

Mustererlass STÄDTEBAUFÖRDERUNG
(Musterförderungsbestimmungen)

Erarbeitet von der
Fachkommission Städtebauliche Erneuerung
der ARGEBAU

Januar 2000

INHALTSVERZEICHNIS

EINFÜHRUNG	S. 3
Abschnitt A ALLGEMEINES	S. 8
1. Zuwendungszweck	S. 8
2. Rechtsgrundlagen	S. 8
3. Zuwendungsgegenstand	S. 8
4. Zuwendungszeitraum	S. 9
5. Zuwendungsempfänger	S. 10
6. Zuwendungsvoraussetzungen und Auflagen	S. 10
7. Zuwendungsart, Bemessungsgrundlage	S. 11
8. Zuwendungsfähige Ausgaben	S. 12
9. Sanierungsbedingte Einnahmen	S. 14
10. Finanzierungsart, Finanzierungsform	S. 14
Abschnitt B AUSGABEN DER GESAMTMAßNAHME	S. 16
11. Ausgaben der Vorbereitung	S. 16
12. Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen	S. 17
13. Ausgaben für Baumaßnahmen	S. 21
14. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	S. 23
Abschnitt C EINNAHMEN DER GESAMTMAßNAHME	S. 24
15. Zweckgebundene Einnahmen	S. 24
16. Städtebauförderungsmittel	S. 24
17. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte	S. 25
Abschnitt D PROGRAMM UND FÖRDERUNGSVERFAHREN	S. 26
18. Städtebauförderungsprogramm	S. 26
19. Bewilligungsverfahren	S. 26
20. Mittelauszahlung	S. 27
Abschnitt E KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	S. 28
21. Kosten- und Finanzierungsübersicht	S. 28
Abschnitt F ABRECHNUNGSVERFAHREN	S. 29
22. Zweck und Gegenstand der Abrechnung	S. 29
23. Zeitpunkt der Abrechnung	S. 29
24. Form und Inhalt der Abrechnung	S. 30
25. Prüfung der Abrechnung	S. 30
Abschnitt G SCHLUSSBESTIMMUNGEN	S. 31
26. Ausnahmen	S. 31
Abschnitt H ANLAGEN	S. 32
Anlage 1: Gliederungsübersicht Ausgaben/Einnahmen	S. 33
Anlage 2: Muster für eine Zwischenabrechnung	S. 36
Anlage 3: Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung (Arbeitshilfe)	S. 38

EINFÜHRUNG

1. Zweck der „Musterförderungsbestimmungen“ zur Städtebauförderung

Die „Musterförderungsbestimmungen“ sind von der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ der ARGEBAU unter Mitwirkung von Vertretern des Bundesbauministeriums und der kommunalen Spitzenverbände fortgeschrieben worden.

Vorrangiger Adressat für die „Musterförderungsbestimmungen“ zur Städtebauförderung sind die Länder, denen sie als Orientierungsrahmen entsprechender Ländererlasse dienen.

Die Länder haben - auch unabhängig vom Einsatz von Bundesfinanzhilfen - ein besonderes fachliches Interesse an einer in Grundsätzen und Verfahren einheitlich ausgestalteten Städtebauförderung. Angesichts der weiterhin notwendigen Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung ist ein vergleichbares Förderungsrecht auch Voraussetzung des fruchtbaren Dialoges und Erfahrungsaustausches innerhalb der ARGEBAU und mit dem Bund. Ein gleichgerichtetes Interesse besteht bei den kommunalen Spitzenverbänden und Kommunen und Investoren, den Trägern öffentlicher Belange, der Bauwirtschaft.

2. Gründe der Anpassung der neu vorliegenden Musterförderungsbestimmungen

- Die Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 erforderte eine Anpassung an das veränderte Bundesstädtebaurecht. Dieses betraf zunächst den Fortfall der bis dahin weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.
- Ebenso galt es sicherzustellen, dass die Städtebauförderung dem Profil der gewandelten stadtentwicklungs-, wohnungspolitischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Zielen gerecht wird.
- Zu berücksichtigen waren weiter zwischenzeitliche Anwendungserfahrungen und von Verfahren zur Vereinfachung der Förderung und Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen.

3. Strategien der Städtebauförderung

Städtebauförderung als Instrument der Stadtentwicklungs- und -erneuerungspolitik ist in der Ministerkonferenz der ARGEBAU und deren Gremien vertieft beraten worden.

Die neuen Entwicklungen und veränderten finanziellen Rahmenbedingungen erfordern neue Strategien und Fördermodalitäten. So wird es erforderlich sein, die knapper gewordenen Finanzhilfen auf die Beseitigung gravierender städtebaulicher Missstände und Aufgaben der gebietsbezogenen Stadtentwicklung zu konzentrieren und den Sanierungsaufwand weniger am Ziel der Perfektion, als an der Effizienz auszurichten. Vor allem sind die Städtebauförderungsmittel verstärkt auf die unmittelbar wirksame, zielgerichtete Anstoßfunktion zu konzentrieren, bis in ausreichendem Maße Privatinitiativen und -investitionen mobilisiert sind und der notwendige Umstrukturierungs- und Erneuerungsprozess sich aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

In Zeiten abnehmender Finanzierungsspielräume müssen öffentliche Investitionen noch stärker als bisher aufeinander abgestimmt und miteinander gebündelt werden. Die Sa-

nierungs- oder Entwicklungsmaßnahme als förderrechtliche Einheit (Gesamtmaßnahme) setzt sich in der Regel aus vielfältigen städtebaulichen Einzelmaßnahmen zusammen, deren Durchführung nur erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn deren finanzielle und organisatorische Koordination erreicht wird.

Städtebauförderung ist ein wichtiges Instrument, die Ziele einer nachhaltigen Stadterneuerung und Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Nachhaltigkeit versteht sich dabei als eine Verpflichtung zu einer Ressourcen schonenden, umweltorientierten, beschäftigungspolitischen und sozialen Belangen entsprechenden Entwicklungspolitik.

Im Interesse einer zielgenauen Landes- und Stadtentwicklungspolitik ist es Aufgabe der Länder, ihre Städtebauförderungsrichtlinien nach den landesspezifischen Bedarfschwerpunkten und Prioritäten auszurichten.

4. Gebietsbezogene Handlungsschwerpunkte und Ziele in Stadt und Land

Mit der Neufassung des BauGB (§§ 164 b, 169 Abs. 1) bestimmte der Bundesgesetzgeber erstmals die Schwerpunkte für den Einsatz von Finanzhilfen des Bundes zur Städtebauförderung:

- die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen;
- städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

4.1 Innenstädte und Nebenzentren

Ziel der Förderung ist es, die Innenstädte und Nebenzentren als multifunktionale Stadtquartiere zu stärken:

- Nutzungsvielfalt soll erhalten und gefördert werden, besondere Bedeutung kommt der Anreicherung der Innenstädte und Nebenzentren mit Wohnungen und kulturellen Einrichtungen sowie ortsnahe Versorgungseinrichtungen zu;
- die Aufenthalts- und Gestaltqualität der öffentlichen Räume soll gefördert werden, das Augenmerk richtet sich hier besonders auf Stadtplätze und Fußgängerzonen;
- örtliche Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung im Rahmen des Stadtmarketings sollen ein stärkeres Besucherinteresse auf die Zentren lenken.

Städtebaulicher Denkmalschutz historischer Stadtkerne

Städtebaulicher Denkmalschutz hat das Ziel, denkmalwerte Stadtgrundrisse, Stadtteile, Straßenzüge und bauliche Gesamtanlagen in ihrer Substanz, ihrem Erscheinungsbild und ihren historischen Bezügen zu erhalten. Die Bewahrung der historischen Stadtensembles stärkt die Nutzungsvielfalt, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, die Attraktivität der Innenstädte und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Erhaltung und denkmalgerechte Nutzung des baulichen Erbes eröffnet zunehmend Chancen, das Wirtschaftspotential der Städte und Gemeinden zu stärken.

Die Altbausubstanz vieler Städte und Gemeinden in den neuen Ländern ist vielfach noch geschlossen erhalten, aber trotz intensiver Förderung in ihrem Erhalt noch nicht gesichert. Allein in 30 Städten gibt es hier geschlossene mittelalterliche Stadtkerne von internationaler Bedeutung, weitere rund 200 Städte verfügen über städtebauliche Teilbereiche von nationalem Denkmalwert. Angesichts dieses reichen baukulturellen Erbes ist die Erhaltung und behutsame Erneuerung der Altstädte eine der zentralen Herausforderungen in den neuen Ländern.

In industrieller Bauweise errichtete große Neubausiedlungen

Die DDR wollte mit dem industriell gefertigten Wohnungsbau und den Großsiedlungen ein Zukunftsmodell für den Massenwohnungsbau erreichen. So wurden rund 2,2 Mio. Wohnungen als sogenannte Plattenbauten gefertigt. Immerhin wohnen etwa 4,1 Mio. Bürger aus den neuen Ländern in rund 1,7 Mio. Wohnungen, die sich in Neubaugebieten mit mehr als 500 Wohneinheiten (WE) befinden. Angesichts ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung ist es wichtig, die Großwohnsiedlungen langfristig zu erhalten. Dies liegt auch im Interesse einer ressourcen- und flächensparenden Stadtentwicklung. Aufgabe ist es, diese Wohngebiete zu eigenständigen und multifunktionalen Stadtteilen weiterzuentwickeln.

Die Wohnsiedlungen entsprechen jedoch nicht mehr den weiterentwickelten Bedürfnissen der heutigen Zeit. Es drohen soziale Segregation und standortbedingte strukturelle Leerstände durch Bevölkerungswanderungen und -rückgang.

Ziel ist die städtebauliche Weiterentwicklung der Großsiedlungen insbesondere durch Neugestaltung des Wohnumfeldes, Schaffung notwendiger Ortszentren, technische Nachbesserung und Modernisierung der Plattenbauten, Ausbau der wirtschaftlichen Infrastruktur und soweit städtebaulich begründet der Rückbau bei zunehmendem Wohnungsleerstand.

Verdichtete Wohnbereiche

Die Bestandssicherung und -pflege in verdichteten Wohnbereichen der Altstädte der innenstadtnahen Wohn- und Mischgebiete aus der Zeit der Jahrhundertwende und Großsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren gehören zu den Daueraufgaben der Stadterneuerung. Aufgrund ihrer eingeschränkten Wohn- und Wohnumfeldqualität sind sie von der Umlandwanderung besonders stark betroffen. Neben Infrastrukturdefiziten, insbesondere auch im Freiraumbereich, und vernachlässigter Bausubstanz treten in diesen Gebieten verstärkt auch soziale Probleme auf. Hinzu kommen Überlastungserscheinungen im verkehrlichen Bereich. Gleichzeitig erfüllen die verdichteten Wohnbereiche wichtige Funktionen für den Wohnungsmarkt. Die in der Regel kompakten Strukturen des verdichteten Wohnens sind auch aus ökologischer Sicht sinnvoll.

