

Städtebauförderungsrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern

(zuletzt geändert durch Erlass des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 14. November 2007, AmtsBl. M-V S. 635)

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Förderungsgrundsätze	1
1.	Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen	1
1.1	Zuwendungszweck	1
1.2	Nachrangigkeit	1
2.	Förderungsgegenstand	2
2.1	Städtebauliche Gesamtmaßnahme	2
2.1 – AW	Städtebauliche Gesamtmaßnahme – Aufwertung von Stadtquartieren	3
2.2	Maßnahmen außerhalb des Gebietes der Sanierungsmaßnahme	4
2.3	Zuwendungszeitraum	4
3.	Zuwendungsempfänger	4
4.	Zuwendungsvoraussetzungen	5
4.1	Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen	5
4.2	Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen	5
4.2 - AW	Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen – Aufwertung von Stadtquartieren	5
4.2 - D	Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen - städtebaulicher Denkmalschutz	6
4.3	Zuwendungsfähige Ausgaben	6
4.4	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben	7
4.4 - AW	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben – Aufwertung von Stadtquartieren	7
4.4 - D	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben - städtebaulicher Denkmalschutz	8
4.5	Kostenarten	8
5.	Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen	8
5.- AW	Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen - Aufwertung von Stadtquartieren	9
5.- D	Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen - städtebaulicher Denkmalschutz	9
6.	Sonstige Zuwendungsbestimmungen	9
6.1	Kostenüberschreitungen und Leistungserweiterungen	9
6.2	Ausschreibung von Bauleistungen und Leistungen	9

6.3	Baufachliche Prüfungen	10
6.3.1	Allgemeines	10
6.3.2	Zuständigkeiten	10
6.4	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; vorzeitiger Baubeginn	11
6.5	Umweltverträgliche Baustoffe	11
7.	Verfahren	12
7.1	Antragsverfahren	12
7.2	Antragsunterlagen	12
7.2.1	Sachstandsbericht	12
7.2.2	Städtebauliche Planung als Grundlage der Förderung	13
7.2.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	13
7.2.3.1	Zeitpunkt der Aufstellung und Fortschreibung	13
7.2.3.2	Kostenübersicht und Kostenermittlung	14
7.2.3.3	Finanzierungsübersicht	15
7.2.4	Begleitinformationen	15
7.2.5	Grundstücksverzeichnisse	15
7.3	Bewilligungsverfahren	15
7.4	Anforderungs- und Auszahlungsverfahren	15
7.5	Kredite und Kreditzinsen zur Zwischen- und Vorfinanzierung	16
7.6	Umschichtung	17
7.7	Zu beachtende Vorschriften	17
B.	Vorbereitende Untersuchungen (Bestandsaufnahme)	18
C.	Vorbereitung (Städtebauliche Planung)	19
1.	Voraussetzung der einheitlichen Vorbereitung	19
2.	Städtebauliche Planung	19
D.	Erwerb, Bereitstellung und Veräußerung von Grundstücken	21
1.	Allgemeines	21
2.	Grunderwerb	21
3.	Förderung des Grundstückserwerbs	21
4.	Bereitstellung gemeindeeigener Grundstücke	22
4.1	Bereitstellungs- und Veräußerungspflicht	22
4.2	Sonderregelung für Grundstücke, die dem VZOG unterliegen	23
4.3	Bewirtschaftung von Grundstücken im Sondervermögen	24
5.	Veräußerung privat nutzbarer Grundstücke der Gemeinde an Dritte	24

5.1	Veräußerungspflicht	24
5.2	Veräußerung im umfassenden Sanierungsverfahren	25
5.3	Veräußerung im vereinfachten Sanierungsverfahren	25
5.4	Veräußerung von Grundstücken mit Gebäuden	25
5.5	Wertermittlung durch Gutachterausschüsse und private Sachverständige	26
6.	Förderungsfähiger Grunderwerb	27
6.1	Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Wert oder Verkehrswert	27
6.2	Einschaltung des Gutachterausschusses	27
6.3	Gebäude- und Nebenkosten	27
6.4	Entschädigung durch Kaufpreisverrentung	27
7.	Unrichtige Festsetzung des Verkehrswertes durch die Gemeinde	28
8.	Erbbaurechte	28
E.	Ordnungsmaßnahmen	29
1.	Allgemeines	29
2.	Förderung von Ordnungsmaßnahmen	29
3.	Bodenordnung ohne Grunderwerb im Sinne von § 147 Nr. 1 BauGB	29
4.	Umzug von Bewohnern und Betrieben	30
4.1	Allgemeines	30
4.2	Grundsätze der Entschädigung	31
4.3	Besonderheiten bei der Betriebsverlagerung	32
5.	Freilegung von Grundstücken im Sinne von § 147 Nr. 3 BauGB	34
6.	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	34
6.1	Erschließungsanlagen	34
6.2	Kosten für Erschließungsanlagen	35
6.3	Anerkennung der grundsätzlichen Zuwendungsfähigkeit von Erschließungsanlagen	35
6.4	Zuwendungsfähigkeit	36
6.4.1	Zuwendungsfähige Erschließungsmaßnahmen	36
6.4.2	Zuwendungsfähiger Erschließungsaufwand	36
6.4.3	Wirtschaftsgegenstände, Straßenmöblierungen	36
6.5	Kostenspaltung	37
6.6	Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte	37
6.6.1	Begrenzung der Förderung	37
6.6.2	Grundstücke der Gemeinde	38
6.6.3	Gesamtmaßnahmen ohne besonderes Bodenrecht	38

