw. losgelöst von einer Gesamtsanierung.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.4

Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden

In allen Städtebauförderprogrammen erfolgt keine Förderung des Abrisses von denkmalgeschützten und/oder vor 1919 errichteten Gebäuden, auch wenn die Denkmalschutzbehörde dem Abriss zugestimmt hat. Dies betrifft Einzeldenkmale und Gebäude in Denkmalensemble in allen Städtebauförderprogrammen.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.3 Buchstabe b

→ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025, Artikel 5, Absatz 7

Abriss von Wohn-/Gebäuden

Im Programm **BL-WnE – Teil Rückbau (BL-WnE/R)** wird ein Zuschuss bis zur Höhe der nachgewiesenen Kosten für den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder deren -teile gewährt. Die Höhe der Finanzhilfen wird dabei auf bis zu 110 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche festgelegt. Ein höherer Anteil der Finanzhilfen ist zulässig, wenn der Anteil der Finanzhilfen den durchschnittlichen Betrag von 110 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche nicht überschreitet.

Gefördert werden können Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen und Private.

Beispiel 1:

Bei zuwendungsfähigen Ausgaben von 300.000 Euro und zurückgebauter Wohnfläche von 900 m² werden maximal 99.000 Euro Finanzhilfen (900 m² x 110 Euro/m²) bewilligt. Die Differenz trägt der Bauherr.

Beispiel 2:

Bei zuwendungsfähigen Ausgaben von 30.000 Euro und zurückgebauter Wohnfläche von 900 m² werden auch nur 30.000 Euro Finanzhilfen bewilligt.

Die für den Rückbau von Wohnungen bestimmten Finanzhilfen des BL-WnE/R können nicht für den Rückbau von Wohnungen eingesetzt werden, die durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben als nicht bewohnbar gelten.

„Der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist nicht zuwendungsfähig.“ (Vgl. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024, Artikel 8, Absatz 4) In einem solchen Fall ist ein Einzelantrag der Gemeinde über das Land beim Bund erforderlich.

Für die Förderung im BL-WnE/R werden als zuwendungsfähige Ausgaben zugrunde gelegt:

- bei einem bestehenden Mietverhältnis, rechtlich begründete Entschädigungsleistungen (darunter fallen zum Beispiel auch Umzugskosten),
- die unmittelbaren Rückbaukosten, wie zum Beispiel Baukosten und Baunebenkosten der Rückbaumaßnahme, Transport, Recycling und Deponierungskosten des Abbruchmaterials und
- die Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks, dazu zählen insbesondere die Begrünung, Planungskosten für die Rückbauflächen, Baukosten und Baunebenkosten zur Herrichtung der Rückbauflächen.

Verweise:

- ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen – Ordnungsmaßnahmen
- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025, Artikel 8, Absatz 4

Archäologische Grabungen

Die Ausgaben für archäologische Grabungen sind im Rahmen eines Städtebaufördervorhabens zuwendungsfähig, sofern sie sanierungsbedingt von der Kommune verursacht sind.

Archäologische Grabungen können auch von anderen als dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) durchgeführt werden, zum Beispiel von einem Verein. Voraussetzung ist ein Vertrag zwischen TLDA und dem Zuwendungsempfänger zu den Stundensätzen und Grabungshelfern und der fachlichen Begleitung.

Verweise:

→ ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen – Ordnungsmaßnahmen

Aufbewahrungsfristen

Für den Einzel- als auch Gesamtverwendungsnachweis sowie für die Belege, Bücher und sonstigen Unterlagen gelten die Aufbewahrungsfristen entsprechend der „Richtlinie über die Aufbewahrung von Akten und sonstigem Schriftgut in der Verwaltung des Freistaats Thüringen“ in der jeweils geltenden Fassung.

FÜR DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG SIND FOLGENDE FRISTEN RELEVANT:

15 Jahre Aufbewahrungsfrist:

Unterlagen über die Gewährung von Zuwendungen und Anteilsfinanzierungen für investive und nichtinvestive Vorhaben, die außerhalb von Gesamtmaßnahmen/Fördergebieten liegen (in der Regel Förderprogramme des Landes Thüringen, wie TL-S, TL-AdW etc.). Die Frist beginnt mit dem Abschlussbescheid zum Einzelverwendungsnachweis. Die 10-jährige Aufbewahrungsfrist kommt aufgrund der Festlegung in der ThStBauFR zu den 15-jährigen Bindefristen nicht zur Anwendung.

30 Jahre Aufbewahrungsfrist:

Akten über Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nach Abschluss der Maßnahme. Die Frist beginnt mit dem Abschlussbescheid zum Gesamtverwendungsnachweis. Es wird diese Frist analog für alle Gesamtmaßnahmen/Fördergebiete angewandt.

Aufbewahrungsfrist der EU

Werden in den jeweiligen Förderperioden durch die EU festgelegt.

Es gilt immer die längste Aufbewahrungsfrist.

Bei der Weitergabe der Fördermittel an Dritte hat der Zuwendungsempfänger die Aufbewahrungsfristen an den Dritten weiterzugeben.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 27

→ ThürAufbewRL – Richtlinie zur Aufbewahrung von Schriftgut in der Verwaltung des Freistaates Thüringen

Ausgleichspflanzungen

Eine Förderung von Ausgleichspflanzungen als Maßnahme zum Ausgleich im Sinne § 1a Absatz 3 BauGB ist möglich. Wichtig ist, dass die Ausgleichspflanzungen im Fördergebiet erfolgen (ggf. auch in einem anderen Städtebaufördergebiet der Stadt). Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Höhe der beauftragten Ausgleichspflanzungen.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 20.1

Barrierefreiheit bei Baumaßnahmen

Bei Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18040 Teil I und II zu beachten.

Bereits in der Antragsphase von zutreffenden Vorhaben ist der kommunale Beauftragte für Menschen mit Behinderungen zu beteiligen. **Das Formular zur Beteiligung finden Sie im Antrag auf Gewährung einer Zuwendung (Bewilligungsantrag).** Anderweitige Dokumentationen der Beteiligung sind zulässig.

Die durch barrierefreies Bauen bedingten Mehrausgaben sind grundsätzlich zuwendungsfähig.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 5.3

→ *Externer Link:* [Antrag auf Gewährung einer Zuwendung \(Bewilligungsantrag\)](#)

Bauherrenanteil in Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Für ein Teil der Vorhaben muss die Gemeinde/der Dritte zur Gesamtfinanzierung einen Bauherrenanteil aufbringen. Je nach Fall kann dieser pauschal von 15 Prozent bis zu 70 Prozent betragen. Dieser orientiert sich vor allem an dem öffentlichen Interesse.

Eine **Zusammenstellung von Fallgruppen**, bei denen ein Bauherrenanteil Bestandteil des Finanzierungsplanes ist, ist gesondert verfügbar (siehe Verweise).

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 18 Absatz 3

→ *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)

Begleitend-kooperative Instrumente

Die klassischen Instrumente der Bund-Länder-Städtebauförderung können durch begleitend-kooperative Instrumente zur Stärkung der (inner-)städtischen Funktionen flankiert werden. Die Instrumente können dem Bereich „Nichtinvestive Maßnahmen“ – unter anderem erforderliche Koordinierungs- und Managementleistungen – zugeordnet werden.

Ziele der begleitend-kooperativen Instrumente sind:

- die Aktivierung privaten Engagements,
- eine Vernetzung der lokalen Akteure,
- Schaffung von Angeboten zur Unterstützung einer kooperativen innerstädtischen Entwicklung.

Grundsätzliche Förder- bzw. Finanzierungsformen gibt es für begleitend-kooperative Instrumente zur Stärkung der (inner-)städtischen Funktionen:

- Managementleistungen (Quartiers- und Citymanager)
- Verfügungsfonds
- Kommunales Förderprogramm

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummern 20.2/20.3 und 21.1

→ *Querverweise:*

Citymanagement; Quartiersmanagement; Kommunales Förderprogramm; Verfügungsfonds

Bewilligungszeitraum (BWZ)

Das Ende des Bewilligungszeitraumes (BWZ) wird im Zuwendungsbescheid festgelegt. Der BWZ beginnt mit Bekanntgabe des Zuwendungsbescheides bzw. der Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn.

Die Vorhaben müssen innerhalb des BWZ realisiert, die bewilligten Finanzmittel vom Zuwendungsempfänger abgerufen und bei Weitergabe an Dritte weitergeleitet werden. Dabei ist das Wichtigste die abgeschlossene Realisierung der Vorhaben innerhalb des BWZ.

Wenn Vorhaben nicht rechtzeitig fertiggestellt werden, kann der Zuwendungsempfänger im Thüringer Landesverwaltungsamt formlos mit ausreichender Begründung die Verlängerung des BWZ beantragen. Eine Verlängerung ist neben der fachlichen Begründung abhängig von der Verfügbarkeit der Städtebaufördermittel über das Ende des BWZ hinaus.

Der Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes kann stellvertretend für die Gemeinde auch vom beauftragten Sanierungsträger bei der Bewilligungsbehörde eingereicht werden. Die Vorgehensweise dient der Beschleunigung der Vorgangsbearbeitung.