4.2 Gewerbe- und Industriebrachen, ehemalige militärische Liegenschaften

Ziel ist die revitalisierende Umnutzung brachgefallener Gewerbegebiete und altindustrieller Standorte sowie die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften. Zu den oft in den Innenstädten brachliegenden Flächen zählen auch nicht mehr betriebsnotwendige Gleis- und Betriebsflächen der Bahn sowie aufgegebene Flächen der Post. Für diese Flächen und die weiterhin nutzbaren Bausubstanzen sind bedarfsgerechte innovative Lösungen zu entwickeln. In Abhängigkeit von der Lage, der städtebaulichen Einbindung und dem lokalen Bedarf, insbesondere im Bereich des Handwerks, sind neue Arbeitsplätze an städtebaulich integrierten Standorten, neue Wohngebiete und die Entwicklung hochwertiger Parks und Grünzüge sowie von Flächen für Bewegung, Spiel und Sport denkbare Entwicklungsziele. Über die Nutzung der einzelnen Fläche hinaus bieten die Flächen die Chance, Stadtstrukturen neu zu ordnen und zu vernetzen.

4.3 Gewerbegebiete im Bestand

Vielen Bestandsgebieten fehlt es für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Handwerksbetriebe an einer qualifizierten „Adresse“. Oft sind die Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung noch nicht gelöst und es fehlt an gliederndem Grün. Durch gezielte städtebauliche Maßnahmen können diese Gewerbegebiete stabilisiert, aufgewertet und in ihr Umfeld integriert werden. Auf diese Weise kann es gelingen, erhebliche Flächenreserven an hochwertigen innerstädtischen Gewerbestandorten zu aktivieren.

4.4 Stadtteile und Ortsteile mit Entwicklungspriorität

Stadt- und Ortsteile, die infolge sozialräumlicher Segregation davon bedroht sind, ins soziale Abseits abzurutschen, sind meist hochverdichtete, einwohnerstarke Stadtteile in städtischen Räumen, die im Hinblick auf ihre Sozialstruktur, den baulichen Bestand, das Arbeitsplatzangebot, das Ausbildungsniveau, die Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, sowie die Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der Umwelt erhebliche Defizite aufweisen. Hinzu kommen auch Gebiete in Gemeinden, die, z. B. aufgrund ihrer peripheren Lage und zum Teil hierdurch bedingt durch ihre Einwohnerstruktur, ganz ähnliche Defizite aufweisen.

Aufgrund der Komplexität der Defizite sind hier umfassende ganzheitliche Aufwertungsstrategien erforderlich. Sie sollen neben materiellen Verbesserungen dazu beitragen, dass die Bewohner sich wieder aktiv am Leben des Stadtteils beteiligen und mit dazu beitragen, das Ansehen des Stadtteils innerhalb der Gesamtstadt so aufzuwerten, dass eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung erreicht wird.

4.5 Städtebauliche Erneuerung in ländlichen Gemeinden

Wesentliche Schwerpunkte der städtebaulichen Dorferneuerung bestehen in der Erhaltung und Pflege traditioneller Bausubstanz - insbesondere ortsbildprägender Gebäude und Gebäudeensembles - und in der Entwicklung und umfassenden Strukturverbesserung. Anliegen aus der Perspektive der Nachhaltigkeitszielsetzung ist es, die Attraktivität von Ortsteilen und Dörfern als Wohn- und Arbeitsstandorte, aber auch als zentrale Orte der unteren Stufe zu erhalten, um Abwanderungstendenzen der ansässigen Bevölkerung vorzubeugen und das feingegliederte Siedlungssystem im Hinblick auf Versorgungs- und Arbeitsplatzstrukturen zu stabilisieren.

4.6 Nachhaltige Außenentwicklung

Maßnahmen einer nachhaltigen Außenentwicklung können der Deckung des Wohnungsbedarfs, der Gewerbeentwicklung und der Errichtung bedeutsamer Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Fachhochschule) dienen. Die Maßnahmen sind im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung nur vertretbar, wenn die Potentiale einer weiteren Innenentwicklung ausgeschöpft sind. An eine solche dann noch unverzichtbare Stadterweiterung sind höchste Ansprüche zu stellen (leistungsfähige Erschließung mit ÖPNV; ökologische Qualität).

Abschnitt A ALLGEMEINES

1. Zuwendungszweck

- 1.1 Die Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und Finanzierung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 136 bis 171 BauGB obliegt den Städten und Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe. Zu ihrer Förderung stellt das Land nach Maßgabe des Landeshaushaltsplanes Städtebauförderungsmittel in Form von Zuwendungen bereit. In den Städtebauförderungsmitteln des Landes können Finanzhilfen des Bundes nach Art. 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes enthalten sein.
- 1.2 Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Zuwendungen sind:

- 2.1 das Sanierungs- und Entwicklungsrecht des Baugesetzbuches, insbesondere die §§ 136 bis 171 BauGB;
- 2.2 die zu den §§ 136 bis 171 BauGB erlassenen Verwaltungsvorschriften des Landes *);
- 2.3 das Förderungsrecht nach den §§ 164 a, 164 b und 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit der zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung-Städtebauförderung,
die Vorschriften über das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in § 177 Abs. 4 und 5 BauGB sowie
die Vorschriften über die weiteren städtebaulichen Gebote in §§ 176, 178, 179 BauGB;
- 2.4 die Landeshaushaltsordnung (LHO);
- 2.5 die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO (VV-LHO) in der jeweils gültigen Fassung, soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist; das gleiche gilt für die eingeführten fachlichen Ergänzungsbestimmungen zu den VV zu § 44 LHO sowie zu den VV-Gk (ZBauL);
- 2.6 die Fördervorschriften des Landes.

3. Zuwendungsgegenstand

3.1 Gesamtmaßnahme

- 3.1.1 Zuwendungsgegenstand ist die städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164 b BauGB und §§ 165 bis 171 BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme). Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden.

*) nach Maßgabe des Landesrechts

- 3.1.2 Mehrere städtebauliche Gesamtmaßnahmen können im Städtebauförderungsprogramm zu einem Zuwendungsgegenstand zusammengefaßt werden.
- 3.1.3 Die Gesamtmaßnahme ist räumlich abzugrenzen (§ 142 BauGB). Die räumliche oder sachliche Erweiterung oder Einschränkung der geförderten Gesamtmaßnahme bedarf der Zustimmung der für die Programmaufstellung zuständigen Stelle.
- 3.2 Zeitliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme
Die Gesamtmaßnahme umfasst in zeitlicher Hinsicht drei Verfahrensschritte:
- 3.2.1 die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
- 3.2.2 die weitere Vorbereitung (§ 140 BauGB, ausgenommen die Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen),
- 3.2.3 die Durchführung (§ 146 BauGB),
- 3.2.4 den Abschluss (§§ 162, 163 BauGB).
- 3.3 Räumliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme räumlich begrenzt
- 3.3.1 während der vorbereitenden Untersuchungen: auf das Gebiet, auf das sich die Untersuchungen nach § 141 BauGB erstrecken (Untersuchungsgebiet);
- 3.3.2 während der weiteren Vorbereitung und Durchführung:
auf das durch Sanierungssatzung nach § 142 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sowie auf dazu gehörende Ersatz- und Ergänzungsgebiete. Folgende Einzelmaßnahmen können auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen:
- durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 3 BauGB), Ersatzbauten (Neubau und Modernisierungen/Instandsetzungen), Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB),
 - Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowie sonstiger Betriebe, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB),
 - Flächen, die als Austausch- oder Ersatzland benötigt werden;
- 3.3.3 während des Abschlusses:
auf das Gebiet, für das die Sanierung abgeschlossen worden ist (§§ 162, 163 BauGB) bzw. auf das Gebiet bzw. die Gebietsteile vorbereitender Untersuchungen, die von der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets ausgeschlossen werden.
- 3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen:
Zuwendungsgegenstand ist auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 165 - 171 BauGB unter entsprechender Anwendung dieser Richtlinien.

4. Zuwendungszeitraum

4.1 Allgemeines

Der Zuwendungszeitraum umfasst die nach Nr. 3.2 bestimmte Dauer der Gesamtmaß-

nahme, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

4.2 Beginn des Zuwendungszeitraums

- 4.2.1 Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in das Städtebauförderungsprogramm (Abschnitt D) aufgenommen ist.
- 4.2.2 Kosten, die vor Förderungsbeginn entstanden sind, sind nicht förderungsfähig (Verbot der Refinanzierung), es sei denn, die Förderungsfähigkeit bestimmter Kosten ist zugelassen. Ein Anspruch auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm wird durch das Zulassen der Ausnahme nicht begründet. Andererseits wird die Aufnahme nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Gemeinde schon vor Förderungsbeginn mit bestimmten Einzelmaßnahmen auf eigene Kosten oder mit Zuwendungen von anderer Seite begonnen hat.
- 4.2.3 Das Verbot der Refinanzierung gilt nicht für solche Kosten, die nach Förderungsbeginn entstanden sind, jedoch den im jährlichen Städtebauförderungsprogramm berücksichtigten Ausgabenrahmen übersteigen und deshalb von der Gemeinde vorfinanziert werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Förderung besteht aber nicht.

4.3 Ende des Zuwendungszeitraumes

- 4.3.1 Der Zuwendungszeitraum endet mit Ablauf des im Zuwendungsbescheid festgelegten Zeitraums, spätestens mit Aufhebung der förmlichen Festlegung; die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann vorher eine förderungsrechtliche Abschlusserklärung erteilen. Nach diesen Zeitpunkten werden nur noch abwicklungsbedingte Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt. Die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann ausnahmsweise die Förderung von bestimmten Einzelmaßnahmen zulassen, die erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung bzw. nach förderungsrechtlicher Abschlusserklärung begonnen werden, wenn dies vor Aufhebung der Satzung bzw. vor der Abschlusserklärung festgelegt war.
- 4.3.2 Die Landesförderung im Falle der Gewährung von Vorauszahlungen schließt spätestens ab mit dem Bescheid über die Bestimmung der Städtebauförderungsmittel auf der Grundlage der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (endgültiger Bewilligungsbescheid).

5. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden sowie Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB und Zweckverbände, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchführen.