6.7	Überprüfung der Kosten	38
6.8	Anlagen der öffentlichen Versorgung	39
7.	Härteausgleich gemäß § 181 BauGB	39
8.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	39
9.	Sicherungsmaßnahmen	40
F.	Baumaßnahmen	41
1.	Allgemeines	41
2.	Förderung von Baumaßnahmen	41
2.1	Allgemeines	41
2.2	Öffentliche Aufgabenträger und Kirchen	42
3.	Neubau von baulichen Anlagen	42
4.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	43
4.1	Allgemeines	43
4.2	Förderungsvoraussetzungen	43
4.3	Vorherige Zustimmung zur Förderung	43
5.	Sonstige Baumaßnahmen	44
G.	Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen in privatem Eigentum	46
1.	Allgemeines	46
1.1	Modernisierung und Instandsetzung	46
1.2	Qualitätsstandards	46
2.	Rechtliche Voraussetzungen der Förderung	46
3.	Bauliche und wirtschaftliche Voraussetzungen	47
3.1	Allgemeines	47
3.2	Bauliche Anlagen ohne besondere städtebauliche Bedeutung	47
3.3	Bauliche Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung	47
3.3 - D	Bauliche Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung - städtebaulicher Denkmalschutz	48
3.4	Subsidiarität der Städtebauförderungsmittel	49
4.	Bemessung der Förderung	49
4.1	Kosten der Modernisierung und Instandsetzung	49
4.1.1	Allgemeines	49
4.1.2	Zwendungsfähige Ausgaben	50

4.1.3	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben	50
4.2	Kostentragung	51
4.3	Pauschalförderung	51
4.4	Kostenerstattungsbetrag (KEB)	52
4.4.1	Nachhaltig erzielbare Erträge	52
4.4.2	Nach Durchführung zu berücksichtigende Aufwendungen	53
4.4.3	Berechnung des KEB	53
4.5	Mietsätze und Mietbindungsfristen	53
5.	Vorbereitung	54
5.1	Gebäudeuntersuchung und Vorentwurf (Vorplanung)	54
5.2	Eigentümer; Durchführung und Erörterung	54
5.3	Auswirkungen auf die Betroffenen	55
5.4	Vertrag über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	55
6.	Durchführung	55
6.1	Gesamtdurchführung	55
6.2	Stufenweise Durchführung	56
6.3	Teilmodernisierung	56
6.4	Kleinteilige Modernisierung	56
7.	Verfahren	57
8.	Förderungsrechtliche Anerkennung	58
9.	Sicherung	59
H.	Privat nutzbare Gebäude im Eigentum der Gemeinde	60
1.	Modernisierung und Instandsetzung	60
2.	Grundstückskosten	60
3.	Anwendbarkeit der Vorschriften des Abschnitts G	60
I.	Sonstige Maßnahmen sowie Vergütungen für Träger und sonstige geeignete Beauftragte	61
1.	Sonstige Maßnahmen	61
2.	Träger und sonstige geeignete Beauftragte	61
J.	Städtebauliches Sondervermögen der Gemeinde	63
1.	Bildung von Sondervermögen	63
2.	Gesamtdeckungsprinzip	63
3.	Bestandteile des Sondervermögens	63

4.	Mehrere städtebauliche Sondervermögen einer Gemeinde	64
5.	Laufende Verrechnung der Einnahmen und Ausgaben	64
K.	Abrechnung	66
1.	Allgemeines	66
2.	Form und Frist der Zwischen- und Schlussabrechnung	66
3.	Inhalt und Verfahren der Abrechnung	67
3.1	Einnahmen	67
3.1.1	Erfassung der Einnahmen	67
3.1.2	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	68
3.1.3	Grundstücklisten	68
3.2	Ausgaben	68
3.2.1	Erfassung der Ausgaben	68
3.2.2	Wertausgleich zugunsten der Gemeinde	68
3.2.3	Kaufpreisverrentungen	69
3.3	Endgültige Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen	69
4.	Prüfung der Abrechnung	70
4.1	Landesförderinstitut - LFI	70
4.2	Landesrechnungshof	70
L.	Schlussbestimmungen	71
1.	Zweifelsfragen	71
2.	In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten	71

Anlagen

Anlage 1	- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages
Anlage 2	- Muster-Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung)
Anlage 2.1	- Muster-Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) für kleinteilige Modernisierungen
Anlage 3	- Gliederung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung
Anlage 4	- Anschreiben zum Antrag auf Gewährung von Finanzhilfen
4.1	- Kosten- und Finanzierungsübersicht und Finanzierungsbedarf nach § 149 BauGB Teil A: Kostenübersicht

- Teil B: Finanzierungsübersicht
- Teil C: Nachrichtliche Darstellung von Kosten und ihre Finanzierung für Maßnahmen öffentlicher Aufgabenträger außerhalb der Regelungen des BauGB
- Teil D: Erklärung zur haushaltsmäßigen Abwicklung
- 4.2 - Begleitinformation
- 4.3 - Verzeichnis der Grundstücke im Sanierungssondervermögen gemäß D 4 der StBauFR
- 4.4 - Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke
- Anlage 5 - Anforderung von Zuwendungen aus Zuwendungsbescheiden bis einschließlich Programmjahr 2004
- Anlage 5.1 - Anforderung von Zuwendungen aus Zuwendungsbescheiden ab dem Programmjahr 2005
- Anlage 6 - Darstellung des Sondervermögens
- Anlage 7 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Anlage 8 a - Antrag auf vorherige Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Erschließungsmaßnahmen
- Anlage 8 b - Nachweis des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Anlage 9 - Nachweis des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Anlage 10 - Abrechnung und Zwischenabrechnung
- 10.1 - Übersicht über eingenommene beziehungsweise aus dem Gemeindehaushalt bereitgestellte Finanzierungsmittel
- 10.2 - Übersicht über tatsächlich entstandene und finanzierte Kosten der Gesamtmaßnahme
- 10.3 - Übersicht über tatsächlich entstandene und finanzierte Kosten nach B und C der StBauFR
- 10.4 - Übersicht über die Gewährung von Darlehen an private Eigentümer
- 10.5 - Formblatt Prüfbericht D4
- Anlage 11 - Antrag zur Kreditaufnahme
- Anlage 12 - Übersicht der Förder- und Kostenobergrenzen sowie Mietbindungsfristen
- Anlage 13 - Kostengliederung für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Anlage 14 - Vergleichbare Kosten eines Neubaus
- Anlage 15 - Antrag gem. F 4.3 StBauFR

Anlage 16 - Antrag gem. E 6.3 StBauFR

A. Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Zuwendungszweck

(1) Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt nach Maßgabe der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern, dieser Richtlinien und der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern (LHO) Zuwendungen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen. Als Zuwendungsempfänger obliegt der Gemeinde die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen als Selbstverwaltungsaufgabe.