Generell sind Änderungen im zeitlichen Ablauf oder Verschiebungen innerhalb eines Vorhabens frühzeitig dem zuständigen Bearbeiter im Thüringer Landesverwaltungsamt, spätestens bis zum 30.10. des laufenden Jahres, mitzuteilen.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 25.3

Brücken

Eine Förderung für gestalterische Mehraufwendungen und denkmalpflegerische Aufwendungen ist analog zu einer Straße möglich. Fußgängerbrücken und **Radfahrerbrücken** sind voll zuwendungsfähig.

Verweise:

→ ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen - Ordnungsmaßnahmen

Bühnenelemente

Zuwendungsfähigkeit von transportablen Bühnenelementen für Multifunktionshallen

Alle mit dem Gebäude verbundenen Elemente der Ausstattung sind grundsätzlich zuwendungsfähig, alle transportablen Elemente hingegen nicht. Die transportablen Bühnenelemente sind somit **nicht** zuwendungsfähig.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.3

Citymanagement

Beim Citymanagement konzentrieren sich die Aktivitäten auf die Zusammenführung bisher getrennt voneinander agierender Innenstadtakteure zur Gewährleistung eines einheitlichen Planungshandelns zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt.

Eine Förderung/Bewilligung des Citymanagements im Rahmen der Städtebauförderung ist für die Laufzeit der Gesamtmaßnahme möglich.

Beispiele für diesbezügliche Managementaufgaben sind:

- Zusammenarbeit und Einbindung von Partnern aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft
- Aktivierung und Beteiligung von Bürgern und weiteren Akteuren am Entwicklungsprozess des Gebietes mit dem Ziel der lokalen Identifikation
- Image und Öffentlichkeitsarbeit
- Analysen, Konzepte, Befragungen, Beratungsleistungen
- Anlauf- und Vermittlungsstelle
- Moderation und Koordination von Aktivitäten und Projekten (auch externe Beratung, wie moderierte Prozesse zur Ermittlung der Aufgabendefinition für einen City-Manager)
- Monitoring und Evaluierung
- Unterstützung der Schaffung stabiler Sozialstrukturen
- Initiierung, Aufbau und Begleitung bei der Entwicklung von (Bürger-)Projekten aus den unterschiedlichsten sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern

Ausnahmen hiervon sind im Programmbereich der „Sozialen Stadt“ möglich.

Fördervoraussetzungen:

- Bedarf an Managementleistungen, deren Zielsetzung abgeleitet sein muss aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) oder einem vergleichbaren Konzept bzw. den noch umzusetzenden städtebaulichen Entwicklungszielen
- Gebietsbezug bei den Bund-Länder-Programmen (außer bei EFRE)

Zuwendungsfähige Kosten für Managementleistungen

Personalkosten:

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Thüringer Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO).

Mietkosten:

Vergütungen der Netto-Kaltmieten für entsprechende Büros sind zuwendungsfähig, wenn die Stadt oder die Gemeinde keine geeigneten Räume zur Verfügung stellen kann; Anmietung der Räume kann nur über Stadt oder Gemeinde erfolgen.

Sachkosten:

Im Zusammenhang mit Leistungen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit (zum Beispiel Informationsveranstaltungen, Quartierszeitungen und Informationsbroschüren) werden auch Ausgaben im Rahmen von Bürgerbeteiligungen gefördert.

Nicht zuwendungsfähig sind:

- Maßnahmen, die nicht den Programm- und Fördergebietszielen entsprechen
- Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes
- Maßnahmen, die kommunale Pflichtaufgaben berühren
- wiederkehrende, im kommunalen Haushalt regelmäßig eingestellte freiwillige Leistungen der Gemeinde, es sei denn, das lokale Gremium entscheidet sich im Ausnahmefall explizit für eine Beteiligung aus dem Verfügungsfonds
- Maßnahmen, die eigentums-/mietrechtliche Verpflichtungen berühren
- Maßnahmen oder Finanzierungspläne, die auf eine Vorteilsnahme einzelner privater Akteure angelegt sind
- bereits geförderte Maßnahmen, Güter, Leistungen (Ausschluss Doppelförderung)
- Personalkosten städtischer Mitarbeiter
- Nebenkosten, die über die frei vereinbarten Leistungen für besondere Beauftragte nach HOAI hinausgehen

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 21.1

→ Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO)

→ *Querverweise:* Quartiersmanagement; Begleitend-kooperative Instrumente

Doppelförderungen

Doppelförderungen sind auszuschließen. Das bedeutet, dass Vorhaben bzw. Leistungen, die bereits in der Städtebauförderung bzw. von einem weiteren Zuwendungsgeber gefördert wurden bzw. werden, nicht ein weiteres Mal gefördert werden können. Hierunter fallen nicht Kombinationsförderungen, bei denen die (Teil-)Leistungen unterschiedlichen Fördermittelgebern zuzuordnen sind.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.4

Einbehalte

Einbehalte gelten bei Zuwendungen dann als tatsächlich verausgabt, wenn sie auf ein Verwahrkonto gebucht werden, da sie dann bereits schon dem Auftragnehmer zuzurechnen sind. Somit ist der vollständige Rechnungsbetrag (Zahlbetrag + Einbehalt) mit dem Wertstellungsdatum des Zahlbetrages den zuwendungsfähigen Ausgaben zuzuordnen. Dies gilt unabhängig von der Art der Haushaltsführung (Kameralistik oder Doppik).

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 26

Energetische Kennzahlen

Die energetischen Kennzahlen müssen bei Baumaßnahmen, das heißt, Teil- oder Vollsanierungen von Gebäuden, vom Zuwendungsempfänger im Zuwendungsantrag angegeben werden.

Die Kennzahlen werden **nur** für Baumaßnahmen erfasst. Kommunale Förderprogramme bleiben unberücksichtigt.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummern 1.1/25.2

→ *Externer Link:* [Antrag auf Gewährung einer Zuwendung \(Bewilligungsantrag\)](#)

Ersatzvornahme

Eine Förderung ordnungsrechtlicher Maßnahmen bei anderen Zuständigkeiten ist nicht möglich.

Beispiel:

Abriss(-Androhung) durch Landratsamt als Ordnungsmaßnahme (keine Förderung für die Entfernung/Beräumung von Schuttkegeln)

Verweise:

→ § 61 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in Verbindung mit § 44 Absatz 1 in Verbindung mit § 43 Absatz 1 des Thüringer Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (ThürVwZVG)

Flächenpotentialanalyse

Im Sinne der Flächenverbrauchsreduzierung befassen sich Kommunen intensiver mit der Frage der Reaktivierung innerstädtischer Flächenpotentiale. Dazu bedarf es einer qualifizierten Analyse der potentiellen Entwicklungsflächen im Hinblick auf Grundstücksbeschaffenheit, -verfügbarkeit, -entwicklungsmöglichkeit etc.

Die beschriebenen Leistungen werden den Betrachtungsgegenständen eines ISEK zugeordnet bzw. den für Ableitungen und Planungen vorausgehenden Untersuchungen, Erfassungen und Analysen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass den Kommunen durch den Freistaat Thüringen das Flächenmanagement-Tool FLOO-TH kostenfrei bereitgestellt wird. Vorhandene Flächenpotenziale können mit FLOO-TH einfach erfasst und analysiert werden. Dies ermöglicht einen detaillierten Überblick, zum Beispiel über Baulücken, Brachflächen, leerstehende Gebäude oder geringfügig genutzte Flächen. Ziel von FLOO-TH ist es, die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale zu fördern. Im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung unterstützt FLOO-TH die Gemeinden vor allem bei den Fördermaßnahmen Dorfentwicklung und Revitalisierung von Brachflächen.

Möglicherweise erforderliche Unterstützung durch Planungsbüros, beispielsweise für die Ersterfassung bestimmter Daten. Entsprechende Kosten sind grundsätzlich zuwendungsfähig.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 4

→ *Externer Link:* Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK) **[wird derzeit überarbeitet]**

Förderunschädlicher Vorhabensbeginn/Refinanzierungsverbot

Grundsätzliche Voraussetzung: Für das Vorhaben sind Zuteilungsrahmen und/oder sanierungsbedingte Einnahmen vorhanden und es liegen Gründe für einen förderunschädlichen Vorhabensbeginn vor.

Eine Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn kann bei der Bewilligungsbehörde formlos beantragt werden. Die beizufügenden Unterlagen sind denen gleichzusetzen, welche mit Zuwendungsantrag eingereicht werden müssen.

Der Antrag auf Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn kann stellvertretend für die Gemeinde auch vom beauftragten Sanierungsträger bei der Bewilligungsbehörde eingereicht werden. Die Vorgehensweise dient der Beschleunigung der Vorgangsbearbeitung.

Aus einer erteilten Zustimmung kann grundsätzlich kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden. Dieser Anspruch entsteht mit Zuwendungsbescheid.