6. Zuwendungsvoraussetzungen und Auflagen

- 6.1 Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln ist, dass
- 6.1.1 die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von anderen öffentlichen Aufgabenträgern und der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können (Grundsatz der Nachrangigkeit),
- 6.1.2 die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm (Abschnitt D) aufgenommen ist,

- 6.1.3 die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet sind.
- 6.2 Die Städtebauförderung erfolgt unter der Auflage, dass die Gemeinde sich verpflichtet,
- 6.2.1 vor Beginn der Förderung erworbene Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder in dazu gehörenden Ersatz- und Ergänzungsgebieten oder außerhalb dieser Gebiete als Austausch- oder Ersatzland erworbene Grundstücke der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und ggf. in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Abweichendes bestimmen;
- 6.2.2 nach Beginn der Förderung mit Städtebauförderungsmitteln oder zweckgebundenen Einnahmen erworbene Grundstücke oder Rechte an den Grundstücken der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung zu stellen und in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen zulassen;
- 6.2.3 Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz für die unter Nr. 6.2.1 und 6.2.2 genannten Grundstücke oder Rechte erworben werden (z. B. durch Tausch) der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen ggf. in ein Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen zulassen;
- 6.2.4 die Grundstücke, die sie zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung freihändig mit Städtebauförderungsmitteln erworben oder nach 6.2.1 und 6.2.2 der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder vom Sanierungsträger nach § 159 Abs. 3 BauGB übernommen hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 BauGB zu veräußern; beim umfassenden Verfahren sind der Veräußerung dabei Werte nach Maßgabe des § 153 Abs. 4 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen; die Veräußerungsaufgabe gilt nicht für Grundstücke, die nach der städtebaulichen Planung für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen vorgesehen sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden; die Veräußerungspflicht nach § 89 BauGB bleibt unberührt;
- 6.2.5 die Einnahmen der Gesamtmaßnahme (Abschnitt C) nur für Ausgaben der Gesamtmaßnahme zu verwenden;
- 6.2.6 die förderungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme sowie die zweckbedingten Einnahmen, die Zuwendungen des Landes und die erforderliche Eigenbeteiligung der Gemeinde an einer Stelle ihres Haushalts zu veranschlagen; die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann Abweichendes bestimmen.

7. Zuwendungsart, Bemessungsgrundlage

- 7.1 Die Zuwendung wird zur Projektförderung gewährt. Projekt ist dabei die Gesamtmaßnahme.
- 7.2 Bemessungsgrundlage für die Zuwendung sind die förderungsfähigen Ausgaben der Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer zweckgebundenen Einnahmen.
- 7.3 Zur Festsetzung der zuwendungsfähigen Ausgaben sind verstärkt Pauschalbeträge und Richtwerte zugrunde zu legen.

- 7.4 Zur weiteren Vereinfachung des Zuwendungsverfahrens sollte mehr als bisher von der Festbetragsfinanzierung Gebrauch gemacht werden.

8. Zuwendungsfähige Ausgaben

8.1 Grundsatz

Die Länder und der Bund bewerten das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung dahingehend, dass ein möglichst effizienter und sparsamer Mitteleinsatz gewährleistet ist, und zwar insbesondere durch

- Begrenzung des Sanierungsaufwands und Sanierungsumfangs,
- maßnahmebezogene Pauschalierungen,
- maßnahmebezogene Förderungshöchstbeträge,
- neue Wege der Finanzierung, Nutzung privater Unternehmensinitiative und Einsatz privaten Kapitals,
- Bemühen der Gemeinden, Finanzierungsmittel für andere Aufgaben, deren Ursachen nicht aus unmittelbarem Bezug zu städtebaulichen Missständen herrühren, zuerst auch in anderen Programmen mit Investitionshilfen zu suchen.

Zuwendungsfähig sind die durch sanierungsbedingte Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten Ausgaben für die Gesamtmaßnahme bezogen auf den gesamten Zeitraum der Förderung. Die Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben einer Gesamtmaßnahme erfolgt z. B. über die Bestimmung eines Förderungsrahmens, der aus einer Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB abgeleitet werden kann.

8.2 Förderungsfähige Ausgaben

Förderungsfähig sind alle Ausgaben der Gemeinde für die Vorbereitung, Durchführung einschließlich Abschluss der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der besonderen Voraussetzungen (Abschnitt B). Die besonderen Voraussetzungen müssen in dem Zeitpunkt erfüllt sein, in dem die Ausgaben entstehen. Ausgaben, die durch Inanspruchnahme von Leistungen Dritter begründet werden, entstehen mit Eingehung der vertraglichen Verpflichtungen, soweit nichts anderes bestimmt wird. Wäre die Ermittlung der tatsächlich entstehenden Aufwendungen (z.B. beim Umzug von Bewohnern und Betrieben) mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, kann eine sachgerechte pauschalierte Ausgabenermittlung erfolgen.

Wie Ausgaben werden bei Abschluss der Förderung die Werte der aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellten Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken behandelt. Für sie ist nach Maßgabe von Nr. 12.2 ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen werden.

Pauschalförderungen und Richtwertförderungen können die förderungsfähigen Kosten einschränken.

Wie Ausgaben können im laufenden Förderungsverfahren sanierungsbedingte Gebäudesubstanzverluste auf gemeindeeigenen Grundstücken (Nr. 12.4.7) behandelt werden.

- 8.3 Soweit die Förderung von bestimmten Einzelmaßnahmen auf den nicht durch sanierungsbedingte Einnahmen, Eigenleistungen oder Fremdmittel gedeckten Teil der Kosten beschränkt wird (z. B. bei Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtun-

gen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen), sind nur die insoweit ungedeckten Ausgaben anzusetzen. Danach sind z. B.

- Ablösebeträge für Stellplätze und Spielplätze,
- Anliegerbeiträge,
- Zuschüsse anderer Stellen,
- Förderungsmittel der Europäischen Union, des Bundes und des Landes im Rahmen vorhaben- oder gebietsbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung und Infrastrukturförderung,
- die Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen¹
- Pauschalen oder Teilbeträge übersteigende Ausgaben,

unmittelbar von den Ausgaben der betroffenen Einzelmaßnahmen abzusetzen, um den in der Städtebauförderung berücksichtigungsfähigen Ausgabebetrag zu ermitteln.

8.4 Ausgaben sind nur förderungsfähig, wenn und soweit der Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten, z. B. solcher für

- den Wohnungsbau und die Wohnungsmodernisierung,
- die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden,
- die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur,
- die Verbesserung der Agrarstruktur,
- den Denkmalschutz,
- den Natur- und Landschaftsschutz,

sachlich und zeitlich hinreichend mit dem nachrangigen Einsatz von Finanzierungsmitteln nach diesen Richtlinien abgestimmt ist (§§ 139, 149, 164 a Abs. 1 Satz 2, 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

8.5 Nicht förderungsfähige Ausgaben

Von der Ermittlung zuwendungsfähiger Ausgaben ausgeschlossen sind:

- die Ausgaben für die persönlichen und sächlichen Kosten der Gemeindeverwaltung,
- die Ausgaben für die bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Nr. 14.2 zugelassen ist.
- die Ausgaben für die bei einer Vor- und Zwischenfinanzierung entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Nr. 14.2 zugelassen ist;
- die Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert (vgl. aber zur Vor- und Zwischenfinanzierung Nr. 14.1),

¹ vgl. § 39 Abs. 4 des aufgehobenen Städtebauförderungsgesetzes und Art. 12 Abs. 2 der Bund-Länder-Vereinbarung - Städtebauförderung

- Ausgaben, die vor Aufnahme der Gesamtmaßnahme bzw. von Teilen der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm entstanden sind, soweit keine Ausnahme nach Nr. 4.2.2 zugelassen ist,
- Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes, soweit sie bei der Entrichtung der Umsatzsteuer nicht berücksichtigungsfähig sind,
- Steuerausfälle der Gemeinde (z. B. Erlass der Grundsteuer oder der Gewerbesteuer),
- die durch Einschaltung von Landestreuhandstellen entstehenden Ausgaben,
- Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen,
- Pauschalförderungen und Richtwertförderungen übersteigende Ausgaben.

9. Sanierungsbedingte Einnahmen

9.1 Grundsatz

Sanierungsbedingte Einnahmen der Gesamtmaßnahme finanzieren sanierungsbedingte Ausgaben der Gesamtmaßnahme; dies ggf. auch rückwirkend durch Reduzierung bereits eingeflossener Städtebauförderungsmittel des Landes.

Zu berücksichtigen sind alle Einnahmen, die nach Maßgabe von Abschnitt C der Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können. Sie sind Bestandteil des Sanierungsvermögens. Die zweckgebundenen Einnahmen nach Nr. 15 sind bei kassenmäßiger Verfügbarkeit vorrangig einzusetzen. Für den Einsatz der Einnahmen gelten die gleichen Förderungsbestimmungen, wie sie für die aus Städtebauförderungsmitteln zu fördernden Ausgaben in Abschnitt B geregelt sind.

Wie Einnahmen werden bei Abschluss der Förderung die Werte der aus dem Sanierungsvermögen ins allgemeine Liegenschaftsvermögen rückübertragenen Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken behandelt. Für sie ist nach Maßgabe von Nr. 17.1 ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen.

Wie Einnahmen werden bei Abschluss der Förderung die Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke behandelt, die dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB entsprechen.

Bei der Ermittlung noch nicht erzielter Einnahmen (z. B. Ausgleichsbeträge, Verkehrswerte zu privatisierender Grundstücke) sind pauschale Risikoabschläge zulässig.

10. Finanzierungsart, Finanzierungsform

10.1 Die Zuwendungsart bestimmt sich nach dem Landesrecht.

10.2 Die Zuwendungen können unter den Voraussetzungen der Nr. 6 von der Gemeinde eingesetzt werden als:²

10.2.1 Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten;

² vgl. §§ 39 Abs. 3 und 5, 58 des aufgehobenen Städtebauförderungsgesetzes (siehe auch Art. 12 Abs. 1, Art. 7 Abs. 3 der Bund-Länder-Vereinbarung - Städtebauförderung sowie § 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. der Verwaltungsvereinbarung)

- 10.2.2 Darlehen oder Zuschüsse zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen;
- 10.2.3 Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung;
- 10.2.4 Zuschüsse zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen;
- 10.2.5 Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen bei Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen und Maßnahmen im Sinne der §§ 164 a Abs. 3, 177 BauGB;³
- 10.2.6 Vorauszahlungen unter Vorbehalt späterer Bestimmung, ob die Mittel als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Vorauszahlungen sind während der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.
- 10.3 Ist aufgrund der besonderen Fördervorschriften eines Landes bereits bei Bewilligung der Mittel eine endgültige Bestimmung der Förderungsart mit hinreichender Sicherheit möglich, kann diese auch zu diesem Zeitpunkt getroffen werden.