(2) Die Zuwendungen sind dazu bestimmt, gebietsbezogene städtebauliche Missstände in den Gemeinden zu beheben oder deutlich und nachhaltig zu mildern und auf diese Weise zugleich die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern.

(3) Das Land bietet den geförderten Städten und Gemeinden eine fachliche Beratung unter Auswertung der Erfahrungen der bisherigen Förderpraxis an, um abgewogene kommunale Entscheidungen über eine wirksame Beseitigung der städtebaulichen Probleme zu erleichtern.

(4) Die Gewährung von Finanzhilfen für die Städtebauförderung erfolgt ohne Rechtsanspruch aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.2 Nachrangigkeit

Finanzhilfen können nach dem Grundsatz der Nachrangigkeit nur gewährt werden, soweit die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Gesamtmaßnahme mit eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren und sie auch keine ausreichenden Finanzhilfen von anderer Seite erhält. Wegen des begrenzten Verfügungsrahmens kommt

eine Förderung nur für wichtige und zügig verlaufende städtebauliche Gesamtmaßnahmen in Betracht.

2. Förderungsgegenstand

2.1 Städtebauliche Gesamtmaßnahme

(1) Förderungsgegenstand ist die als Gesamtmaßnahme räumlich begrenzte städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164b beziehungsweise §§ 165 bis 171 BauGB als Einheit.

(2) Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden. Der Einsatz von Mitteln aus verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen für Einzelmaßnahmen ist möglich.

(3) Mehrere Sanierungsgebiete, die sich in einem planerischen und räumlichen Zusammenhang befinden, können zu einer Gesamtmaßnahme zusammengefasst werden.

(4) Die Abgrenzung und die Änderung des Gebietes der Gesamtmaßnahme als Gegenstand der Förderung bedarf der Zustimmung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Ministerium).

(5) Die Kosten (haushaltsrechtliche Ausgaben) einzelner von der Gemeinde beschlossener Ordnungs- oder Baumaßnahmen, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes durchgeführt werden, gelten als Kosten der Vorbereitung der Sanierung, wenn gewährleistet ist, dass diese Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen und zuvor die Zustimmung des Ministeriums erteilt worden ist.

(6) Sofern Ausnahmegenehmigungen nach A 2.1 Abs. 5 für Bau- und Ordnungsmaßnahmen erteilt wurden, die sich nach förmlicher Festlegung außerhalb des Sanierungsgebietes befinden, können die nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung entstandenen oder durch Aufträge bereits ausgelösten Kosten der weiteren Vorbereitung einer Gesamtmaßnahme zugerechnet werden, soweit sie im Rahmen dieser Richtlinien förderungsfähig gewesen wären.

(7) Die Gesamtmaßnahme umfasst:

- die Vorbereitung (§ 140 BauGB),
- die Durchführung (§ 146 BauGB),
- den Abschluss (§§ 162 ff. BauGB).

(8) Verfahrensarten städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind:

- Sanierungsmaßnahmen im Sinne von §§ 136 ff. BauGB einschließlich städtebaulicher Maßnahmen in Ersatz- und Ergänzungsgebieten gemäß § 142 Abs. 2 BauGB,
 - im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB,
 - im umfassenden Verfahren gemäß § 142 Abs. 1 bis 3, §§ 152 bis 156a BauGB.
- Entwicklungsmaßnahmen im Sinne von §§ 165 ff. BauGB einschließlich Anpassungsgebiete im Sinne von § 170 BauGB.
- Fördergebietsmaßnahmen ohne förmliche Ausweisung einer Satzung im Sinne des BauGB im Ausnahmefall.

2.1 – AW Städtebauliche Gesamtmaßnahme – Aufwertung von Stadtquartieren

Förderungsgegenstand für die Aufwertung von Stadtquartieren ist die räumlich begrenzte städtebauliche Gesamtmaßnahme. Das Gebiet, in dem Städtebauförderungsmittel für die Aufwertung eingesetzt werden, ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Für die räumliche Festlegung kommen in Betracht:

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB,
- Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB sowie
- auf Grund des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts abgegrenztes Fördergebiet.

Beim Einsatz der Städtebauförderungsmittel zur Aufwertung von Stadtquartieren in Fördergebieten, die in industrieller Bauweise errichtet wurden, sind die Wohnumfeldförderrichtlinien vom 03. April 2000 (AmtsBl. M-V S. 849), geändert durch Bekanntmachung vom 13. Juli 2001 (AmtsBl. M-V S. 876), zur Grundlage der Bewilligung zu machen. Beim Einsatz in Sanierungs-, Erhaltungs- und sonstigen Fördergebieten sind die Städtebauförderungsrichtlinien der Bewilligung zu Grunde zu legen, es sei denn, dass Ministerium bestimmt etwas anderes.

2.2 Maßnahmen außerhalb des Gebietes der Sanierungsmaßnahme

Folgende Einzelmaßnahmen können nach vorheriger Zustimmung des Ministeriums auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gefördert werden:

- durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 3 BauGB),
- Ersatzbauten (Neubau und Modernisierungen/Instandsetzungen; § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- Übernahme von Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowie sonstiger Betriebe, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen (§ 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB),
- Kosten für Flächen, die als Austausch- oder Ersatzland benötigt werden.