Die Bekanntgabe der Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn gilt als Beginn des Bewilligungszeitraumes, in welchem alle zuwendungsfähigen Ausgaben abgerechnet werden können.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.8

Gebühren

Gebühren für Baugenehmigungen, Fällgenehmigungen etc. werden den zuwendungsfähigen Ausgaben zugerechnet. Eigene Kostenbescheide des Zuwendungsempfängers sind nicht zuwendungsfähig.

Verweise:

→ ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen - Baumaßnahmen

Erwerb von Grundstücken

Grunderwerb, dauerhafter Erwerb

Bei einem Grunderwerb ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** entsprechend der ThStBauFR einzuhalten. Das in der Richtlinie benannte Absehen von einem Gutachten betrifft ausschließlich unbebaute Grundstücke.

Der **Zuwendungsempfänger hat schriftlich zu begründen und nachzuweisen**, warum er ggf. den Auftrag an einen Sachverständigen geben möchte und nicht an den Gutachterausschuss.

Eine Förderung dauerhaften Grunderwerbs erfolgt nur für Flächen, die einer Gemeinbedarfsnutzung (Grünflächen, Spielplatz; Parkierungsanlage, nicht Verwaltungseinrichtungen) unterworfen werden. Darüber hinaus werden Grunderwerbe im Rahmen einer geförderten Ordnungsmaßnahme mitgefördert.

Verweise:

- ThStBauFR, Nummer 9.1, 9.3
- *Querverweis*: Sanierungsbedingte Einnahmen
- *Querverweis*: Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge nach §§ 153 ff. BauGB

Zwischenerwerb

Grunderwerbe, die nicht für konkrete Ordnungsmaßnahmen oder Gemeinbedarfsnutzungen erforderlich sind, aber für die Durchführung einer geplanten städtebaulichen Neuordnung vorgesehen werden sollen, können als Zwischenerwerb gefördert werden.

Beim Verkauf dieser Grundstücke sind die Erlöse als sanierungsbedingte Einnahmen zu melden.

Verweise:

- ThStBauFR, Nummern 9.2 und 28.2 Buchstabe c
- *Querverweis*: Sanierungsbedingte Einnahmen: [Grunderwerb](#)

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Ordnungsmaßnahmen mit Ausgleichleistungen für Straßenbaumaßnahmen nach ThürSABAusglVO, mit städtebaulichem Mehraufwand

In Sanierungsgebieten im vereinfachten Sanierungsverfahren kann der städtebauliche Mehraufwand bei Ordnungsmaßnahmen gefördert werden. Grundsätzlich ausgeschlossen ist die Förderung von Standardvarianten.

Zur Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben sind die Gesamtausgaben für die Herstellung und Änderung der Erschließungsanlage sowie die anrechenbaren Kosten nach ThürSABAusglVO heranzuziehen.

Bei der Berechnung wird nach zwei Fallgruppen unterschieden:

ohne Überbreiten

Die für die Förderung anzurechnenden Kosten setzen sich zusammen aus dem Anteil der erstattungsfähigen Kosten des Landes Thüringen (§ 8 ThürSABAusglVO) berücksichtigungsfähige Investitionskosten und anrechenbaren Breiten) sowie dem umlagefähigen kommunalen Anteil (§ 9 ThürSABAusglVO). Entsprechen die Gesamtausgaben den anrechenbaren Kosten nach ThürSABAusglVO ist im Ergebnis keine Förderung möglich.

mit Überbreiten

Die anrechenbaren Kosten werden wie in Fallgruppe 1 ermittelt. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den anrechenbaren Kosten nach ThürSABAusglVO sind im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähig.

Verweise:

- ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen - Ordnungsmaßnahmen, Nummer 14
- Thüringer Verordnung über die Gewährung von Ausgleichsleistungen für Straßenausbaumaßnahmen (ThürSABAusglVO)

Kirchen – Kircheninitiative (TL-S)

Kirchen in Sanierungsgebieten

Ziel der Förderung ist die statisch-konstruktive Sicherung und Außeninstandsetzung der Kirchen, um sie vor dem baulichen Verfall zu bewahren. Die Förderung erfolgt bei einem Bauherrenanteil von 40 Prozent. Der gemeindliche Miteleistungsanteil kann für bauliche Sicherungsmaßnahmen an Kirchengebäuden und kirchlichen Einrichtungen bzw. von Gebäuden der Jüdischen Landesgemeinde durch Mittel der jeweils zuständigen Landeskirche bzw. der Jüdischen Landesgemeinde reduziert werden.

Kircheninitiative

Ziel der Förderung ist die statisch-konstruktive Sicherung und Außeninstandsetzung der Kirchen, um sie vor dem baulichen Verfall zu bewahren.

Eine Förderung erfolgt innerhalb der Kircheninitiative im Thüringer Landesprogramm für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S):

Die Vorhaben sind Einzelstandorte außerhalb der Fördergebiete der Bund-Länder-Programme. Grundlage für die Einordnung in der Programmaufstellung und bei der Bewilligung bildet eine Prioritätenliste, welche die Landeskirche als Eigentümer jährlich erarbeitet.

Die Förderung erfolgt bei einem Bauherrenanteil zwischen 20 Prozent und 40 Prozent, welcher von der Landeskirche mit der Prioritätenliste festgelegt wird.

Der gemeindliche Miteleistungsanteil kann für bauliche Sicherungsmaßnahmen an Kirchengebäuden und kirchlichen Einrichtungen bzw. von Gebäuden der Jüdischen Landesgemeinde durch Mittel der jeweils zuständigen Landeskirche bzw. der Jüdischen Landesgemeinde reduziert werden.

Verweise:

- ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen - Baumaßnahmen
- Externer Link: [Programmbekanntmachung TL-S](#)
- Externer Link: [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Der Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung ist Förderschwerpunkt als auch Zuwendungsvoraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln, sodass bei Planungen grundsätzlich die Klimaverträglichkeit zu prüfen ist. Zu berücksichtigen ist, dass Doppelförderungen nicht möglich sind.

Im Folgenden handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung von Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden können und **als Bestandteil von Einzelvorhaben (zum Beispiel Anpflanzungen zur Verschattung, Fassadenbegrünung) als zuwendungsfähig** anerkannt werden. Dies ist mit der Bewilligungsbehörde abzustimmen.

Nutzung grauer Energie/Verwendung nachhaltiger Baustoffe/Recycling von Baumaterialien am Gebäude

- Bestandserhaltung vor Neubau
- Sanierung historischer Bausubstanz (Wiederverwendung der vorhandenen Baustoffe zur Einsparung grauer Energie)
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe (zum Beispiel Einsatz Holz)
- Nutzung von klimaschonenden/recycelbaren/langlebigen Baustoffen
- Verwendung ökologischer Dämmstoffe
- Mitdenken der Kreislaufwirtschaft (cradle to cradle)

Grüne und blaue Infrastrukturmaßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

- Erstellung von Grünflächenkonzepten sowie Konzepten für Potenzialräume zur Klimaanpassung
- Entwicklung öffentlicher innerstädtischer Grün- und Aufenthaltsflächen mit beispielsweise unversiegelten, bepflanzten Flächen und Wasserflächen im öffentlichen Raum
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Oberflächenentsiegelungen, insbesondere von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen und Hofflächen
- Multifunktionale Flächennutzungen: Regenrückhaltebecken = Spielplatz/Parkplatz oder Ähnliches
- Biotopinseln (zur Erhöhung der Biodiversität)
- Flachdächer als Gründächer gestalten
- Fassadenbegrünung als Dämmung für das Gebäude/Kühlung des öffentlichen Raums
- Anpflanzungen zur Verschattung
- Versickerungsflächen und Fließgewässer im Rahmen des Regenwassermanagements gestalten
- Sicherstellung von Frischluftschneisen
- Herstellung, Umgestaltung und Renaturierung innerstädtischer Gewässer
- Klimaresiliente Bepflanzung und Umweltmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsbereich

Konzepte Klimaschutz, Klimafolgenanpassung

- Klimaschutzkonzept
- Konzept auf Quartiersebene
- Öffentlichkeitsarbeit (thematisch)

Brachflächenentwicklung „Flächenrecycling“/konsequente Innenentwicklung

- Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen (Wohn-, Misch-, Kerngebiet) zur Wiederbebauung
- Entwicklung von Industrie- und Gewerbebrachflächen zur Wiederbebauung
- Nutzung von Brachflächen zur innerstädtischen Grünflächenentwicklung

Klimafreundliche Mobilität

- Erstellung von Mobilitäts- und Verkehrskonzepten
- Verbesserung beziehungsweise Erneuerung von Rad- und Fußwegeverbindungen
- Herstellung von Fahrradstellplätzen einschließlich Fahrradparkhäusern

Verweise:

- ThStBauFR, Nummer 1.2 Buchstabe d in Verbindung mit Nummer 4 Buchstabe i
- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025, Artikel 3, Absatz 2
- Link: TMIL (Hrsg.) 2023: Klimabaum-Guide **[wird noch erarbeitet]**

Kommunales Förderprogramm

Auf der Grundlage gemeindlicher Richtlinien können insbesondere als zuwendungsfähig anerkannt werden:

- die Erarbeitung von kommunalen Förderprogrammen,
- Vorhaben zur Verbesserung des Ortsbildes, wie sie in Rahmenplänen bzw. kommunalen Förderprogrammen als Sanierungsziel formuliert sind, und
- Vorhaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes auf privaten Freiflächen (zum Beispiel Hofbegrünung, Entsiegelung, Beseitigung störender Anlagen).