³ vgl. § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes und Art. 13 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung

Abschnitt B AUSGABEN DER GESAMTMAßNAHME

Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB) kommen als Ausgaben in Betracht:

- Ausgaben der Vorbereitung,
- Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen,
- Ausgaben für Baumaßnahmen,
- Ausgaben für sonstige Maßnahmen.

(Eine Übersicht der Gliederungsnummern der Ausgabenpositionen enthält Anlage 1).

11. Ausgaben der Vorbereitung

11.1 Berücksichtigt werden können Ausgaben für folgende in § 140 BauGB genannte Maßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB):

- 11.1.1 die vorbereitenden Untersuchungen (§§ 140, 141 BauGB),
- 11.1.2 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§§ 140 Nr. 2, 142, 143 BauGB),
- 11.1.3 die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB),
- 11.1.4 die städtebauliche Planung, z. B. Bauleitplanung, Rahmenplanung, Wettbewerbe, Gutachten (§ 140 Nr. 4 BauGB),
- 11.1.5 die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, z. B. Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung,
- 11.1.6 die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§§ 140 Nr. 6, 180 BauGB).

Ausgaben für vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen i. S. des § 140 Nr. 7 BauGB sind den Ziffern 12 und 13 zuzuordnen.

11.2 Neben den im § 140 BauGB genannten Maßnahmen können auch folgende Ausgaben/sonstige Vorbereitungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- 11.2.1 die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB), Zwischenabrechnungen,
- 11.2.2 die Vergütung von Sanierungsträgern und sonstigen Beauftragten (§§ 159, 160 BauGB),
- 11.2.3 Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z. B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1 : 200; Kostenschätzungen),
- 11.2.4 der Erlass von Erhaltungssatzungen für das Sanierungsgebiet,
- 11.2.5 der Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach der Landesbauordnung,
- 11.2.6 Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken.

12. Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die nachstehenden nach § 147 BauGB erforderlichen Maßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

12.1 Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben für:

- 12.1.1 den freihändigen Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken,
- 12.1.2 Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 92 Abs. 1, § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- 12.1.3 die Übernahme von Grundstücken oder Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers nach § 40 Abs. 2, § 42 Abs. 9, § 43, § 145 Abs. 5, § 173 Abs. 2, § 176 Abs. 4 und § 179 Abs. 3 BauGB,
- 12.1.4 die Enteignung nach §§ 85 bis 122 BauGB,
- 12.1.5 die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen nach § 160 Abs. 5 BauGB,
- 12.1.6 den Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) oder nach dem Flurbereinigungs-gesetz,
- 12.1.7 die Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB; gegebenenfalls in Verbindung mit § 153 Abs. 5 Nr. 1 BauGB; dazu zählen auch die im Umlegungsverfahren getroffenen Vorwegent-scheidungen gemäß § 76 BauGB; dazu zählen auch die vertragliche oder freiwillige Umlegung; berücksichtigt werden die durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB nicht ge-deckten Aufwendungen für die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen der Gemeinde nach § 64 BauGB,
- 12.1.8 die Grenzregelung nach §§ 81 bis 84 BauGB; dazu zählen auch die vertragliche oder freiwillige Grenzregelung (§ 54 VwVfG, §§ 124 Abs. 2 und 147 Abs. 2 BauGB); be-rücksichtigt werden die durch Beiträge nach §§ 81 Abs. 2, 64 Abs. 3 BauGB nicht ge-deckten Aufwendungen für die im Grenzregelungsbeschuß festgelegten Geldleistungen der Gemeinde nach § 81 BauGB und die Grunderwerbsteuer, die die Gemeinde zur Er-reichung der Sanierungsziele erstattet.

Die Ausgaben beim Erwerb von Grundstücken umfassen:

- den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der Gebäu-de und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Wertes, der sich im umfassenden Ver-fahren aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim ver-einfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) des § 194 BauGB ergibt, die-se Beschränkung gilt auch beim Erwerb vor förmlicher Festlegung des Sanierungs-gebietes; beim Erwerb auf Rentenbasis ist von den bereits fällig gewordenen Beträ- gen und vom kapitalisierten Betrag der noch nicht fälligen Rentenverpflichtung aus-zugehen,
- die Ablösebeträge für Rechte am Grundstück, soweit sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich beim umfassen- den Verfahren aus entsprechender Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) des § 194 BauGB ergibt,

- die Gerichts-, Notar- und Rechtsanwaltskosten einschließlich der Kosten für einen mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Rechtsstreit, Maklerprovision,
- die Vermessungskosten, Katastergebühren, Kosten für Wertgutachten und damit zusammenhängende Untersuchungen,
- die Grunderwerbsteuer,
- die Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

Nicht als Ausgaben des Erwerbs von Grundstücken berücksichtigt werden können Entschädigungen, die Nr. 12.3 (Umzug von Bewohnern und Betrieben), Nr. 12.4 (Freilegung von Grundstücken), Nr. 12.6 (sonstige Ordnungsmaßnahmen) oder Nr. 13.4 (Verlagerung oder Änderung von Betrieben) zugerechnet werden können.

Voraussetzung für die Berücksichtigung des Erwerbs von Grundstücken als Bestandteil der Gesamtmaßnahme/Teilen der Gesamtmaßnahme ist, dass

- das Grundstück in den Fällen des § 140 Nr. 7 BauGB im voraussichtlich förmlich festzulegenden Teil des Untersuchungsgebietes liegt oder
- das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt oder
- das Grundstück außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt, soweit es für
 - den Bau von Erschließungsanlagen,
 - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
 - Ersatzbauten und Ersatzanlagen

benötigt wird, für die die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zugunsten dieser Einzelmaßnahmen vorliegen oder soweit es

- als Austausch- oder Ersatzland für Betroffene benötigt wird oder
- von der Gemeinde auf Verlangen des Eigentümers nach den Vorschriften des BauGB übernommen werden muß.

12.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde.

Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden (Nr. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3), wird im Rahmen der Schlußabrechnung ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke, nicht für Flächen, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) vorgesehen waren. Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzung in einem Bebauungsplan. Ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde wird jedoch auch für Flächen mit einer solchen vorhandenen öffentlichen Nutzung angesetzt, die nicht auf das Sanierungsgebiet bezogen war (z. B. übergebietsliche Erschließungsanlagen, Schulen, Museen).

Es ist ein Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Bebauung, bezogen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung der Grundstücke, als Ausgabe anzusetzen. Der Verkehrswert ist um den Betrag der Grundstücks- und Gebäudewerte zu mindern, die bereits Gegenstand der Förderung waren und so in die Abrechnung eingehen.

Im umfassenden Verfahren ist der Verkehrswert nach Maßgabe des § 153 Abs. 3 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen.

Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller bereitgestellten Grundstücke aufzustellen. Der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde saldiert mit dem Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde ist erst im Rahmen der Schlußabrechnung ein förderungsfähiger Tatbestand. Im Gegensatz zum Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde, der durch die Entnahme von Grundstücken aus dem Sanierungsvermögen i. d. R. erst am Ende des Sanierungsverfahrens ermittelt werden kann, kann der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde bereits frühzeitig ermittelt und in Kosten- und Finanzierungsübersichten bzw. in Zwischenabrechnungen für Städtebauförderungsmittel eingestellt werden.

12.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben für:

- 12.3.1 Umzüge von Bewohnern und Betrieben, die der Gemeinde durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplanes (§ 180 BauGB), bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) entstehen,
- 12.3.2 die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt worden sind. Das gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungsmaßnahmen stehen.

12.4 Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben:

- 12.4.1 der Beseitigung oberirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen einschließlich Abräumkosten und Nebenkosten,
- 12.4.2 der Beseitigung sonstiger Anlagen, z. B. von Aufschüttungen, Straßendecken,
- 12.4.3 für Maßnahmen der Verkehrssicherung und der Grundstückszwischennutzung sowie der Sicherung betroffener Gebäude (z. B. das Schließen offener Gebäudeteile),
- 12.4.4 des Abräumens von Lagerplätzen, des Abbaus von Bodenversiegelungen, der Beseitigung von umweltgefährdenden Stoffen im Boden,
- 12.4.5 für die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder die von der Gemeinde ausgelöst oder von ihr zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Wertverluste können nur insoweit berücksichtigt werden, als der Wert des Gebäudes nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs berücksichtigt worden ist,
- 12.4.6 der Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht nach Landesrecht ein Dritter die Ausgaben zu tragen verpflichtet ist,
- 12.4.7 Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen können in Einzelfällen mit Zustimmung der Bewilligungsstelle als Ausgaben anerkannt werden.

12.5 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung. Dazu gehören insbesondere

- 12.5.1 die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze incl. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,
- 12.5.2 Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen,
- 12.5.3 öffentliche Spielplätze,
- 12.5.4 öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen,
- 12.5.5 Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung,
- 12.5.6 Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme,
- 12.5.7 Anlagen zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe,
- 12.5.8 Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen und zur Umweltvorsorge.

Soweit eine Erschließungsanlage nicht nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient, können die Ausgaben nur anteilig berücksichtigt werden. Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden. Eine Ausgabenteilung kann unterbleiben, wenn die Vorteile der Erschließungsanlage rechnerisch nicht sinnvoll auf das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden können (z. B. Stadtpark, Marktplatz, Spielplätze).

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 erzielbarer Erträge gedeckt werden können. Dies gilt nicht für Beiträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB ausgeschlossen sind.

12.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Berücksichtigt werden können, soweit nicht bereits anderweitig erfaßt:

- 12.6.1 Verluste aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen des Sanierungsvermögens,
- 12.6.2 Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,
- 12.6.3 Ausgaben für den Härteausgleich und sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z. B. Entschädigung nach § 185 BauGB),
- 12.6.4 von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstattende Beträge,
- 12.6.5 sonstige Ausgaben, z. B. für Gebäudewertminderungen infolge von Ordnungsmaßnahmen auf benachbarten Grundstücken, für Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten, für die Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich

Stützmauern. Dazu gehören auch Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

- 12.7 Als Ordnungsmaßnahme gilt nach § 147 Satz 2 BauGB auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind.

13. Ausgaben für Baumaßnahmen

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die nachstehenden nach § 148 BauGB erforderlichen Maßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Voraussetzung der Berücksichtigung von Baumaßnahmen ist, dass die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen (z. B. auch Einsatz gewährter Entschädigungen⁴) Fremdmitteln, sonstigen Finanzierungsmitteln sowie Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen (z. B. Einsatz von Mitteln aus anderen öffentlichen Haushalten) unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können.