2.3 Zuwendungszeitraum

(1) Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist.

(2) Der Zuwendungszeitraum endet mit Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 beziehungsweise der Entwicklungssatzung gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, soweit vom Ministerium nichts anderes bestimmt wird. Nach diesem Zeitpunkt werden nur noch abwicklungsbedingte Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt. Die Förderung des Landes schließt mit dem Bescheid über die Bestimmung der Zuwendungen auf Grundlage der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (endgültiger Bewilligungsbescheid) ab.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde. Die Gemeinde kann Dritten Städtebauförderungsmittel gewähren, als

- Zuschuss,

- Darlehen (die Annuität hat mindestens 5 vom Hundert zu betragen),
- Zuschuss oder Darlehen zur Verbilligung anderer Darlehen,
- Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

(1) Städtebauförderungsmittel sind die von der Gemeinde, dem Landkreis und dem Land einschließlich der Bundesfinanzhilfen für die Deckung der Ausgaben von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen zur Verfügung gestellten Mittel. Die Bundes- und Landesfinanzhilfen dürfen nur gleichzeitig mit oder nach den erforderlichen Eigenmitteln von der Gemeinde verwendet werden.

(2) Städtebauförderungsmittel werden unter den Voraussetzungen gewährt, dass

- die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist und
- die Gemeinde ihre privat nutzbaren Grundstücke und Rechte an privat nutzbaren Grundstücken gemäß D 4. bereitgestellt hat oder bereitstellt.

4.2 Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen

Die Gewährung von Finanzhilfen für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen setzt voraus, dass die Gemeinde den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 beziehungsweise Voruntersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht oder bereits gemäß § 142 Abs. 3 in Verbindung mit § 143 Abs. 1, § 165 Abs. 6 in Verbindung mit § 165 Abs. 8 BauGB das Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet förmlich festgelegt hat.

4.2 - AW Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen – Aufwertung von Stadtquartieren

Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtquartieren ist die Erarbeitung (Fortschreibung) eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die gesamte Gemeinde unter Beteiligung der Wohnungseigentümer.

4.2 - D **Verfahrensmäßige Zuwendungsvoraussetzungen - städtebaulicher Denkmalschutz**

Voraussetzung für die Förderung der Maßnahmen mit Mitteln des städtebaulichen Denkmalschutzes ist eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich des historischen Stadtkerns.

4.3 **Zuwendungsfähige Ausgaben**

(1) Städtebauförderungsmittel dienen ausschließlich der Deckung von Ausgaben, die bei der Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Gemeinde entstehen. In Betracht kommen

- Ausgaben Dritter, soweit eine gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde zur Entschädigung besteht,
- Ausgaben Dritter, soweit sie nach dieser Vorschrift von der Gemeinde übernommen werden dürfen,
- Ausgaben der Gemeinde.

(2) Die Städtebauförderungsmittel sind grundsätzlich nur zur Finanzierung solcher Kosten bestimmt, die nach dem 1. Januar des jeweiligen Programmjahres entstehen. Ausgaben, die vor Förderungsbeginn entstanden sind, sind nicht förderungsfähig (Verbot der Refinanzierung). Hiervon ausgenommen sind:

- Kosten, die bei Fortsetzungsmaßnahmen im vorangegangenen Jahr entstanden sind und aus den bisher im Landesprogramm bereitgestellten Förderungsmitteln oder Mitteln des Sondervermögens (vergleiche J) nicht mehr gedeckt werden konnten,
- Kosten für Ordnungsmaßnahmen gemäß E und Baumaßnahmen gemäß F und G sowie für Sanierungs- und Entwicklungsträger (Träger) gemäß I 2., die der Gemeinde im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in dem der Neuaufnahme (Programmjahr) vorangegangenen Jahr entstanden sind und für die vor dem Eingehen der jeweiligen Verpflichtung die vorherige Zustimmung des Ministeriums eingeholt wurde.

(3) Die Gemeinde beziehungsweise der Träger kann die Bestätigung der Förderungsfähigkeit von Einzelmaßnahmen vor Auftragserteilung vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern (LFI) einholen.

4.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

(1) Städtebauförderungsmittel werden nicht gewährt für:

- die persönlichen und sachlichen Ausgaben der Gemeindeverwaltung einschließlich der von der Gemeinde zu entrichtenden Beiträge und Gebühren, ausgenommen Kosten für Darlehen gemäß A 7.5 Abs. 3,
- die bei der Verwaltung der Förderungsmittel durch Einschaltung von Kreditinstituten entstehenden Kosten, ausgenommen Kontoführungsgebühren des für die Abwicklung der Gesamtmaßnahme eingerichteten Treuhandkontos,
- Kosten für Maßnahmen, 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,
- Kosten, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften entstehen,
- etwaige für den Zeitraum zwischen Fälligkeit und Auszahlung gegebenenfalls erforderliche Zwischenfinanzierungskosten.

(2) Bei Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren dürfen Städtebauförderungsmittel grundsätzlich nicht für den Grunderwerb oder für die Ordnungsmaßnahmen zur Neuordnung des Sanierungsgebietes verwendet werden.

(3) Rechtsstreitkosten sind nur im Ausnahmefall mit Zustimmung des Ministeriums zuwendungsfähig. Die Zustimmung ist in einem möglichst frühen Verfahrensstadium zu beantragen. Die gerichtliche Einforderung von rückständigen Mieten und die Durchsetzung von Räumungsansprüchen im Rahmen der Bewirtschaftung von Grundstücken des Sondervermögens fällt nicht hierunter, sondern unter D 4.3 Abs. 2.