Die Förderung soll Anreiz für privates gestalterisches Engagement sein. Sie soll deshalb in der Höhe begrenzt als Pauschale gewährt werden. Eine Förderung ist in bestehenden Fördergebieten in Bundesländer-Programmen möglich. Weiterführende Informationen können der Arbeitshilfe entnommen werden.

Verweise:

- ThStBauFR, Nummer 20.2
- *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Ausarbeitung gemeindlicher Richtlinien im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms](#)

Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB)

Zuwendungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Barrierefreiheit beitragen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt die Ermittlung der Förderhöhe im Rahmen einer Kostenerstattungsberechnung (KEB), siehe Berechnungshilfe KEB. Gefördert werden als Ergebnis der KEB lediglich die unrentierlichen Kosten.

Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmaßnahmen), erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale (siehe auch Stichwort: Bauherrenanteil in Bau- und Ordnungsmaßnahmen | Übersicht *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)).

Die Weitergabe der Fördermittel an Dritte ist im Rahmen einer Vereinbarung zu regeln.

Verweise:

→ ThStBauFR; Nummer 16.1 ff.

→ Externer Link: [Berechnungshilfe Wirtschaftlichkeitsberechnung/KEB](#)

→ Externer Link: [Vorlage/Muster Modernisierungsvereinbarung](#)

Kunst

Künstlerische Leistungen in Form von Honoraren, aber auch die Herstellung und Anbringung fest installierter Kunstwerke selbst im öffentlichen Raum und an Gebäuden wird gefördert. Die Förderung wird als identitätsstiftende Maßnahme bzw. als Beitrag zur Baukultur analog der Bundesrichtlinie gesehen.

Nicht zuwendungsfähig bleiben bewegliche Kunstgegenstände, wie Pokale, Vasen, Bilder und Ähnliches.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 21.2

Maßnahmen der Sozialen Stadt

Die Förderkulisse der Sozialen Stadt (Förderung im B-L-Programm SZH – sozialer Zusammenhalt) birgt gegenüber anderen B-L-Programmen einige Besonderheiten und bietet entsprechend der Zielstellung des Förderprogramms auch zusätzliche Fördermöglichkeiten.

In einem Fördergebiet gemäß § 171e BauGB ist neben der Förderung eines Quartiersmanagers auch die Förderung eines Sanierungsträgers bzw. -beraters möglich. Alle anderen Personalkosten, wie zum Beispiel zur Kinderbetreuung oder im Rahmen von Seniorentreffs, ebenso Sozialarbeiter, sind nicht zuwendungsfähig.

Für **Vorträge**, die der Quartiersmanager im Zusammenhang mit seiner Arbeit organisiert, können Honorare für Externe (zum Beispiel DRK) gefördert werden. Darüber hinaus sind für **Veranstaltungen**, wie Stadtteilstefen, die Ausgaben zum Beispiel für Musik, Bühne, Hüpfburg, Kletterwand, transportable Spielgeräte, Flyer, Einladungen sowie Security und Dolmetscherleistungen zuwendungsfähig. Die Bewirtung mit Speisen und Getränken ist nicht zuwendungsfähig. Diese Kosten sind vom Zuwendungsempfänger zu tragen. Eine Erstattung/Übernahme über Sponsoren ist ebenfalls möglich.

Die Ausgaben für **Stadtteilzeitungen** mit Stadtteilinformationen über das Fördergebiet der „Sozialen Stadt“ sind zuwendungsfähig. Ausgeschlossen ist jedoch die Förderung von Stadtzeitungen oder Amtsblättern. Abweichend können anteilig Seiten der genannten Blätter gefördert werden, die Informationen zum Sozialen-Stadt-Gebiet enthalten.

In Fördergebieten der Sozialen Stadt (B-L-Programm SZH) können **Verfügungsfonds** auch bis zu 100 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung (anerkannte zuwendungsfähige Ausgaben) von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden.

Verweise:

- BauGB § 171e
- ThStBauFR, Nummern 20.3/21.1
- *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)
- *Querverweis:* Verfügungsfonds

Mitleistungsanteil der Kommune

Die Absenkung des Mitleistungsanteils der Gemeinde ist i. d. R. bis auf 10 Prozent möglich. In Einzelfällen kann der Mitleistungsanteil auch vollständig ersetzt werden. **Grundsätzlich** muss der teilweise oder vollständige **Ersatz bei der Bewilligungsbehörde mit Zuwendungsantrag beantragt werden**. Es erfolgt eine Zustimmung im Zuwendungsbescheid.

Der Mitleistungsanteil kann durch folgende Ersatzmittel teilweise oder vollständig ersetzt werden:

- **Mittel aus dem Thüringer Landesprogramm für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen** (TL-SSM Teilprogramm Absenkung) – Absenkung des Mitleistungsanteils bis auf **10 Prozent**.
- Eine Absenkung wird für Vorhaben von regionaler und überregionaler Bedeutung eingesetzt, die in ihrem Umfang die Leistungskraft der Städte und Gemeinden übersteigen. Die Vorhaben sind im Rahmen der Programmaufstellung im Programm TL-SSM-Absenkung zum **15. Januar** bei der Bewilligungsbehörde anzumelden.
- **Mittel der jeweils zuständigen Landeskirche** – Absenkung des Mitleistungsanteils bis auf **0 Prozent**.
- **Spenden**, zum Beispiel durch Fördervereine oder Privatpersonen – Absenkung bis auf **0 Prozent**.
- bei Denkmälern durch Mittel des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie – Absenkung des Mitleistungsanteils bis auf **0 Prozent**.
- Diese Mittel fließen in den Haushalt der Zuwendungsempfänger und von dort in die Finanzierung des Vorhabens. Übertreffen zweckgebundene Spenden die Höhe des zu ersetzenden Mitleistungsanteils, so reduzieren diese die zuwendungsfähigen Ausgaben.
- **Zuwendungen von Stiftungen** (zum Beispiel Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Deutsche Umweltstiftung) – Absenkung des Mitleistungsanteils bis auf **0 Prozent**.

Die Zuwendungen richten sich nach den eigenen Förderrichtlinien der Stiftungen und werden meist als Festbetrag für ein Vorhaben ausgereicht.

Bei Spenden, Geldern von Stiftungen und Ähnlichem gilt es, durch den Zuwendungsempfänger zu prüfen, ob diese Mittel für die in der Städtebauförderung nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, wie Ausstattungsgegenstände, genutzt werden können.

Bei Absenkungsmitteln durch Dritte darf dieser nicht gleichzeitig Bauherr oder Betreiber/Mieter sein.

Verweise:

- ThStBauFR, Nummer 6.7

Öffentliche Toilettenanlagen

Bei der Förderung von öffentlichen Toiletten wird davon ausgegangen, dass keine Netto-Einnahmen entstehen. Es wird zur Verwaltungsvereinfachung auf eine Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB)(KEB) verzichtet. Bei Förderung erfolgt der Abzug eines pauschalen Bauherrenanteil in Bau- und Ordnungsmaßnahmen von 15 Prozent.

Eine Zusammenstellung von Fallgruppen, bei denen ein Bauherrenanteil Bestandteil des Finanzierungsplanes ist, ist gesondert verfügbar (siehe Verweise).

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 18

→ *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)

Planerauswahlverfahren – Leistungsphase „0“

In Vorbereitung der Entscheidungsfindung zur Bestimmung der Vergabeart für das Planerauswahlverfahren müssen durch die Auftraggeber in der Regel „Aufgabenstellungen“ (inhaltliche Zielstellungen, Nutzung, Umfang des Bauvorhabens etc.) mit Grobkostenschätzungen erarbeitet werden. Im Sinne der Planungshoheit ist es unerlässlich, dass die Kommune als Auftraggeber weiß, welches Ziel und welche Funktion mit den für die Stadtentwicklung wichtigen Projekten umgesetzt werden soll und diese in einer Aufgabenstellung formuliert.

Grundsätzliches Ziel der Vergabe ist es, im Wettbewerb ein fachkundiges zuverlässiges Planungsbüro auszuwählen und ein angemessenes Preisangebot zu erhalten.

Das Planerauswahlverfahren kann im Zuge der Einzelverwendungsnachweis-Prüfung seitens der Bewilligungsbehörde geprüft werden. Werden Fehler festgestellt, erfolgt eine Ahndung der Fehler bzw. ein nachträglicher Abzug von den zuwendungsfähigen Ausgaben des Planerhonorars und damit verbunden eine Rückforderung. In der Förderung von EFRE-Vorhaben erfolgt die Vergabeprüfung der Planungsleistungen im laufenden Vorhaben vor Auszahlung von Fördermitteln.