13.1 Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 164 a Abs. 3 BauGB)

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen i. S. von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder die Verbesserung oder Neuschaffung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln zur Herstellung des städtebaulich gebotenen Zustands entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Berücksichtigt werden können Ausgaben:

- 13.1.1 aufgrund spezieller Förderungsrichtlinien der Länder oder Gemeinden (Anreizförderungen, Pauschalförderungen, Förderungen mit genauer Berechnung) nach § 164 a Abs. 2 BauGB,
- 13.1.2 aufgrund eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes (§ 177 BauGB) zur Erfüllung eines Kostenerstattungsanspruchs nach § 177 Abs. 4 BauGB,
- 13.1.3 aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes,
- 13.1.4 zur Deckung der unrentierlichen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (incl. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) i. S. von § 177 Abs. 5 BauGB,
- 13.1.5 der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden im Sanierungsvermögen,
- 13.1.6 innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

⁴ vgl. § 49 Abs. 2 des aufgehobenen Städtebauförderungsgesetzes

Auf detaillierte Musterregelungen in Anlage 3 wird hingewiesen.

13.2 Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben für:

- 13.2.1 die Förderung des Baus von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungsneubauten zur Sicherung der Sanierungsziele,
- 13.2.2 die Förderung des erforderlichen Baus von nicht der Wohnnutzung dienenden Neu- und Ersatzbauten zur Sicherung der Sanierungsziele,
- 13.2.3 die Durchführung dieser Baumaßnahmen, soweit die Gemeinde selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

13.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben für:

- 13.3.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde,
- 13.3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter anstelle der Gemeinde.

Es handelt sich dabei um Ausgaben für die Errichtung und Änderung von öffentlichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Dazu gehören z. B. Gemeinschaftsgebäude, Kindergärten, Sport- und Erholungsanlagen. Anstelle der Gemeinde kann auch ein Dritter Träger der Einrichtung sein.

Soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient, können die Ausgaben nur anteilig berücksichtigt werden. Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden. Eine Ausgabenteilung kann unterbleiben, wenn die Funktion der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung rechnerisch nicht sinnvoll auf das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden kann (z. B. Rathaus, Stadtbücherei, Gesundheitsamt, Sportanlagen).

13.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Berücksichtigt werden können Ausgaben als Spitzenfinanzierung für:

- 13.4.1 die sanierungsbedingte Verlagerung von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben,
- 13.4.2 die sanierungsbedingte wesentliche Änderung solcher Betriebe.

Voraussetzung der Spitzenfinanzierung aus Städtebauförderungsmitteln ist, dass Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen nicht ausreichen, um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen.

Die Notwendigkeit und die angemessene Höhe einer Spitzenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen. Nicht

zuwendungsfähig sind sanierungsunabhängige Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung.

- 13.5. Als Baumaßnahmen gelten nach § 148 Abs. 2 BauGB auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

14. Ausgaben für sonstige Maßnahmen

14.1 Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Finanzierungsträger

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die ausnahmsweise Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger, soweit sie von einer anderen Stelle als der Gemeinde durchgeführt werden oder die andere Stelle die Durchführung von Maßnahmen tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert.⁵

Voraussetzung ist, dass es sich um eine durch die Sanierung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahme handelt, die Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Sanierung vordringlich ist, die Maßnahme rechtlich, fachlich und finanziell überprüft ist und die andere Stelle dem Einsatz der Städtebauförderungsmittel schriftlich zugestimmt und angegeben hat, wann voraussichtlich die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungsmittel zu erwarten ist.

14.2 Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten

Berücksichtigt werden können ausnahmsweise die bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils an der Gemeinschaftsfinanzierung oder zur Zwischenfinanzierung erwarteter oder verbindlich zugesagter Einnahmen der Gesamtmaßnahme anfallender Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, sofern die Bewilligungsstelle der Kreditaufnahme vorher schriftlich zugestimmt hat.

14.3 Abwicklung der Sanierung

Berücksichtigt werden können Ausgaben für z. B.:

- die Aufhebung der Sanierungssatzung,
- die Berichtigung von Bauleitplänen,
- die rechtliche Sicherung der Sanierungsergebnisse,
- das Löschen personenbezogener Daten,
- die Veräußerung und Rückübertragung von Grundstücken,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen,
- die Abwicklung von Rechts- und Förderungsbeziehungen,
- die Dokumentation der Sanierung (z. B. Abschlussbericht),
- die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme.

⁵ vgl. § 39 Abs. 4 des aufgehobenen Städtebauförderungsgesetzes und Art. 12 Abs. 2 der Bund-Länder-Vereinbarung - Städtebauförderung

Abschnitt C EINNAHMEN DER GESAMTMAßNAHME

15. Zweckgebundene Einnahmen

Vor den Städtebauförderungsmitteln des Landes und den Eigenmitteln der Gemeinde sind, soweit sie bereits tatsächlich erzielt worden sind, folgende Einnahmen zur Deckung der sanierungsbedingten Ausgaben der Gesamtmaßnahme einzusetzen:

- 15.1 Ausgleichsbeträge der Eigentümer nach § 154 BauGB,
- 15.2 Erschließungsbeiträge nach den §§ 123 ff BauGB und der KAG's im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme je nach Landesrecht, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahme verwendet werden.
Im Zuge der Gesamtmaßnahme erzielte Einnahmen der Gemeinde aufgrund von Landesgesetzen (z. B. Ablösebeträge nach LBO je nach Landesrecht, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahme verwendet werden),
- 15.3 Erlöse aus Grundstücksverkäufen,
- 15.4 Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der Gesamtmaßnahme,
- 15.5 Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten,
- 15.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen der Gemeinde an Dritte,
- 15.7 Leistungen anderer Aufgabenträger zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen,
- 15.8 Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Sanierungsvermögen),
- 15.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen, soweit nicht bereits bei der Ermittlung der Ausgaben abgesetzt,
- 15.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung der gemeindlichen Eigenmittel dienen.

16. Städtebauförderungsmittel

Als Einnahmen im Sinne der Zwischenabrechnung/Schlußabrechnung gelten:

- 16.1 Städtebauförderungsmittel der Gemeinde
- 16.2 Städtebauförderungsmittel des Landes einschließlich der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen

17. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte

Als Einnahmen im Sinne der Zwischenabrechnung/Schlußabrechnung gelten:

17.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke

Für mit Städtebauförderungsmitteln und mit sanierungsbedingten Einnahmen erworbene sowie von der Gemeinde bereitgestellte Grundstücke gilt folgendes:

Werden ausnahmsweise Grundstücke, die für private Zwecke nutzbar sind, in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen. Vom Wertausgleich ausgenommen sind hingegen Grundstücke, für die baurechtlich Erschließungsanlagen oder die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen sind.

Soweit Grundstücke im Wege der Vergabe von Erbbaurechten oder sonstigen Nutzungsrechten einer privaten Nutzung zugeführt wurden, ist in der Schlußabrechnung der Verkehrswert als Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde anzusetzen. Der Verkehrswert ist für das belastete Grundstück unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme zu ermitteln. Wird jedoch bei einem bebauten Grundstück das Erbbaurecht in der Weise bestellt, dass das Bauwerk gegen Zahlung eines einmalig zu leistenden Entgelts übergeht, so ist dieses Entgelt neben dem Erbbaurecht als Einnahme unter 15.3 (Grundstückserlöse) anzusetzen.

Zur Durchführung des Wertausgleichs ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Bebauung unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme, als Einnahme anzusetzen.

Bei vorzeitiger Übernahme der Grundstücke ist der Verkehrswert auf diesen Zeitpunkt zu beziehen (hinsichtlich weiterer Wertsteigerungen ist dann Nr.17.2 zu beachten).

Übernimmt die Gemeinde Flächen, auf denen nicht oder nur teilweise förderungsfähige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder noch werden, so wird ein voller bzw. anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. Es ist höchstens von dem Wert auszugehen, den diese Flächen nach § 153 Abs. 3 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt des Erwerbs oder der Bereitstellung hatten.

Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke aufzustellen.

17.2 Die Regelung nach Nr. 17.1 gilt für sonstige gemeindeeigene Grundstücke, soweit die Vorschriften eines Landes nichts anderes bestimmen.

Abschnitt D PROGRAMM UND FÖRDERUNGSVERFAHREN

18. Städtebauförderungsprogramm

- 18.1 Städtebauförderungsmittel werden vom Land der Gemeinde nach Maßgabe des nach räumlichen und sachlichen Gesichtspunkten aufgestellten und jährlich fortgeschriebenen Städtebauförderungsprogramms des Landes gewährt.
- 18.2 Das Städtebauförderungsprogramm ist auf die voraussichtlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel des Landes abgestellt, darin können Finanzhilfen des Bundes enthalten sein.
- 18.3 Das Städtebauförderungsprogramm umfasst neu aufgenommene und fortgeschriebene städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen i. S. der §§ 136 bis 171 BauGB (städtebauliche Gesamtmaßnahmen).
- 18.4 Die Aufnahme einer Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm begründet keinen Rechtsanspruch auf Fortführung der Förderung der Gesamtmaßnahme bei Anpassung und Fortschreibung des Programms.
- 18.5 Die Aufstellung und Fortschreibung des Städtebauförderungsprogramms erfolgt jährlich aufgrund von Anmeldungen der Gemeinden nach Maßgabe der Anmelde Regelungen der Länder.
- 18.6 Als Bestandteil der Anmeldung sind für die Gesamtmaßnahmen erstmalig erstellte oder fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersichten gemäß § 149 BauGB vorzulegen.
- 18.7 Das Städtebauförderungsprogramm ist die Grundlage für die jährliche Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln (z. B. Zuschüsse/Vorauszahlungen) zur Förderung von Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahmen.
- 18.8 Die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann im Städtebauförderungsprogramm für eine Gesamtmaßnahme vorgesehene Städtebauförderungsmittel, die dort zur Zeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, für eine andere Gesamtmaßnahme des Städtebauförderungsprogramms oder für eine zu benennende neue Gesamtmaßnahme einsetzen (Umschichtung). Die betroffenen Gemeinden sind zu unterrichten.

19. Bewilligungsverfahren

In einem von der Aufstellung und Fortschreibung des Städtebauförderungsprogramms gesonderten Verfahren erfolgt die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln des Landes an die Gemeinden.

Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten. Die Bewilligung kann sich - je nach Landesförderungsrecht - pauschal auf die Gesamtmaßnahme oder gezielt auf Teile der Gesamtmaßnahme (Kostengruppen oder sogar nur bestimmte städtebauliche Einzelmaßnahmen) beziehen.