4.4 – AW Nicht zuwendungsfähige Ausgaben – Aufwertung von Stadtquartieren

Mittel zur Aufwertung von Stadtquartieren werden nicht gewährt für:

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen,
- Aufwendungen, die für den Rückbau von Wohngebäuden, Wohngebäudeteilen unmittelbar entstehen (Abrisskosten),
- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die Begrünung.

Diese Aufwendungen können nach Maßgabe der Rückbaurichtlinien-

Stadtumbau Ost vom 28. Juni 2002 (AmtsBl. M-V S. 710) gefördert werden.

4.4 - D Nicht zuwendungsfähige Ausgaben - städtebaulicher Denkmalschutz

Mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes sind die Kosten für den Grunderwerb nicht zuwendungsfähig.

4.5 Kostenarten

Die durch eine Gesamtmaßnahme der Gemeinde entstehenden Ausgaben gliedern sich in folgende Kostenarten:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Vorbereitende Untersuchungen
(Bestandsaufnahme) | siehe Buchstabe B |
| - Vorbereitung (Städtebauliche Planung) | siehe Buchstabe C |
| - Erwerb von Grundstücken | siehe Buchstabe D |
| - Ordnungsmaßnahmen | siehe Buchstabe E |
| - Baumaßnahmen | siehe Buchstabe F, G, H |
| - sonstige Maßnahmen sowie Vergütungen für
Träger und sonstige geeignete Beauftragte | siehe Buchstabe I |

5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

(1) Die Zuwendungen werden im Rahmen der Projektförderung im Wege der Anteilfinanzierung als Vorauszahlungen gewährt. Projekt ist dabei die Gesamtmaßnahme, nicht die jeweilige Einzelmaßnahme. Die Bewilligung der Finanzhilfen als Vorauszahlungen steht unter dem Vorbehalt der späteren Bestimmung aufgrund der Abrechnung der Gesamtmaßnahme, ob sie als Darlehen oder Zuschüsse einzusetzen oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Darlehen werden zinslos gewährt. Die Beteiligung von Bund, Land und Gemeinden am Volumen der jeweiligen Förderprogramme wird zur jeweiligen Programmverkündung mitgeteilt.

(2) Bei der Antragstellung zur Aufnahme in die Landesprogramme werden die im Programmjahr zu erwartenden Einnahmen des Sondervermögens von dem zuwendungsfähigen Finanzierungsaufwand des Programmjahres abgesetzt (Netto-

prinzip). Der danach verbleibende Betrag wird für die Bewilligung von Finanzhilfen zugrunde gelegt. Als Einnahmen kommen alle unter J 3. genannten Arten und Erlöse in Betracht.

(3) Zuschüsse und Darlehen des Landes und des Landkreises, die mit der Zweckbestimmung gewährt werden, die mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde auszugleichen, gelten als Eigenmittel der Gemeinde, wenn sie ihr für die Deckung der Kosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gewährt und dem Sondervermögen zugeordnet werden. Zuschüsse und Darlehen des Landes außerhalb der Städtebauförderung sowie des Landkreises, die für die Deckung der zuwendungsfähigen Kosten von einzelnen Vorhaben und Maßnahmen bestimmt sind, werden von den zuwendungsfähigen Kosten abgesetzt.

5. - AW Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen – Aufwertung von Stadtquartieren

Bei der Aufwertung von Stadtquartieren wird ein Zuschuss zu den unrentierlichen Kosten gewährt.

5. - D Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen - städtebaulicher Denkmalschutz

Die Zuwendungen zur Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes werden als Zuschuss gewährt.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Kostenüberschreitungen und Leistungserweiterungen

Die für die Einzelmaßnahmen anerkannten zuwendungsfähigen Kosten dürfen aus zwingenden Gründen bis 10 vom Hundert überschritten werden, sofern dabei gegebene Förder-/Kostenobergrenzen eingehalten werden. Bei Überschreitungen der zuwendungsfähigen Kosten von mehr als 10 vom Hundert sowie bei Leistungserweiterungen bedarf der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der vorherigen Zustimmung des LFI.

6.2 Ausschreibung von Bauleistungen und Leistungen

(1) Bei der Verwendung von Städtebauförderungsmitteln durch die Gemeinde ist

die Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil A und B, der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) -Teil A und B - sowie der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) in der jeweils geltenden Fassung vorgeschrieben.

(2) Für Baumaßnahmen privater Bauherren sind bei der Vergabe von Aufträgen mindestens drei vergleichbare Preisangebote einzuholen. Es wird empfohlen, insbesondere bei umfangreichen Baumaßnahmen die Vorschriften der VOB anzuwenden.

6.3 Baufachliche Prüfungen

6.3.1 Allgemeines

Erschließungs- und Baumaßnahmen unterliegen vor Baubeginn und nach ihrer Fertigstellung einer baufachlichen Prüfung in entsprechender Anwendung der Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen zu den Verwaltungsvorschriften zu § 44 Abs. 1 LHO (ZBau). Bei öffentlichen Bauvorhaben ist das Prüfungsersuchen den jeweils zuständigen Prüfungsbehörden zusammen mit der grundsätzlichen Zustimmung/Anerkennung des Ministeriums zur Einzelmaßnahme unmittelbar zuzuleiten. Die baufachliche Prüfung bildet die Grundlage für die förderrechtliche Anerkennung durch das LFI. Der Umfang der Antragsunterlagen richtet sich nach Nummer 5 der ZBau zu § 44 LHO.