- **Vergabeverordnung (VgV) – überschwellige Auftragsvergabe**

Verzicht auf VgV

Der Verzicht auf ein VgV-Verfahren ist möglich, wenn der Schwellenwert nach § 106 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht erreicht wird.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 21

→ Vergabeverordnung (VgV)

Projektsteuerleistungen

Projektsteuerleistungen für Bau- und Ordnungsmaßnahmen werden in der Regel nicht gefördert. Es sind Bauherrenaufgaben, bei denen davon ausgegangen wird, dass sie der Bauherr auch selbst finanziert. In den BL-Fördergebieten übernehmen Teile der Leistung auch die Sanierungsträger, deren Leistungen gefördert wird.

In Ausnahmefällen kann die Projektsteuerung gefördert werden. Von einem Ausnahmefall ist auszugehen, wenn das einzelne Vorhaben von einer außerordentlichen Komplexität geprägt ist (z. B. mehrere Zuwendungsgeber bei besonders großen bzw. bedeutsamen Projekten).

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.3

Quartiersmanagement

Das Quartiersmanagement hat zum Ziel, negativen, sozialen Entwicklungen entgegenzuwirken, um einen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu leisten. Das Instrument spricht unterschiedliche Akteursgruppen in unterschiedlichen Gebietskategorien (Innenstadt, Stadtteile) an.

Quartiersmanagements dienen als Instrumente der „Sozialen Stadt“ der horizontalen Vernetzung (das heißt, der Akteure im Quartier oder Stadtteil) als auch der vertikalen Vernetzung (das heißt, der Verwaltung mit dem Quartier) und nimmt damit vor allem eine Vermittlungsrolle ein.

Projektzeitraum: Eine Förderung/Bewilligung des Quartiersmanagements im Rahmen der Städtebauförderung ist für die Laufzeit der Gesamtmaßnahme möglich.

Beispiele für Aufgaben eines Quartiersmanagers sind:

- Zusammenarbeit und Einbindung von Akteuren und Einrichtungen im Quartier/Stadtteil
- Aktivierung und Beteiligung von Bürgern und weiteren Akteuren am Entwicklungsprozess des Gebietes
- Image und Öffentlichkeitsarbeit
- Anlauf- und Vermittlungsstelle
- Moderation und Koordination von Aktivitäten und Projekten im Quartier/Stadtteil
- Monitoring und Evaluierung
- Unterstützung der Schaffung stabiler Sozialstrukturen
- Initiierung, Aufbau und Begleitung bei der Entwicklung von (Bürger-)Projekten aus den unterschiedlichsten sozialen, kulturellen und ökonomischen Handlungsfeldern

Fördervoraussetzungen:

- Bedarf an Managementleistungen, deren Zielsetzung abgeleitet sein muss aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einem vergleichbaren Konzept bzw. den noch umzusetzenden städtebaulichen Entwicklungszielen
- Gebietsbezug bei den Bund-Länder-Programmen (in der Regel Gebiete gemäß § 171e BauGB „Soziale Stadt“)

Zuwendungsfähige Kosten für Managementleistungen

Personalkosten:

- Höhe der Förderung richtet sich nach der Thüringer Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO); Reisezeiten als Arbeitszeit werden nicht anerkannt
- Berufshaftpflichtversicherung (AG-Anteile)
- Weiterbildungskosten, einschließlich Übernachtungskosten
- Fahrkosten

Miet- und Betriebskosten:

- Netto-Kaltmieten für entsprechende Büros sind zuwendungsfähig, wenn die Stadt oder die Gemeinde keine geeigneten Räume zur Verfügung stellen kann; Anmietung der Räume kann nur über Stadt oder Gemeinde erfolgen
- Telefon-, Internet-, GEZ-Gebühren

Sachkosten:

- Büroarbeitsmittel (Verbrauchsmittel, Papier ...)
- Fachliteratur
- Stadtteilzeitung

Nicht zuwendungsfähig sind:

- Betriebskostenanteile der Miete, einschließlich Strom und Wasser
- Leihgebühren für Bürogeräte und deren Neuanschaffung (die Erstausrüstung der Büros ist zuwendungsfähig)
- Rechtsanwaltskosten
- Tageszeitungen
- Reinigungskosten
- Maßnahmen, die nicht den Programm- und Fördergebietszielen entsprechen
- Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes
- Maßnahmen, die kommunale Pflichtaufgaben berühren
- wiederkehrende, im kommunalen Haushalt regelmäßig eingestellte freiwillige Leistungen der Gemeinde, es sei denn, das lokale Gremium entscheidet sich im Ausnahmefall explizit für eine Beteiligung aus dem Verfügungsfonds
- Maßnahmen, die eigentums-/mietrechtliche Verpflichtungen berühren (z. B. Instandsetzungskosten des Eigentümers/Vermieters)
- Personalkosten städtischer Mitarbeiter
- Nebenkosten, die über die frei vereinbarten Leistungen für besondere Beauftragte nach HOAI hinausgehen

Verweise:

- ThStBauFR, Nummer 21.1
- Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO)
- *Externer Link:* BMUB (Hrsg.) 2016: [Quartiermanagements Soziale Stadt](#) (Juli 2016)
- *Querverweise:* Citymanagement; Begleitend-kooperative Instrumente

Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge nach §§ 153 ff. BauGB

In einem Sanierungsgebiet im **klassischen/umfassenden Verfahren** sind die Grundstückseigentümer von der Erhebung von Erschließungsbeiträgen befreit. Mit dem Abschluss des Sanierungsgebiets wird mit **Ausgleichsbeträgen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgeglichen**.

Der Ausgleichsbetrag muss von all den Eigentümern gezahlt werden, deren Grundstücke „durch die Sanierung“, in diesem Fall durch die im Sanierungsverfahren betriebene und von öffentlicher Hand bezahlten Ordnungsmaßnahme – die Erschließung, wertvoller geworden sind, als sie es ohne Sanierung gewesen wären. Bei einer vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge wird ein Abschlag in Höhe von maximal 25 v. H. seitens des Fördermittelgebers als angemessen erachtet.

Nach § 192 Absatz 1 BauGB werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Nach Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, TN9 zu § 192, sind sonstige Wertermittlungen keine Wertermittlungen.

Da grundsätzlich für alle am Grundstücksmarkt teilnehmenden Grundstücke gilt, dass vor allem die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen Auswirkungen auf deren Wert haben, ist eine zuverlässige Ermittlung von Werten deshalb im Bereich des privaten wie auch des öffentlichen Rechts eine wichtige Voraussetzung zur Vermeidung von Fehlern. Ausgehend von der grundlegenden Bedeutung einer möglichst fehlerfreien Wertermittlung für die Berechnung und Erhebung von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen wird festgelegt, dass grundsätzlich die Erstellung von Gutachten zu sanierungsunbeeinflussten Bodenwerten zu Beginn und Ende der Sanierung als Grundlage für die Ermittlung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge durch Gutachterausschüsse zu erfolgen hat, wenngleich Angebote für die Erstellung derartiger Gutachten durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige niedriger sind.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummern 9.3/28.2

→ Querverweis: [Grunderwerb](#)

Sanierungsbedingte Einnahmen

Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahme gemäß Nummer 28.2 der ThStBauFR sind durch den Zuwendungsempfänger mit dem bereitgestellten Formblatt jeweils **bis 31. März** mit Stichtag 31. Dezember des Vorjahres der Bewilligungsbehörde zu **melden**. Eine fortlaufende Meldung ist weiterhin möglich. Die Meldung sanierungsbedingter Einnahmen an die Bewilligungsbehörde hat grundsätzlich bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme zu erfolgen.

Die Einnahmen der Gesamtmaßnahme dürfen nur für Ausgaben der Gesamtmaßnahme verwendet werden. Die sanierungsbedingten Einnahmen sind **zeitnah** an die Bewilligungsbehörde zu melden und vorrangig **wieder einzusetzen**. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme sind erst die sanierungsbedingten Einnahmen zu verbewilligen, bevor auf zugeteiltem Verfügungsrahmen (VR) zugegriffen bzw. ein neuer VR bereitgestellt wird.

Verkauf geförderter Grundstücke innerhalb und außerhalb von Sanierungsgebieten nach ThStBauFR Nummer 28.2 Buchstabe c

Ein beabsichtigter Verkauf des Grundstücks ist der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Fördermittel sind als **sanierungsbedingte Einnahmen** entsprechend der aktuellen Fassung der ThStBauFR als Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme zu melden. Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Einnahmen sind grundsätzlich die folgenden Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Fallgruppe:

Förderung aus Bund-Länder-Programmen oder Länder-Programmen/innerhalb oder außerhalb von Sanierungsgebieten:

Sicherung auf eigenen Grundstücken des Zuwendungsempfängers (Kommune) bzw. des Letztempfängers (Dritte)

Ermittlung der Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen oder Rückzahlungen:

Die **Differenz des Verkehrswertes** des Grundstücks vor dem Einsatz der Städtebaufördermittel und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufes ist innerhalb der Zweckbindungsfrist maximal bis zur Höhe der Förderung als sanierungsbedingte Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme entsprechend zu melden. Die Wertsteigerung ist durch Verkehrswertgutachten vor und nach der Sicherung zu ermitteln. Die Verkehrswertgutachten sind der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Bei Abbruch der Immobilie innerhalb der Zweckbindungsfrist sind die Fördermittel zurückzuzahlen. Die Erfassung der sanierungsbedingten Einnahmen erfolgt in der Bewilligungsbehörde entsprechend dem Programm des Zuwendungsbescheides bzw. des Nachfolgeprogramms (siehe nachstehende Erläuterungen). Die sanierungsbedingten Einnahmen können entsprechend der ThStBauFR wieder bewilligt werden.