20. Mittelauszahlung

- 20.1 Die im Förderungsbescheid genannten Beträge werden auf Antrag der Gemeinde ausbezahlt.
- 20.2 Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als dies erforderlich ist. Der Mittelabruf darf sich daher nur auf Ausgaben erstrecken, die nicht aus kassenmäßig verfügbaren Mitteln der Gesamtmaßnahme (z. B. Privatisierungserlösen) gedeckt werden können.
- 20.3 Der Mittelabruf darf sich nur auf den Betrag erstrecken, der anteilig zu den zurechenbaren Komplementärmitteln der Gemeinde für die in dem auf die Anforderung folgenden übernächsten Monat zu leistenden Ausgaben benötigt wird. Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen zeitlich anteilmäßig nicht vor den Städtebauförderungsmitteln der Gemeinde eingesetzt werden.
- 20.4 Städtebauförderungsmittel können nach Maßgabe der Landesverwaltungsverfahrensgesetze zurückgezogen werden, wenn sie nicht entsprechend diesen Förderungsrichtlinien verwendet worden sind oder für die weitere Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme nicht mehr benötigt werden.

Abschnitt E KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

21. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist für jede Gesamtmaßnahme aufzustellen, abzustimmen und fortzuschreiben. Sie gibt als Planungs- und Steuerungsinstrument Aufschluss über die Finanzierung und damit Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme und dient der Koordination der Investitionen der Gemeinden und anderer öffentlicher Aufgabenträger.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist erstmalig im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) für die Gesamtmaßnahme aufzustellen und dient als Voraussetzung einer zügigen Durchführung innerhalb eines angemessenen Zeitraums als Nachweis einer gesichert erscheinenden Finanzierung.

In der Kostenübersicht sind nach dem jeweiligen Stand der Planung die Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen, überschlägig zu ermitteln. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

In der Finanzierungsübersicht sind die Möglichkeiten der Finanzierung und die voraussichtlich von der Gemeinde aufzubringenden Finanzierungsmittel aufzuzeigen. Die Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer, gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme ist für alle Einnahmen und Ausgaben entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung und dem erreichten Stand der Durchführung sowie der bereits finanzierten Ausgaben jährlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen; sie kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Stelle auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden (§ 149 Abs. 2 bis 6 BauGB).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht erfasst auch die Ausgaben der Gesamtmaßnahme, die nicht aus den subsidiär einzusetzenden Städtebauförderungsmitteln gedeckt werden; die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist daher in der Regel umfassender als die Zwischenabrechnung und die Schlußabrechnung für Städtebauförderungsmittel.

Abschnitt F ABRECHNUNGSVERFAHREN

22. Zweck und Gegenstand der Abrechnung

22.1 Die endgültige Bestimmung über die von den Ländern den Gemeinden als Vorauszahlung bewilligten Städtebauförderungsmittel und über die endgültige Höhe der nach Nr. 10.2 von vornherein als Zuschuss gewährten Städtebauförderungsmittel wird von den Bewilligungsstellen aufgrund einer von den Gemeinden vorzulegenden Abrechnung getroffen, die sich auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme bezieht. Die Abrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die Förderung der Gesamtmaßnahme aus Städtebauförderungsmitteln. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung bewilligte Städtebauförderungsmittel zu Zuschüssen der Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurückzuzahlen oder durch weitere Städtebauförderungsmittel zu ergänzen sind. Die Abrechnung erfasst alle hierfür erforderlichen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme entstanden sind. Die Abrechnung ist auf den Zeitpunkt des förderungsrechtlichen Abschlusses der Gesamtmaßnahme zu beziehen.

Soweit Kosten der Gesamtmaßnahme über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Landes und von dazugehörigen Komplementärmitteln der Gemeinde hinaus aus anderen Finanzierungsmitteln gedeckt worden sind (z. B. aus sonstigen Eigenmitteln der Gemeinde, Mitteln Dritter für Einzelmaßnahmen, Förderungsmitteln anderer Programme des Landes, des Bundes, der Europäischen Union), sind diese Kosten aus Vereinfachungsgründen nicht Gegenstand der Abrechnung nach diesen Richtlinien; die Bewilligungsstelle kann Abweichendes bestimmen.

22.2 Ist bereits aufgrund einer Zwischenabrechnung mit hinreichender Sicherheit zu übersehen, in welcher Höhe die Kosten der Gesamtmaßnahme zuschuss- oder darlehensfähig sind, soll die endgültige Bestimmung zu diesem Zeitpunkt getroffen werden.

22.3 Die Zwischenabrechnung/Schlussabrechnung dient auch als Zwischenverwendungsnachweis/Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des Haushaltsrechts.

23. Zeitpunkt der Abrechnung

23.1 Die Zwischenabrechnung (vgl. Muster Anlage 2) ist der Bewilligungsstelle jährlich vorzulegen. Vorlagetermin ist in der Regel der Termin für die jährliche Städtebauförderungsprogrammanmeldung der Gemeinden (Programmfortschreibung).

23.2 Die Schlussabrechnung ist der Bewilligungsstelle nach Beendigung des Zuwendungszeitraums (Nr. 4.3.1) vorzulegen. Die Frist bestimmt sich nach den Vorschriften des Landes. Sie ist ferner vorzulegen, wenn die Bewilligungsstelle für bestimmte Gesamtmaßnahmen eine förderungsrechtliche Abschlusserklärung abgibt.

23.3 Ist eine termingerechte Vorlage der Zwischenabrechnung/Schlussabrechnung nicht möglich, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe auf Antrag der Gemeinde die Bewilligungsstelle Fristverlängerung gewähren.

23.4 Der Zeitpunkt der Schlußabrechnung darf nicht verschoben werden, wenn einzelne Einnahmen und Ausgaben ganz oder teilweise noch offen sind, sich die entsprechenden Be-

träge aufgrund eingegangener Verpflichtungen bzw. vorliegender Bewertungen/ Schätzungen (z. B. von Ausgleichsbeträgen, zu privatisierenden Grundstücken), der Höhe nach feststellen lassen. Risikoabschläge sind dabei zulässig. Die so ermittelten später fälligen Einnahmen und Ausgaben sind auf den Zeitpunkt der Abrechnung abzuzinsen. Der Zinssatz beträgt 6 v. H.. Der Zinszeitraum beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Schlussabrechnung aufgestellt wurde und endet nach spätestens 10 Jahren.

24. Form und Inhalt der Abrechnung

Die Abrechnung ist als vereinfachter Verwendungsnachweis unter Berücksichtigung der fallweise relevanten Einnahmen und Ausgabenpositionen der Anlage 1 aufzustellen, soweit sich aus den erteilten Bewilligungsbescheiden keine anderen Abrechnungsgesichtspunkte ergeben (z. B. Einzelabrechnung der erteilten Bewilligungsbescheide).

Die Beträge der verschiedenen Einnahmen- und Ausgabenpositionen können mit vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle summarisch auf 100 DM bzw. 1.000 DM gerundet ausgewiesen werden.

25. Prüfung der Abrechnung

- 25.1 Bevor die auf die ergangenen Bewilligungsbescheide bezogenen Abrechnungen der Bewilligungsstelle zugehen, sind sie von der zuständigen Prüfungsstelle der Gemeinde sachlich und rechnerisch zu prüfen. Die Prüfung ist unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen. Die Prüfung bezieht sich insbesondere auf die gleichzeitige und ausreichende Verwendung der gemeindlichen Eigenmittel, die Bereitstellung der Grundstücke sowie die Ausschöpfung der Einnahmemöglichkeiten.
- 25.2 Die Bewilligungsstelle hat
- 25.2.1 die Abrechnung förderungsrechtlich zu prüfen,
 - 25.2.2 die rechtzeitige Vorlage der Abrechnungen zu überwachen,
 - 25.2.3 unvollständige oder rechnerisch unrichtige Abrechnungen zu ergänzen oder berichtigen zu lassen,
 - 25.2.4 den Umfang sowie das Ergebnis der Prüfung in einem Prüfungsbericht niederzulegen,
 - 25.2.5 die erforderlichen Förderungsbestätigungen/Förderungsentscheidungen zu treffen,
 - 25.2.6 die Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten; dabei ist mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind.

Abschnitt G SCHLUSSBESTIMMUNGEN**26. Ausnahmen**

Die oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle kann im Einzelfall oder für bestimmte Gruppen von Einzelfällen Ausnahmen von dieser Förderungsrichtlinie zulassen, soweit nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Abschnitt H ANLAGEN

Anlage 1: Gliederungsübersicht Ausgaben/Einnahmen	S. 33
Anlage 2: Muster für eine Zwischenabrechnung	S. 36
Anlage 3: Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung (Arbeitshilfe)	S. 38

GLIEDERUNGSÜBERSICHT AUSGABEN/EINNAHMEN

Ausgaben

1. Maßnahmen der Vorbereitung

1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB

- Vorbereitende Untersuchungen
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Städtebauliche Planung
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans

1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- Kosten- und Finanzierungsübersicht/Zwischenabrechnung
- Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten
- Voruntersuchungen für Baumaßnahmen
- Erhaltungssatzungen
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- Verkehrswertuntersuchungen

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Bodenordnung einschließlich Grunderwerb

- Freihändiger Grundstückserwerb
- Ausübung des Vorkaufsrechts
- Grundstücksübernahme auf Verlangen des Eigentümers
- Enteignung
- Überführung von Sanierungsträgergrundstücken
- Grunderwerb nach anderen Vorschriften
- Umlegung
- Grenzregelung

2.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

2.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

- Umzüge von Bewohnern und Betrieben
- Unterbringung in Zwischenunterkünften

2.4 Freilegung von Grundstücken

- Beseitigung baulicher Anlagen
- Beseitigung sonstiger Anlagen
- Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung
- Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen
- Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, Entschädigungen
- Freilegung, Ausgrabung, Sicherung von Bodenfunden
- Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen

2.5 Erschließungsanlagen

- Straßen, Wege, Plätze
- Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen
- Spielplätze
- Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen
- Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung
- Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme
- Abwässer- und Abfallanlagen
- Anlagen gegen Naturgewalten, Umwelteinwirkungen

2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

- Bewirtschaftungsverluste Sanierungsvermögen
- Erstattungen nach § 150 BauGB
- Härteausgleich und Sozialplan
- Erstattungen an Eigentümer nach § 146 Abs. 3 BauGB
- Sonstige Ausgaben

2.7 Ordnungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 147 Satz 2 BauGB

3. Baumaßnahmen

3.1 Modernisierung und Instandsetzung

- Modernisierung/Instandsetzung nach Förderungsrichtlinien
- Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB
- Vertragliche Verpflichtungen zur Gebotsvermeidung
- Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
- Modernisierung/Instandsetzung im Sanierungsvermögen

3.2 Neubebauung und Ersatzbauten

- Bau von Ersatzwohnungen und sonstiger Wohnungsneubau
- Neu- und Ersatzbauten ohne Wohnnutzung
- Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- in Trägerschaft der Gemeinde
- in Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde

3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben

- Verlagerung von Betrieben
- wesentliche Änderung von Betrieben

3.5 Baumaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 148 Abs. 2 BauGB

4. Sonstige Maßnahmen

- 4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger
- 4.2 Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten
- 4.3 Abschluss der Sanierung

Einnahmen

1. Zweckgebundene Einnahmen

- 1.1 Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB
- 1.2 Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge nach LBO u. ä.
- 1.3 Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten
- 1.4 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte
- 1.5 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung
- 1.6 Bewirtschaftungsüberschüsse Treuhandvermögen
- 1.7 Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen *
- 1.8 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter *

2. Städtebauförderungsmittel

- 2.1 Städtebauförderungsmittel der Gemeinde
- 2.2 Städtebauförderungsmittel des Landes

3. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte

- 3.1 Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke
- 3.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde
- 3.3 Nettokreditaufnahme (Kapitalmarktmittel) im Sanierungsvermögen (Treuhandvermögen)

* Bei Kosten- und Finanzierungsübersichten nach § 149 BauGB sind diese Einnahmen darzustellen, soweit sie nicht in Einzelfällen bereits bei den Ausgaben abgesetzt werden; bei Zwischenabrechnungen/Schlussabrechnungen für Städtebauförderungsmittel sollten aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung diese Einnahmen nicht dargestellt werden, indem sie von vornherein bei den Ausgaben abgesetzt werden.