6.3.2 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Durchführung der baufachlichen Prüfung bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben geht aus der nachstehenden Übersicht hervor:

Bauvorhaben	Höhe der Zuwendungen	Zuständigkeit
1. Reine Straßenbaumaßnahmen gem. E 6. (einschl. Wege, Plätze, Brücken etc.) nebst Straßenbegleitgrün, Straßenausstattungs- und -möblierungselemente wie Poller, Bänke, Papierkörbe, Fahrradständer etc.; kleinere Grünanlagen, die wie das Straßenbegleitgrün in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der eigentlichen Straßenbaumaßnahme stehen	bis 500 TEUR	kommunale Bauverwaltung
	über 500 TEUR	zuständige Straßenbauämter des Landes
2. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gemäß F 4.	bis 500 TEUR	kommunale Bauverwaltung
	über 500 TEUR	LFI

3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach G und H sowie Wohnungsneubauten und sonstige Baumaßnahmen nach F 3. und F 5.		LFI
4. große Grünanlagen die über 1. hinausgehen (z.B. im Wohnumfeldprogramm)	bis 500 TEUR über 500 TEUR	kommunale Bauverwaltung z.Zt. Ministerium für Arbeit und Bau
5. Straßenentwässerungsanlagen, die im Verbund mit der Straßenbaumaßnahme erstellt werden und nicht nur Straßenoberflächenwasser abführen	bis 500 TEUR über 500 TEUR	kommunale Bauverwaltung Staatliche Ämter für Umwelt und Natur

6.4 Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; vorzeitiger Baubeginn

(1) Erschließungsmaßnahmen nach E 6. und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nach F 4.3 können nach Anerkennung der grundsätzlichen Förderungsfähigkeit im Interesse einer zügigen Baudurchführung begonnen werden.

(2) Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von baulichen Anlagen im privaten Eigentum (nach G) und im Eigentum der Gemeinde (nach H) kann das LFI in begründeten Einzelfällen im Interesse einer zügigen Baudurchführung einen vorzeitigen Baubeginn zulassen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von baulichen Anlagen im privaten Eigentum (nach G) können Städtebauförderungsmittel bis zu einer Höhe von 90 vom Hundert der beantragten Zuwendung eingesetzt werden.

6.5 Umweltverträgliche Baustoffe

Bei der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen ist den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit, insbesondere im toxikologischen Sinne, durch die Verwendung schadstoffarmer und wieder verwendbarer - wenn möglich schadstofffreier - Baustoffe Rechnung zu tragen. Wichtige Kriterien bei der Baustoffauswahl im ökologischen Sinne sind:

- die Ressourcenschonung,
- der niedrige Primärenergiebedarf und geringer Schadstoffanfall bei der Herstellung,
- die klimagerechten, energiesparenden Materialeigenschaften,
- die Regenerier- und Wiederverwendbarkeit und
- die geregelte Entsorgung (Abfallvermeidung, -trennung, -verwertung).

Die Verwendung von Hölzern aus tropischen Regenwäldern ist nicht förderungsfähig, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus Betrieben mit FSC-Zulassung wird nachgewiesen.

7. Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Die Städtebauförderungsprogramme werden jährlich durch das Ministerium aufgrund des von den Städten und Gemeinden einzureichenden Förderantrages aufgestellt. Sie beinhalten die Finanzhilfen des Bundes, des Landes und den Gemeindeanteil. Die Förderungsanträge der Gemeinden sind dem Ministerium bis zum 15. Oktober eines jeden Jahres in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Eine besondere Aufforderung zur Antragstellung ergeht nicht. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Einreichungsfrist aufgrund vorheriger Abstimmung mit dem Ministerium überschritten werden.

7.2 Antragsunterlagen

7.2.1 Sachstandsbericht

(1) Dem Förderungsantrag ist ein Sachstandsbericht mit folgenden Aussagen beizufügen:

- eine Übersicht über die Haushaltslage der Gemeinde,
- Stand der städtebaulichen Planung und ihrer Verwirklichung (Grunderwerb, durchgeführte Ordnungs- und Baumaßnahmen),
- Stand des Sondervermögens einschließlich einer Aufstellung der durch erteilte Aufträge und eingegangene Verträge zu erwartenden Kosten und ihre Finanzierung,
- Übersicht der in das Sondervermögen eingebrachten privat nutzbaren Grundstücke einschließlich ihrer Verkehrswerte,
- Stand der zur Vor- und Zwischenfinanzierung aufgenommenen Darlehen,
- im abgelaufenen Berichtsjahr (1. August bis 31. Juli) durchgeführte/begonnene Einzelmaßnahmen mit Angabe der aufgewendeten Mittel für:
 - Grunderwerb sowie Erwerb von dinglichen Rechten an Grundstücken,
 - Ordnungsmaßnahmen,

- Baumaßnahmen.

(2) Der Förderungsantrag hat die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß A 7.2.3 zu enthalten. Es sind die Muster der Anlage 4 zu verwenden. Mit dem Förderungsantrag der Gemeinden muss die Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Soweit die von der Gemeindevertretung beschlossenen städtebaulichen Pläne dem Ministerium nicht bereits vorliegen, sind sie den Anträgen beizufügen.

7.2.2 Städtebauliche Planung als Grundlage der Förderung

Die Aufnahme einer neuen Gesamtmaßnahme in ein Förderungsprogramm setzt die Vorlage eines von der Gemeindevertretung beschlossenen städtebaulichen Konzeptes voraus. Darin sind die Ziele der beabsichtigten Maßnahme zumindest in den Grundzügen darzustellen, um ihre Beurteilung im Hinblick auf die Notwendigkeit und den Umfang einer Mitfinanzierung durch das Land zu ermöglichen.

7.2.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.2.3.1 Zeitpunkt der Aufstellung und Fortschreibung

(1) Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind die Kosten der Gesamtmaßnahme überschlägig zu ermitteln.

(2) Die Kosten- und Finanzierungsfragen sind bereits zu einem frühen Zeitpunkt möglichst vollständig zu erfassen, um rechtzeitig die Gelegenheit zu schaffen, auf ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange und auf die Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten hinzuwirken.

(3) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend fortzuschreiben und jährlich mit der Antragstellung einzureichen. Neben der Gesamtübersicht sind für den Zeitraum der fünfjährigen Finanzplanung die voraussichtlichen Ausgaben und die Deckungsmöglichkeiten nach Jahren getrennt anzugeben.