2. Fallgruppe:

Förderung aus Bund-Länder-Programmen oder Länder-Programmen/innerhalb oder außerhalb von Sanierungsgebieten:

Rückbau/Abbruch/Abriss auf eigenen Grundstücken des Zuwendungsempfängers (Kommune) bzw. des Letztempfängers (Dritte)

Ermittlung der Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen oder Rückzahlungen

Die **Differenz des Verkehrswertes** des Grundstücks vor dem Einsatz der Städtebaufördermittel und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufes ist innerhalb der Zweckbindungsfrist maximal bis zur Höhe der Förderung als sanierungsbedingte Einnahme zugunsten der Gesamtmaßnahme entsprechend zu melden. Die Wertsteigerung ist durch Verkehrswertgutachten vor und nach der Sicherung zu ermitteln. Die Verkehrswertgutachten sind der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Die Erfassung der sanierungsbedingten Einnahmen erfolgt in der Bewilligungsbehörde entsprechend dem Programm des Zuwendungsbescheides bzw. des Nachfolgeprogramms (siehe nachstehende Erläuterungen). Die sanierungsbedingten Einnahmen können entsprechend der ThStBauFR wieder bewilligt werden.

3. Fallgruppe:

Förderung aus Bund-Länder-Programmen/innerhalb des Sanierungsgebiets:

Grunderwerb

Ermittlung der Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen oder Rückzahlungen

Die Veräußerung des Grundstücks ist der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mögliche Erlöse bis zur Höhe der Förderung sind innerhalb der Zweckbindungsfrist als sanierungsbedingte Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme zu behandeln.

4. Fallgruppe:

Förderung aus Bund-Länder-Programmen/ innerhalb des Sanierungsgebiets:

Zwischenerwerb

Ermittlung der Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen oder Rückzahlungen

Der Grunderwerb wird als Zwischenerwerb für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren bewilligt. Der Verkauf des Grundstücks ist der Bewilligungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Fördermittel sind als sanierungsbedingte Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme zu behandeln. Sollte keine Veräußerung bis zum Ablauf der Bindefrist erfolgen, ist das Grundstück in das Gemeindevermögen zu übernehmen. Die bewilligten Mittel sind bei Veräußerung und Übernahme in das Gemeindevermögen als sanierungsbedingte Einnahmen anzuzeigen (vgl. Nummern 9.2 und 28.2 Buchstabe c ThStBauFR).

5. Fallgruppe:

Verkaufserlöse für Einzelvorhaben außerhalb von Sanierungs- bzw. Fördergebieten
Förderung aus Landesprogrammen für Kommunen ohne Sanierungs-/Fördergebiete

Ermittlung der Höhe der sanierungsbedingten Einnahmen oder Rückzahlungen

Verkaufserlöse aus geförderten Einzelvorhaben müssen innerhalb der Zweckbindungsfrist bis in Höhe der eingesetzten Zuwendungen an den Zuwendungsgeber zurückgezahlt werden.

Sanierungsbedingte Einnahmen werden zukünftig nicht mehr den Programmen zugeordnet, sondern lediglich der Maßnahme. Somit entsteht bei Zwischenabrechnung kein Aufwand für die Kommune. Bei Abschluss der Maßnahme können die sanierungsbedingten Einnahmen insofern verwendet werden, dass entsprechende Einzelverwendungsnachweise mit bzw. vor Gesamtverwendungsnachweis bei der Bewilligungsstelle vorliegen müssen. Erfolgt dies nicht, greift die Richtlinie Punkt 28.3 und die noch vorhandenen sanierungsbedingten Einnahmen sind zurückzuführen.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummern 28.2/28.3

Sanierungsträger/-berater

Nach § 157 Absatz 1 kann die Gemeinde zur Erfüllung der Aufgaben für die Planung und Durchführung der Sanierung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen Sanierungsträger beauftragen. Die Aufgaben sowie die Vergütung des Sanierungsträgers sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Es können nur Leistungen vereinbart und gefördert werden, die zum Fördergebiet/Maßnahmegebiet gehören. Die Personalkosten des Sanierungsträgers kann über Städtebaufördermittel finanziert werden. Die Höhe der Förderung richtet sich nach Nummer 1.4.1 der Anlage zu § 1 der Thüringer Allgemeinen Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO).

Die ThürAllgVwKostO definiert ganz allgemein Vergütungssätze, differenziert jedoch nicht nach den tatsächlich erbrachten Aufgaben speziell im Rahmen der Städtebauförderung. Die bisherige funktionale Einordnung der Stundensätze nach Tätigkeitsgruppen:

Für die Festlegung der Stundensätze gelten als Obergrenze (Nettobetrag):

- Büroleiter, Projektleiter – entsprechend Ziffer 1.4.1.1 ThürAllgVwKostO
- Architekten, Stadtplaner, kaufmännische Mitarbeiter – entsprechend Ziffer 1.4.1.2 ThürAllgVwKostO
- Schreibkräfte, Zeichner – entsprechend Ziffer 1.4.1.3 ThürAllgVwKostO

Die Jahreskalkulation ist mit der Antragstellung vorzulegen. Dabei ist die o. g. Dreiteilung personell zu untersetzen. Der Antrag ist spätestens zum Ende des Vorjahres einzureichen.

Analog zur Abrechnung von Quartiersmanager- und Citymanagerleistungen:

Nebenkosten, Fahrtkosten, Reisezeiten als Arbeitszeiten, Grundpauschalen zu den Honorarsätzen, Zuschläge u. ä. sind nicht zuwendungsfähig. Die Netto-Kaltniete für Sanierungsbüros bzw. Stadtumbaubüros ist zuwendungsfähig, wenn die Stadt oder Gemeinde keine geeigneten Räume zur Verfügung stellen kann oder in größeren Städten und Gemeinden mit mehreren Fördergebieten ein externes Büro für bürgernahe Beratung oder Öffentlichkeitsarbeit notwendig ist.

Es ist grundsätzlich von einer Dreiteilung der Aufgaben auszugehen.

Auf der Grundlage von Artikel 104b GG sowie gemäß § 164 b BauGB in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung sind die zur Verfügung gestellten Finanzhilfen des Bundes für räumlich abzugrenzende Fördergebiete bestimmt.

- Für die Beurteilung der zuwendungsfähigen Kosten von Sanierungsträgerleistungen ergeben sich daher folgende Fallgruppen: Tätigkeiten innerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und Bund-Länder-Programmbezug

Die Aufgaben der Sanierungsträger sind grundsätzlich zuwendungsfähig.

- Tätigkeiten außerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen mit Landesprogrammbezug

Sofern das Einzelvorhaben in einem Landesprogramm aufgenommen ist (vorliegende Zuteilung), kann grundsätzlich eine bestehende Sanierungsträgertätigkeit für die Dauer der Umsetzung und Abrechnung unterstützt werden.

- EFRE-Maßnahmen innerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und Bund-Länder-Programmbezug

Die Kosten sind grundsätzlich zuwendungsfähig.

- EFRE-Maßnahmen außerhalb städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ohne Bund-Länder-Programmbezug

Aktuell ist keine Förderung für bereits bestehende Sanierungsträgertätigkeiten möglich.

Die Anträge auf Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn und Verlängerung des Bewilligungszeitraumes können stellvertretend für die Gemeinde auch vom beauftragten Sanierungsträger bei der Bewilligungsbehörde eingereicht werden. Die Vorgehensweise dient der Beschleunigung der Vorgangsbearbeitung.

Beteiligung des Sanierungsträgers an Ausschreibungen der „eigenen“ Kommune – VgV, ISEK etc.

Ein Interessenkonflikt im Sinne des § 6 des Thüringer Vergabegesetzes (ThürVgG) wird nicht gesehen. Eine vergaberechtliche Unzulässigkeit ist nicht abzuleiten, solange der Sanierungsträger an dem Vergabeverfahren nicht beteiligt war.

Es handelt sich hierbei aber um eine Vorbefassung im Sinne des § 7 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV). Demnach hat der öffentliche Auftraggeber angemessene Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass der Wettbewerb durch die Teilnahme des vorbefassten Unternehmens nicht verzerrt wird. Regelungen zu den entsprechend angemessenen Maßnahmen sind in § 7 Absatz 2 der VgV (Unterrichtung aller im Verfahren beteiligten Unternehmen über die wesentlichen Informationen) getroffen.

Bei Neuvergabe von Sanierungsberater-/trägerleistungen müssen diese nach Vergabeverordnung ausgeschrieben werden.