Muster für eine Zwischenabrechnung**Zwischenabrechnung für Städtebauförderungsmittel der Gesamtmaßnahme
(jährlicher Nachweis der Ausgaben und Einnahmen)**

Gesamtmaßnahme:

Berichtsjahr:

AUSGABEN				
KGR		Summe aller Vorjahre	Berichts- jahr	Summe (Sp. 3 + 4)
1	2	3	4	5
1. Vorbereitung der Sanierung				
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB			
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen			
2. Ordnungsmaßnahmen				
2.1	Bodenordnung incl. Grunderwerb			
2.2	Wertausgleich zugunsten der Gemeinde	()	()	()
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
2.4	Freilegung von Grundstücken			
2.5	Erschließungsanlagen			
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
2.7	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 S. 2 BauGB)			
3. Baumaßnahmen				
3.1	Modernisierung und Instandsetzung			
3.2	Neubebauung und Ersatzbauten			
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			
3.4	Verlagerung o. Änderung von Betrieben			
3.5	Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§148 Abs. 2 BauGB)			
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen				
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung			
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten			
4.3	Abschluss der Sanierung			
Summe				

Zwischenabrechnung für Städtebauförderungsmittel der Gesamtmaßnahme
(jährlicher Nachweis der Ausgaben und Einnahmen)

Gesamtmaßnahme:

Berichtsjahr:

EINNAHMEN				
EGR		Summe aller Vorjahre	Berichts- jahr	Summe (Sp. 8 + 9)
6	7	8	9	10
1. Zweckgebundene Einnahmen				
1.1	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB			
1.2	Erschließungsbeiträge, Ablösebeträge			
1.3	Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten			
1.4	Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte			
1.5	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung			
1.6	Bewirtschaftungsüberschüsse Treuhandvermögen			
1.7	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen*			
1.8	Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter*			
2. Städtebauförderungsmittel				
2.1	Städtebauförderungsmittel der Gemeinde			
2.2	Städtebauförderungsmittel des Landes			
3. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte				
3.1	Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke	()	()	()
3.2	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	()	()	()
Summe				

* Soweit nicht bei den Ausgaben bereits abgesetzt; die Absetzung ist aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung für Städtebauförderungsmittel anzustreben.

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSFÖRDERUNG (Arbeitshilfe)

1. Einsatzarten der Förderung

Städtebauförderungsmittel können (siehe auch Nr. 10.2) zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Abs. 2 BauGB oder von Maßnahmen im Sinne der §§ 177 Abs. 4, 164 a Abs. 3 BauGB

- als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten
- zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen
- als Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung
- als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen
- als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen
- als Vorauszahlungen
- gewährt werden.

2. Ausgestaltung der Förderung

Die vorstehenden Einsatzarten für Städtebauförderungsmittel erlauben eine Vielzahl von Förderungsgestaltungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Nachstehend wird nur das Verfahren zur Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages (Zuschuß zur Deckung der Kosten) dargestellt.

3. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nach §§ 177 Abs. 4, 164 a Abs. 3 BauGB

3.1 Förderung der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude:

Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern bzw. im Gebotsfalle entsprechende Entschädigungen leisten. Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus.

Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann (Kostenerstattungsbetrag, § 177 Abs. 4 BauGB).

3.2 Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands:

Bei der Ermittlung der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten können alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen und ortsüblich sind.

Bei der Ermittlung der Kosten sind nicht zu berücksichtigen

- Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuß getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muß oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
- Kosten, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen.

3.3 Verfahren zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags:

Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag ermitteln

- als pauschalierten Kostenanteil oder
- auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags oder
- auf der Grundlage des Jahresmehrertrag.

Für die beiden letztgenannten Berechnungsverfahren ist der Vordruck Blatt 6 - 8 zu verwenden.

3.4 Anwendungsbereich der Berechnungsverfahren:

In der Sanierungspraxis hat sich der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag durchgesetzt. Die beiden anderen Verfahren kommen für besonders kostenintensive Gebäudeverbesserungen in Betracht. In diesen Fällen wird regelmäßig die Gesamtertragsberechnung anzuwenden sein, weil vom Eigentümer erwartet werden kann, dass er auch die Erträge des Gebäudes zur Finanzierung der Baumaßnahme einsetzt. Die Gesamtertragsberechnung führt meist zu einem im Vergleich zur Mehrertragsberechnung geringeren Kostenerstattungsbetrag.

3.5 Pauschaliertes Verfahren:

Der Kostenerstattungsbetrag kann unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als eine Pauschale von i. d. R. bis zu 40. v. H.. der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gewährt werden.

3.6 Jahresgesamtertrag:

Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem Jahresertrag nach Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt.

- Der jährliche Gesamtertrag besteht aus den Miet- und Pachteinnahmen, die aus dem modernisierten Gebäude und den dazugehörigen Stellplätzen bzw. Garagen erwirtschaftet werden. Hierbei ist ein Ertrag nicht zu berücksichtigen, auf den der Eigentümer aus persönlichen Gründen angewiesen ist oder dessen Verzicht ihm nicht zugemutet werden kann.
- Dem Gesamtertrag sind die Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Abschreibung und Mietausfallwagnis) des Gebäudes gegenüberzustellen. Belastungen aus Grundpfandrechten können nur insoweit berücksichtigt werden, als diese für Baumaßnahmen an dem Gebäude innerhalb der letzten fünf Jahre entstanden sind.
- Der verbleibende Betrag ist für die Verzinsung des Fremdkapitals und die Abschreibung einzusetzen. Die Differenz zwischen dem zuwendungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe von Eigenleistungen und dem aus dem bereinigten Gesamtertrag finanzierten Fremdkapital ist der Kostenerstattungsbetrag.
- Die Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen über den so ermittelten Kostenerstattungsbetrag hinausgehen, wenn sie dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebäudeeigentümers für geboten hält.

3.7 Jahresmehrertrag

Bei der Mehrertragsberechnung wird der Jahresmehrertrag durch Gegenüberstellung der Erträge vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung ermittelt. Dabei bleiben Erträge vor der Modernisierung oder Instandsetzung außer Ansatz, soweit sie offensichtlich überhöht sind oder auf einer Nutzung beruhen, die zu den städtebaulichen Missständen wesentlich beiträgt.

Vom Jahresmehrertrag sind zunächst die zusätzlichen, als Folge der Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalkosten zu decken.

Die hiernach aus dem Jahresmehrertrag verzinsbaren eigenen und fremden Mittel sind die vom Eigentümer zu tragende Finanzierung; die Differenz zum zuwendungsfähigen Gesamtaufwand ist der Kostenerstattungsbetrag.

3.8 Nähere Hinweise zu den Ertragsberechnungsverfahren:

Die nachhaltig erzielbaren Erträge (§ 177 Abs. 5 BauGB) sind unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen von der Gemeinde festzustellen. Zu ihnen gehören auch die ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus der Vermietung der im Rahmen der Modernisierung geschaffenen Stellplätze bzw. Garagen. Setzt die Gemeinde zur Erreichung des Sanierungszwecks geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum oder als Kostenmiete an, ist durch vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer sicherzustellen, dass der zusätzliche Erstattungsanfall den Mietern zugute kommt.

4. **Ausbau bei der Modernisierung**

Wird durch eine Modernisierung zugleich ein Ausbau im Sinne von § 17 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bewirkt, so hat die Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues Vorrang vor dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Ein ergänzender Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt nur in Betracht, wenn die Gesamtkosten ohne Berücksichtigung von Städtebauförderungsmitteln aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können. In diesem Fall ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung durchzuführen; bei der Abschreibung sind die Instandsetzungskosten und der Teil der Modernisierungskosten nicht zu berücksichtigen, die durch den Kostenerstattungsbetrag gedeckt werden.

5. **Modernisierung besonders erhaltenswerter, vor allem denkmalgeschützter Gebäude**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann die Gemeinde neben allgemeinen Instandsetzungskosten und neben den Modernisierungskosten auch solche zusätzlichen Kosten der Instandsetzung in die Förderung einbeziehen, die gerade durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind (vgl. § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Voraussetzung ist, dass

- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und
- die Mehraufwendungen für Maßnahmen anfallen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden muß eine Stellungnahme der zuständigen Landesbehörde zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes vorliegen.

Der Abbau eines denkmalgeschützten Gebäudes und der Wiederaufbau unter Verwendung eines erheblichen Teils alter Gebäudeteile und Wiederherstellung der historischen Architektur kann ausnahmsweise als Fall einer Modernisierung anerkannt und gefördert werden.

6. Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (incl. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Zur Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude können Städtebauförderungsmittel nach § 164 a Abs. 2 BauGB eingesetzt werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten nicht bestehen und dadurch die Förderung entsprechender Maßnahmen Dritter nicht beeinträchtigt wird. Eine Förderung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Gemeinde das Gebäude im Hinblick auf die Sanierung erworben hat oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nutzen will.

Bei Gebäuden im Sanierungsvermögen erfolgt eine volle Berücksichtigung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, wobei die laufenden Aufwendungen und Erträge Bestandteil des Sanierungsvermögens sind.

Soweit Gebäude nicht Bestandteil des Sanierungsvermögens sind, erfolgt eine Förderung i. S. von § 177 Abs. 5 BauGB (Berechnung wie im Falle der Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages gemäß Nr. 3).