7.2.3.2 Kostenübersicht und Kostenermittlung

(1) Die Kosten sind im Einzelnen entsprechend der Anlage 4.1 Teil A nach Kostenarten mit Untergliederungen aufzuführen. Mehrere Untergliederungen einer Kostenart können zusammengefasst werden, solange eine spezielle detaillierte Kostenermittlung nicht möglich ist.

(2) Soweit noch nicht genaue Angaben gemacht werden können, ist bei der Ermittlung der Kosten von Erfahrungswerten, Kostenrichtwerten oder Schätzwerten auszugehen, zum Beispiel aufgrund von vorliegenden Wertgutachten, Verträgen oder Kostenangeboten. Für bestimmte Kostenarten können auch pauschalisierte Werte angesetzt werden. Vergütungen für Sanierungs-/Entwicklungsträger und sonstige Beauftragte sind gesondert auszuweisen.

(3) Wegen der Abstimmungspflicht nach § 149 BauGB in Verbindung mit § 139 BauGB sind in einer Anlage zur Kosten- und Finanzierungsübersicht nachrichtlich entsprechend dem Muster in Anlage 4.1 Teil C darzustellen:

- die von einem anderen öffentlichen Aufgabenträger allein zu tragenden Kosten für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, zum Beispiel Maßnahmen der Deutschen Bahn AG, der Deutschen Post AG, der Deutschen Telekom AG, der Straßenbaulastträger, der Energieversorgungsunternehmen,
- die von der Gemeinde zu tragenden Kosten, soweit sie außerhalb der Städtebauförderung Gegenstand besonderer Förderungsprogramme des Bundes oder des Landes sind,
- die von der Gemeinde allein zu tragenden Kosten,
- die von Dritten zu tragenden Kosten, soweit hierfür aus öffentlichen Haushalten Förderungsmittel gewährt werden, zum Beispiel für Maßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes.

Die Kosten und Finanzierung ausschließlich privater Investitionen brauchen nicht dargestellt zu werden. Sind Angaben hierüber jedoch möglich, so wird empfohlen, diese in einer besonderen Übersicht zu erfassen.

7.2.3.3 Finanzierungübersicht

(1) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde darzulegen, wie die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgen soll. Diese Übersicht ist mit den Finanzierungsvorstellungen der öffentlichen Stellen abzustimmen, die Kosten zu tragen haben oder Förderungsmittel gewähren.

(2) Als Finanzierungsmittel kommen die unter J 3. genannten Arten gemäß Anlage 4.1 Teil B in Betracht. Bei allen Grundstücken und anderen Sachen sowie Rechten sind die Überschüsse aus der Bewirtschaftung und die Veräußerungserlöse aufzuführen.

7.2.4 Begleitinformationen

Die Begleitinformationen gemäß Anlage 4.2 sind dem Antrag vollständig beizufügen. Soweit sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes verändert, ist ein Übersichtsplan beizulegen.

7.2.5 Grundstücksverzeichnisse

Die Verzeichnisse der ohne Finanzhilfen bereitgestellten Grundstücke und der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke sind in den Übersichten gemäß Anlagen 4.3 und 4.4 darzustellen.

7.3 Bewilligungsverfahren

Die Aufstellung der Landesprogramme und die Festlegung der jeweiligen Programmbeiträge erfolgt durch das Ministerium. Die Bewilligungsbescheide werden nach Maßgabe der aufgestellten Programme vom LFI erlassen.

7.4 Anforderungs- und Auszahlungsverfahren

(1) Zuwendungen sind von dem Träger/geeigneten Beauftragten oder der Gemeinde mittels Vordruck (Anlage 5 oder Anlage 5.1) beim LFI abzurufen.

(2) Der Abruf setzt voraus, dass im städtebaulichen Sondervermögen keine Mittel

zur Deckung der fälligen Kosten zur Verfügung stehen. Soweit im Sondervermögen keine auszahlbaren Mittel vorhanden sind, dürfen zur Bildung einer ständigen Kassenreserve zur Begleichung anfallender geringer Kosten, die noch nicht fällig sind, für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme bis zu 20.000 Euro beim LFI abgerufen werden.

7.5 Kredite und Kreditzinsen zur Zwischen- und Vorfinanzierung

(1) Soweit bewilligte Finanzhilfen nicht zeitgerecht kassenwirksam zur Verfügung gestellt werden können, dürfen zur Zwischenfinanzierung Kredite von der Gemeinde oder dem treuhänderischen Sanierungsträger ohne vorherige Zustimmung aufgenommen werden.

(2) Ausnahmsweise können mit der vorherigen Zustimmung des Ministeriums Kredite aufgenommen werden,

- soweit dies zur Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils unbedingt erforderlich ist (Anträge gemäß Anlage 11),
- für erwartete Einnahmen des städtebaulichen Sondervermögens im Sinne von J 3., 1. bis 8. Spiegelstrich und J 3., 11. bis 14. Spiegelstrich.

(3) Soweit die Gemeinde die bei der Zwischen- und Vorfinanzierung anfallenden Zinsen und Geldbeschaffungskosten nicht selber aufbringen kann, kommt ausnahmsweise mit der vorherigen Zustimmung des Ministeriums eine Förderung in Betracht.

(4) Die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 64 in Verbindung mit § 49 der Kommunalverfassung (KV M-V) ist einzuholen.

(5) Im Falle der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen einer anderen Stelle für eine Einzelmaßnahme im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- die Einzelmaßnahme muss durch die Gesamtmaßnahme bedingt sein oder mit ihr zusammenhängen,
- die Durchführung der Einzelmaßnahme muss im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme vordringlich sein,
- die für die Einzelmaßnahme erforderlichen planungsrechtlichen, fachlichen

- und finanztechnischen Grundlagen müssen geprüft sein und
- die andere Stelle muss dem Einsatz der Förderungsmittel schriftlich zugestimmt und angegeben haben, wann voraussichtlich die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- und Förderungsmittel zu erwarten ist.