Dabei sind folgende Grundsätze bzw. Hinweise zu beachten:

1. Die beauftragten Berater/Betreuer u.  . müssen über die notwendige Sachkunde verfügen.
2. Bei Abschluss eines neuen Vertrages ist zu prüfen, ob eine europaweite Ausschreibung erforderlich ist. Dafür sind die gesch tzten Honorare (Netto) für 48 Monate (4 Jahre) heranzuziehen. Die vergaberechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
3. Unterhalb der Schwellenwerte sind die nationalen Vergabevorschriften einzuhalten. Es sind mindestens 3 Angebote einzuholen (freihändige Vergabe), damit ein Wettbewerb stattfinden kann. Ziel ist es, im Wettbewerb ein fachkundiges zuverlässiges Unternehmen auszuwählen und ein angemessenes Preisangebot zu erhalten.
4. Die Vergütung der Netto-Kaltniete für Sanierungsb ros bzw. Stadtumbaub ros ist zuwendungsfähig, wenn die Stadt oder Gemeinde keine geeigneten Räume zur Verfügung stellen kann oder in größeren Städten und Gemeinden mit mehreren Fördergebieten ein externes Büro für bürgernahe Beratung oder Öffentlichkeitsarbeit notwendig ist. Die erforderlichen Räume sind durch die Städte und Gemeinden anzumieten.

Verweise:

→ BauGB § 157 ff.

→ ThStBauFR, Nummer 21.1

→ Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO)

Sanierungsgebiete

Nach den vorbereitenden Untersuchungen und unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen zur Erlangung von hinreichenden Kenntnissen über das Sanierungsverdachtsgebiet kann die Gemeinde gemäß § 142 BauGB das Gebiet durch Beschluss einer Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.

Mittels einer Festlegung als Sanierungsgebiet ist eine einheitliche Durchführung der erforderlichen Einzelvorhaben als Gesamtmaßnahme unter dem Gebot der Zügigkeit gewährleistet. Mit Beschluss entscheidet die Gemeinde, ob die Sanierung im „vereinfachten“ Verfahren oder im klassischen/umfassenden Verfahren mit allen Instrumenten durchgeführt werden soll. Für die Wahl des klassischen/umfassenden Verfahrens sind die Vorschriften zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen anzuwenden. Nach § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist mit Beschluss zugleich auch eine Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, festzulegen, welche aber eine **Frist von 15 Jahren nicht überschreiten** sollte. Mit dem **Zügigkeitserfordernis** wird sichergestellt, dass die Sanierung zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände innerhalb eines absehbaren Zeitraumes umgesetzt wird.

Dies macht die Vorlage eines schlüssigen Konzepts, bestehend aus Einzelvorhaben, für die Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets innerhalb einer Frist von 15 Jahren erforderlich. Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept müssen die Ziele und Umsetzungsbausteine der Sanierung ableitbar sein.

Eine zweckmäßige Abgrenzung eines Gebiets und dessen förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet sind Fördervoraussetzung für die Bund-Länder-Programme. Vor Aufnahme des Sanierungsgebiets in die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung ist das Konzept zur Durchführung der Sanierung unter der Maßgabe des Zügigkeitserfordernisses der Bewilligungsbehörde darzulegen.

Eine Förderung von Einzelvorhaben in den Länderprogrammen der Städtebauförderung (TL-S, TL-AdW) ist auch außerhalb von förmlich festlegten Sanierungsgebieten möglich.

Verweise:

→ BauGB § 142

→ ThStBauFR, Nummern 2.1/2.2

Sicherung von Gebäuden

Die statisch-konstruktive Sicherung von Gebäuden erfolgt im Programm BL-WnE (Wachstum und die nachhaltige Erneuerung) – Sicherung von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten).

Ziel der Förderung von Gebäudesicherungen für Altbauten (Bauzeit vor 1949) ist es, den weiteren Verfall eines leerstehenden, statisch geschädigten, aber städtebaulich wichtigen und/oder denkmalgeschützten Gebäudes zu verhindern. Die Kommunen werden dabei in großem Umfang unterstützt. Die Förderung erfordert keinen gemeindlichen Miteleistungsanteil.

Zuwendungsfähige Leistungen der Sicherung im BL-WnE

- Wiederherstellung einer dauerhaften Sicherung der Tragkonstruktion,
- Schwammsanierung,
- dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Gebäudehülle (z. B. Fenster, Außentüren, Fassade, Dach), beispielsweise durch:
 - o Herstellung des Schutzes vor Durchnässung, insbesondere durch Dachsicherung und ggf. eines Grundputzes an der Gebäudehülle,

- Verschließen von Gebäudeöffnungen, wie Fenster und Türen: Hier ist eine einfache Sicherung durch Verschließen der Fensteröffnungen (Zumauern, Verbrettern) oder dem Einsetzen von Baustellentüren dem kompletten Neueinbau von Fenstern und Türen vorzuziehen,
- Sicherung von Fundamenten, einschließlich Feuchtigkeitssperren,
- Ausräumen von Bauschutt,
- Maßnahmen der Sicherung im Bereich der Außenanlagen und Einfriedungen,
- Baunebenkosten der Sicherungsleistungen, Gutachten.

Das Sicherungsprogramm ist nicht heranzuziehen, um grundsätzlich den gemeindlichen Miteleistungsanteil einzusparen, wenn es sich im Grunde um eine Teilsanierung handelt. Für Teil- oder Gesamtsanierung stehen entsprechend der Gebietskulisse andere Städtebauförderprogramme zur Verfügung. Eine Sicherung dient nicht vordergründig der Wertsteigerung eines Objektes. Aus diesem Grund ist eine fachliche Abgrenzung zwischen Sicherungs- und Sanierungsleistungen herzustellen.

Leerstehende Denkmale, Eckgebäude, Blockrandbebauungen haben Priorität. Den Gebäuden im kommunalen Eigentum wird ebenfalls eine gewisse, aber keine ausschließliche Priorität bei der Aufnahme in das Förderprogramm eingeräumt. Ausschlaggebend für eine Aufnahme sind die städtebauliche Relevanz beziehungsweise denkmalschutzrechtliche Hintergründe. Der Einsatz von Sicherungsmitteln ist im privaten Gebäudebestand nicht ausgeschlossen. Er stellt trotzdem eine Ausnahme dar.

Bei der Förderung von kommunalen Grundstücken mit Sicherungsmitteln ist es möglich, anschließend eine Teilsanierung aus einem anderen BL-Programm als Außenhautsanierung anzuschließen. Dies fördert ggf. die Vermarktungsmöglichkeit/Verkauf des Grundstücks an Private. Bei diesem Förderfall wird keine weitere Förderung für das Gebäude in Aussicht gestellt.

Sicherungsmittel werden nicht ausgereicht, wenn es sich um herrenlose Grundstücke handelt, bei unklaren Eigentumsverhältnissen und Ähnliches.

Um sicherzustellen, dass nicht das einmal gesicherte Gebäude später abgerissen wird, ergeht mit Zuwendungsbescheid die Auflage, dass der Abriss eines gesicherten Gebäudes unzulässig ist und die Rückzahlung der ausgereichten Zuwendung zur Folge hat.

Verweise:

→ ThStBauFR,

→ Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungs-bestimmungen - Ordnungsmaßnahmen

Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen

Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen können beispielsweise Zusatzkosten für erhöhte bauliche (denkmalgerechte) Anforderungen umfassen.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 6.5

Touristische Hinweisschilder

Die Förderung ist möglich, wenn die touristische Beschilderung Teil des Stadtmöblierungssystems ist.

Touristische Hinweisschilder innerhalb der Fördergebiete sind zuwendungsfähig. Neben den Schildern zu Sehenswürdigkeiten sind auch die Hinweisschilder zu Hotels und Gaststätten zuwendungsfähig, sofern der Zuwendungsempfänger hierfür eine einheitliche Gestaltung und Ausführung festgelegt hat. Diese ist im Bewilligungsantrag darzulegen. Die Ausgaben können zu 100 Prozent gefördert werden.

Verweise:

→ ThStBauFR, Teil II – Sonstige Förder- bzw. Zuwendungsbestimmungen – Ordnungsmaßnahmen

Verfügungsfonds

Im Rahmen der Förderung von **Verfügungsfonds** gibt es zwei Möglichkeiten:

- Förderung bis zu 100 Prozent in Gebieten des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ (BL-SZH) aus Mitteln von Bund, Land und Gemeinde
- i. d. R. 50 Prozent der Fondsmittel über Städtebauförderung und mindestens 50 Prozent durch private Mittel (Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zu finanzieren)

Darüber hinaus wird auf die Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem Titel „Verfügungsfonds in der Städtebauförderung“ verwiesen.

Es erfolgt keine Förderung von transportablen Beleuchtungs- und Beschallungsanlagen.