Im Falle der Nutzung des Gebäudes als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung kann bei voller Unrentierlichkeit eine Förderungsberechnung entfallen, soweit die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient. Andernfalls kommt eine anteilige Berücksichtigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsausgaben in Betracht. Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden.

7. Innenstadtbedingter Mehraufwand

Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung können Kosten für das Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe gefördert werden. Näheres bestimmen die Verwaltungsvorschriften des Landes.

**Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags
über den Jahresmehrertrag oder den jährl. Gesamtertrag**

Gemeinde	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
----------	------------------------------------

Gebäude, Haus-Nr., Lagebuch-Nr.	Baujahr, Restnutzungsdauer in Jahren
A. Gesamtkosten	
1. Kosten der Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen	<u>DM</u>
2. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (ohne Grundstückswert)	<u>DM</u>
3. Verhältnis der Kosten von Nummer 1 zu Nummer 2 (Nr. 1 x 100 : Nr. 2)	<u>%</u>

B. Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands	<u>DM</u>
1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (A.1) <i>abzüglich</i>	
2. Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	
3. Kosten, die der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB)	
4. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege	
5. Zuwendungsfähiger Aufwand ▷	

C. Ermittlung des Jahresmehrertrags/jährl. Gesamtertrags				
Jährliche Mieteinnahmen				
Wohnung bzw. Nutzung	Größe in m ²	vor Modernisierung DM	nach Modernisierung DM	Jahresmehrertrag (Sp.4-Sp.3) DM
1	2	3	4	5
Anzahl Stellplätze				

Jahresmehrertrag	DM ▷	
2. Jährlicher Gesamtertrag (brutto) <i>abzüglich</i>		
3. Anerkannter Anteil für Eigentümer		
4. Anzurechnender jährlicher Gesamtertrag		

Anlage 3 Blatt 7

D. Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)

	Modernisierungs- bedingte Mehrkosten DM	Jährliche Gesamtkosten DM
1. Betriebskosten		
2. Instandhaltungskosten		
3. Mietausfallwagnis		
4. Sonstige Kosten		
5. Summe modernisierungsbedingte Mehrkosten		
6. Summe jährlicher Gesamtkosten		

**E. Eigenleistungen und
Eigenkapitalkosten**

	DM	DM
1. Eigenkapital		
2. Sach- und Arbeitsleistungen		
3. Summe der Eigenleistungen ▶		
4. Verzinsung des Eigenkapitals (4 v. H. von E 1)		
5. Zuschlag zu Nr. 3 als Pauschalabschreibung (1,5 v.H.)		
6. Summe der Eigenkapitalkosten ▶		

**F. Ermittlung des einsetzbaren
Fremdkapitals**

		Über Jahresmehrer- trag DM		Über jährl. Gesamter- trag DM
1. Jahresmehrertrag/jährlicher Gesamtertrag <i>abzüglich</i>	C 1		C 1	
2. Bewirtschaftungskosten	D 5		D 6	
3. Eigenkapitalkosten	E 6		E 6	
4. Für Fremdkapitalkosten und Abschreibung einsetzbar				
5. Zinssatz für Fremdkapital	v. H.			
6. Pauschalabschreibung	1,5 v.H.			
7. Summe	v. H.			
8. Einsetzbares Fremdkapital (F4 x 100 : F 7) ▶				

G. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

	Über Jahresmehrertrag DM	Über jährl. Gesamtertrag DM
1. Zuwendungsfähiger Aufwand (B5) <i>abzüglich</i>		
2. Eigenleistungen (E3)	-	-
3. Fremdkapital (F8)	-	-
4. Kostenerstattungsbetrag ▷		
5. Anteil des Kostenerstattungsbetrags am zuwendungsfähigen Aufwand ($G 4 \times 100 : G 1$)	v. H.	v. H.

H. Höhe des Kostenerstattungsbetrags

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf _____ v. H.

des zuwendungsfähigen Aufwands, höchstens jedoch auf _____ v. H.
festgesetzt.

Aufgestellt und berechnet:

Datum und Unterschrift

Begründung einzelner Positionen (insbesondere C3 und E3):

Hinweise zum Vordruck: Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages**1. Zu A 1: Gesamtkosten**

Anzugeben sind die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung. Sie ergeben sich vor allem aus Kostenanschlägen. Grundlage können auch Erfahrungswerte über die Kosten einzelner Gewerke in vergleichbaren Gebäuden sein. Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen des Bauherren vgl. Nummer 10.

2. Zu B 1: Zuwendungsfähiger Aufwand

Folgende Kosten können einbezogen werden:

- Kosten der Vorbereitung und Durchführung der in der Modernisierungsvereinbarung oder im Modernisierungsgebot aufgeführten Baumaßnahmen einschließlich notwendiger Nebenkosten.
- Kosten für Voruntersuchungen, soweit sie nicht im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder der weiteren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme schon berücksichtigt worden sind.
- Kosten für einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen außerhalb des Gebäudes (z. B. der Bau von Stellplätzen oder Garagen; ebenso Beträge, die der Grundstückseigentümer zur Schaffung notwendiger Stellplätze oder Garagen an Dritte leistet).

Die Norm DIN 276 - Kosten von Hochbauten - kann sinngemäß angewandt werden.

3. Zu B 4: Ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege

Dabei handelt es sich um Maßnahmen der Denkmalpflege, die nicht zugleich auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (z. B. goldener Turmhahn, Hochwassermarken, Wandgemälde, Kassettendecke, Fachwerkfreylegung nur zur Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes).

4. Zu C: Jährliche Mieteinnahmen

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten für die Bestimmung des Erhöhungsbetrags der Miete die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MiethöhenG) in der jeweils geltenden Fassung.

In der Regel sind die Erträge anzusetzen, die der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 MiethöhenG entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

Anlage 3 Blatt 10

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Miete auszugehen, die die für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstellen für vergleichbare Wohnungen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus genehmigen (Kostenmiete nach dem WoBindG und dem II. WoBauG in der jeweils geltenden Fassung). Dabei sind Abschläge vorzunehmen, soweit die modernisierte Wohnung die Wohnqualität von Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.

Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser bzw. Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzte Stellplätze und Garagen gilt Entsprechendes.

Beim Kostenerstattungsbetrag für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Geschäftsräume maßgebend. Anerkannter Anteil für den Eigentümer. Auf Nr. 3.6 wird hingewiesen.

Der Bedarf des Eigentümers ist auf dem Vordruck (Blatt 8) näher zu erläutern.

5. Zu D: Bewirtschaftungskosten

Die Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung können bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nicht unmittelbar, sondern nur als Anhaltspunkte herangezogen werden. Der Kostenerstattungsbetrag ist keine Förderung im wohnungswirtschaftlichen Sinn, sondern eine Entschädigung dafür, dass der Eigentümer bei der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet mitwirkt.

6. Zu D 1: Betriebskosten

Bei den modernisierungsbedingten Mehrkosten kann von einem Betrag bis zu 0,50 DM pro Quadratmeter und Jahr ausgegangen werden, sofern diese Kosten nicht durch Umlagen erhoben werden können. Bei gewerblichen Räumen werden zusätzlich Betriebskosten nur in begründeten Ausnahmefällen anerkannt.

7. Zu D 2: Instandhaltungskosten

Zusätzliche laufende Instandhaltungskosten kommen in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden (vgl. § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung).

8. Zu D 3: Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis kann mit 1 v. H. des Jahresmehrertrages angesetzt werden. Bei der Modernisierung von Eigenheimen und eigengenutzten Wohnungen entfällt das Mietausfallwagnis.

9. Zu E 1: Eigenkapital

In der Regel sind Geldmittel in angemessener Höhe einzusetzen. Der Anteil der gesamten Eigenleistungen soll mindestens 15 v. H. der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen. Insbesondere bei der Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude soll ein höherer Anteil angesetzt werden. Als Eigenleistungen können der Grundstückswert und der Restwert des Gebäudes nicht angesetzt werden. Die Bewilligung von Sanierungsförderungsmitteln kann davon abhängig gemacht werden, dass gewährte Entschädigungen als Eigenleistung für die Finanzierung eingesetzt werden.

10. Zu E 2: Sach- und Arbeitsleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können mit bis zu 15 DM pro Stunde, Materialkosten in voller Höhe berücksichtigt werden. Der Wert der Arbeitsleistung soll grundsätzlich 15 v. H. des sonstigen zuwendungsfähigen Aufwands (vgl. Nr. 2) nicht übersteigen.

11. Zu E 4: Verzinsung des Eigenkapitals

Die Zinsen für das Eigenkapital sind höchstens mit 4 v. H. anzusetzen.

12. Zu E 5 und F 6: Pauschalabschreibung

Im Hinblick auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalierter Abschreibungssatz von 1,5 v. H. bis 2 v. H.

der ¹⁾ vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen.

13. Zu F 3: Eigenkapitalkosten

Modernisierungsbedingte Eigenkapitalkosten sind fiktive Zinsen für das Eigenkapital und ein Abschreibungspauschalzuschlag.

14. Zu F bis F 6: Fremdkapitalkosten, Abschreibung

Fremdkapitalkosten sind die Zinsen für das Fremdkapital. Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt. Zur Pauschalabschreibung vgl. oben Nummer 12.

15. Zu H: Höhe des Kostenerstattungsbetrags

Eine Förderung durch Zuschuß zur Deckung der Kosten kommt nur bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrags in Betracht ⁶⁾. Zur Verringerung oder Vermeidung des Kostenerstattungsbetrags sollen auf Grund entsprechender Vereinbarung vorrangig andere Mittel eingesetzt werden, die in öffentlichen Haushalten, bei Landeskreditbanken oder bei Finanzierungsinstituten des Bundes für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bereitstehen. Werden solche Mittel als Darlehen gewährt, sind deren Zinsen zusätzlich zu der Summe E 6 zu berücksichtigen. In Betracht kommen Darlehen der Wirtschaftsförderung sowie Darlehen für die Förderung gewerblicher Investitionen in städtebaulichen Sanierungsgebieten.

Die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel als Darlehen zur Deckung der Kosten oder in anderer Weise einzusetzen, kommt insbesondere in Betracht, wenn der Kostenerstattungsbetrag 40 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten überschreiten würde oder gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile modernisiert und instandgesetzt werden.

¹⁾Das Erstellen eines bestimmten pauschalen Abschreibungssatzes bleibt der Regelung eines jeden Landes überlassen.

⁶⁾Vgl. §43 Abs. 4 des aufgehobenen Städtebauförderungsgesetzes und Art. 13 der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung - Städtebauförderung