Privat eingebrachte Fondsmittel können auch für **nicht-investive** Vorhaben eingesetzt werden. Für die Fondsmittel der Städtebauförderung gelten die regulären Fördervoraussetzungen. Zweckbindungsfristen richten sich nach der Nutzungsdauer und dem Mitteleinsatz für das jeweilige Vorhaben; die Entscheidung dazu trifft die Gemeinde gemeinsam mit dem lokalen Gremium.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 20.3

→ *Externer Link:* BMVBS (Hrsg.) 2012: [Verfügungsfonds in der Städtebauförderung](#)

→ *Externer Link:* BBSR (Hrsg.) 2020: Arbeitshilfe „[Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden](#)“

Weitergabe an Dritte: ANBest-P

Dritte sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

Die Weitergabe der Fördermittel an Dritte nach ANBest-P ist im Zuwendungsbescheid zu beauftragen und im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Dritten zu regeln.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 3

→ *Externer Link:* [Muster einer Vereinbarung mit Dritten](#)**Wohnumfeldgestaltung (Freiflächengestaltung)**

Wohnumfeldgestaltung (Freiflächengestaltung) auf Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften oder anderer privater Eigentümer wird mit einem Mindestbetrag/allgemein gültiger Bauherrenanteil von 15 Prozent festgelegt.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 9, Ordnungsmaßnahmen

→ *Externer Link:* [Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils](#)**Zweckbindungsfrist**

Die Zweckbindungsfrist wird entsprechend der Art des Vorhabens, der Eigentumsverhältnisse und sanierungsrechtlichen Voraussetzungen im Zuwendungsbescheid festgelegt. Dabei lassen sich den folgenden Fallgruppen entsprechende Festlegungen zur Zweckbindungsfrist ableiten.

Fallgruppen:

Fördervorhaben	Festlegung zur Zweckbindungsfrist
Baumaßnahmen/Ordnungsmaßnahmen: Sicherung/Sanierung	Die Zweckbindungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und endet nach 15 Jahren .
Baumaßnahmen/Ordnungsmaßnahmen; Neubau	Die Zweckbindungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und endet nach 25 Jahren .
Ordnungsmaßnahmen: Abriss/Rückbau	Regelung zum Umgang bei Veräußerung durch entsprechend konkret formulierte Auflagen im Zuwendungsbescheid
Baumaßnahme: Kommunales Förderprogramm (kleine private Einzelvorhaben innerhalb des Kommunalen Förderprogramms)	Die Zweckbindungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und endet nach 15 Jahren .
Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Straße, Wege, Plätze)	Die Zweckbindungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des Vorhabens und endet nach 25 Jahren .

Fördervorhaben	Festlegung zur Zweckbindungsfrist
Grunderwerb	Regelung zum Umgang bei Veräußerung durch entsprechend konkret formulierte Auflagen im Zuwendungsbescheid
Sonstige Kosten: Sanierungsberater und -trägerleistungen, Quartiersmanagement, Citymanagement	keine Festlegung
Sonstige Kosten: Öffentlichkeitsarbeit, Studien, Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten, Planungsleistungen	keine Festlegung
Verfügungsfonds im BL-SZH (nicht investive Vorhaben)	keine Festlegung
Verfügungsfonds in anderen B-L-Programmen	Einzelfallabhängig, Differenzierung nach investiven und nicht-investiven Vorhaben.

Der im Zuwendungsbescheid festgelegte Zweck bzw. die festgelegte Nutzung ist innerhalb der Zweckbindungsfrist zu gewährleisten. Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn für ein Vorhaben innerhalb der im Zuwendungsbescheid festgelegten Zweckbindungsfrist Folgendes zutrifft:

- Änderung der Eigentumsverhältnisse oder
- erhebliche Veränderungen der Art, der Ziele oder der Durchführungsbestimmungen des Vorhabens, die seine ursprünglichen Ziele untergraben würden.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 25.5

Zwischenabrechnung

Wenn nur ein Programm innerhalb einer Gesamtmaßnahme abgerechnet wird, ist eine Zwischenabrechnung erforderlich.

Verweise:

→ ThStBauFR, Nummer 29.2

Einreichungsfristen

Einreichungsfrist	Festlegung für:
15.01. des laufenden Jahres	Jahresantrag: Anmeldung von Gesamtmaßnahmen in allen Förderprogrammen Anzeige von Vorhaben zur Absenkung des Miteleistungsanteils (MLA) im TL-SSM
31.03. des laufenden Jahres	sanierungsbedingte Einnahmen: Anzeige zum Stichtag 31.12. des Vorjahres oder fortlaufende Meldung
01.07. des laufenden Jahres	Elektronisches Monitoring (im Bundesportal)
30.10. des laufenden Jahres	Bewilligungsantrag: späteste Anzeige von Änderungen im zeitlichen Ablauf oder Verschiebungen innerhalb eines Vorhabens

Stichwortverzeichnis

Abbruch	27	Bewilligungszeitraum	29
Abriss	6, 7, 27, 32	Brücken	11
ANBest-P.....	33	Bühnenelemente	11
Archäologische Grabungen	8	Citymanagement.....	11, 35
Aufbewahrungsfristen	8	Doppelförderungen	13
Auflage	32	Dritte	8, 9, 10, 20, 27, 33
Ausgleichleistungen für Straßenbaumaßnahmen	16	EFRE.....	5
Ausgleichsbeträge	25, 26, 31	Einbehalte	13
Ausgleichspflanzungen	9	Einreichungsfristen	36
barrierefreies Bauen.....	9	Fristen	36
Barrierefreiheit	9, 19	Energetische Kennzahlen	14
Bauherr	7, 23	energetische Maßnahmen	6
Bauherrenanteil.....	9, 17, 19, 22, 34	Entsiegelung.....	19
Baumaßnahmen	9, 14, 34	Ersatzmittel	21
begleitend-kooperative Instrumente	10	Ersatzvornahme	14
Begleitend-kooperative Instrumente	10	<i>Erschließungsanlagen</i>	16
Bewilligungsantrag	9, 33	Erwerb von Grundstücken	15
Bewilligungszeitraum	10, 15	Flächenpotentialanalyse	
BWZ	10	Flächenpotential	14
		Flächenpotentiale	14

FLOO-TH.....	14	Quartiersmanagement.....	23, 35
förderunschädlicher Vorhabensbeginn	10, 15, 29	Quartiersmanager	20, 24
Förderunschädlicher Vorhabensbeginn	15	Refinanzierungsverbot	15
Freiflächengestaltung	34	Richtlinien	19
Gebühren.....	15, 24	Rückbau	7, 27
Gesamtmaßnahme	26, 27, 31, 35	Sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge	16, 25
Gesamtanierung.....	32	sanierungsbedingte Einnahmen	16, 26, 27
gestalterische Mehraufwendungen	11	Sanierungsbedingte Einnahmen	16, 26
<i>Grunderwerb</i>	15, 27, 35	Sanierungsgebiet.....	17
<u>Gutachterausschuss</u>	16	Sanierungsgebiete.....	30
Hinweisschilder.....	33	Sanierungsträger	10, 15, 20, 23, 28, 29, 30
Instandsetzungsmaßnahmen	19	Sanierungsträger/-berater	28
Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	31	Sicherung	17, 18, 27, 31, 32
ISEK	14, 29	Sicherung von Gebäuden	
KEB.....	19, 22	Sicherung	31
Kirchen.....	17	Soziale Stadt.....	12, 20
Kircheninitiative.....	17	städtebaulicher Mehraufwand	16
Klimaanpassung	18	Teilsanierung.....	32
Klimaanpassungsmaßnahmen.....	18	ThürSABAusgIVO	16, 17
Klimaschutz.....	18	Toilettenanlagen	22
Klimaverträglichkeit.....	18	Touristische Hinweisschilder.....	33
Kommunales Förderprogramm	10, 19	Verfügungsfonds	10, 13, 20, 21, 25, 33, 35
Kostenerstattungsberechnung	19	Vergabeverfahren	30
KEB.....	19, 22	Vergabeverordnung	22, 30
Kostenerstattungsbetragsberechnung	19, 22	VgV	22
Kunst	20	Verkehrswert	15, 27
Künstlerische Leistungen	20	Verkehrswertgutachten	27
Kunstwerke	20	Verwendungsnachweis	
Leistungsphase	22	Einzelverwendungsnachweis	8, 22
Mehraufwand	16	Gesamtverwendungsnachweis	8
Mehraufwendung.....	32	VgG.....	30
Mehraufwendungen.....	32	VgV	22
Mehrausgaben.....	9	Vollsanierung	14
Mitleistungsanteil	17, 21, 31, 32	Weitergabe an Dritte	33
Modernisierungsmaßnahmen	19	Wohnumfeldgestaltung	34
Modernisierungsvereinbarung.....	20, 33	Zügigkeitserfordernis	31
nichtinvestive Maßnahmen	10	Zuwendungsbescheid .. 10, 15, 21, 27, 32, 33, 34,	35
öffentliche Toiletten	22	35	
Ordnungsmaßnahmen.....	7, 8, 9, 11, 16, 23, 34	Zuwendungsvoraussetzung	18
Planerauswahlverfahren	22	Zweckbindungsfrist	27, 28, 33, 34, 35
Planungsleistungen.....	22, 35	Zwischenabrechnung	35
Programmaufstellung	17, 21	<i>Zwischenerwerb</i>	16, 28
Projektsteuerleistungen	23		