Eine Vor- und Zwischenfinanzierung ist dem Ministerium anzuzeigen. Die für die Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel sind innerhalb von vier Wochen nach Bereitstellung beziehungsweise Eingang der Finanzierungsmittel der anderen Stelle in den gemeindlichen Haushalt dem Sondervermögen zurückzuerstatten. Die Rückerstattung ist dem LFI umgehend anzuzeigen. Das LFI kontrolliert im Rahmen der Prüfung der Zwischenabrechnung, ob die Rückerstattung fristgerecht erfolgt ist.

7.6 Umschichtung

(1) Soweit bewilligte Finanzhilfen nicht innerhalb der im Bewilligungsbescheid festgesetzten Frist von der Gemeinde in Anspruch genommen worden sind, werden sie vom Ministerium vorrangig solchen Gemeinden zugewiesen, die zur Deckung der Kosten Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung gemäß A 7.5 aufgenommen haben oder die ihre bewilligten Mittel bis auf geringfügige Restbeträge abgerufen haben (Umschichtung).

(2) Eine entsprechende Umschichtung behält sich das Ministerium ebenfalls vor, sobald feststeht, dass eine Gemeinde die ihr bewilligten Finanzhilfen innerhalb der im Bewilligungsbescheid festgesetzten Frist nicht in Anspruch nehmen kann.

7.7 Zu beachtende Vorschriften

Soweit in diesen Richtlinien keine Abweichungen geregelt sind, gelten für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendungen die §§ 48, 49 und 49a des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes; ferner gelten die Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 LHO.

B. Vorbereitende Untersuchungen (Bestandsaufnahme)

(1) Die Gesamtmaßnahme ist nur aufgrund einer hinreichenden Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der anzustrebenden allgemeinen Ziele (städtebauliches Konzept) gemäß § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB einheitlich zu planen und zügig im öffentlichen Interesse durchzuführen.

(2) Voraussetzung für die Förderung der vorbereitenden Untersuchungen ist, dass sie ihrem Inhalt und Umfang nach zur Beurteilung einer Gesamtmaßnahme erforderlich sind und noch keine hinreichenden Beurteilungsunterlagen vorliegen (vergleiche § 141 Abs. 2 BauGB).

(3) Als Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen können zum Beispiel gefördert werden:

- Gutachten im Rahmen der in § 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB genannten allgemeinen städtebaulichen Ziele, zum Beispiel Ortsgestaltungsuntersuchungen, Ortsbildaufnahmen, Einzelhandelsgutachten,
- die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes,
- die Abfassung des Berichtes über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungs- oder entwicklungsbedürftigen Gebietes einschließlich der Ersatz- und Ergänzungsgebiete rechtfertigen (§ 165 Abs. 7 BauGB).

C. Vorbereitung (Städtebauliche Planung)

1. Voraussetzung der einheitlichen Vorbereitung

Zur einheitlichen Vorbereitung der Gesamtmaßnahme im Sinne von § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehört vor allem die Aufstellung einer städtebaulichen Durchführungsplanung und gegebenenfalls eines Sozialplanes.

2. Städtebauliche Planung

(1) Es wird auf den Erlass über die Städtebauliche Rahmenplanung im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB vom 23. Mai 1991 (AmtsBl. M-V S. 485), geändert durch den Erlass vom 06. Juli 1999 (AmtsBl. M-V S. 788) sowie ergänzt durch die Erlasse vom 18. Oktober 1995, Az.: VIII 351 b, und vom 29. August 1997, Az.: VIII 331 - 513.4.01 (Fachplan Einzelhandel), hingewiesen.

(2) Zuwendungsfähig sind insbesondere die Kosten für:

- städtebauliche Rahmenpläne und ihre Fortschreibung,
- integrierte Stadtentwicklungskonzepte und ihre Fortschreibung,
- städtebauliche Wettbewerbe und Gutachterverfahren,
- städtebauliche Entwürfe für Teilbereiche (Bereichspläne),
- Ortsgestaltungspläne und die Ausarbeitung von örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),
- die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen für das förmlich festgelegte Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, soweit sie rechtlich erforderlich sind,
- Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere in Form von Veröffentlichungen und Ausstellungen, zum Beispiel Sanierungszeitungen, Faltblätter,
- die Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchungen und der dazugehörige Bauentwurf von Gebäudeuntersuchungen im Sinne von G 5.1.

(3) Die Kosten geförderter Planungen für Ordnungs- oder Baumaßnahmen der Gemeinde sind dem Sondervermögen zu erstatten, wenn sie aus von ihr zu vertretenden Gründen von der Durchführung absieht.

(4) Städtebauliche Rahmenpläne sowie integrierte Stadtentwicklungskonzepte und deren wesentliche Änderungen und Fortschreibungen sind mit dem Ministerium abzustimmen.

D. Erwerb, Bereitstellung und Veräußerung von Grundstücken

1. Allgemeines

Im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme kommt der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde in Betracht zur:

- Durchführung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Erhaltung von Gebäuden, deren Eigentümer nicht in der Lage sind, die städtebaulich erforderlichen Modernisierungen oder Instandsetzungen selbst zu finanzieren.

2. Grunderwerb

Zum Grunderwerb gehören:

- der freihändige Erwerb,
- der Erwerb nach den Vorschriften des BauGB und anderen gesetzlichen Vorschriften.

3. Förderung des Grundstückserwerbs

Voraussetzung für die Förderung des Erwerbs von Grundstücken ist, dass

- nach dem Stand der städtebaulichen Planung von der Erforderlichkeit des Grunderwerbs für die Durchführung der Maßnahme auszugehen ist,
- mit der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen in absehbarer Zeit zu rechnen ist,
- das Grundstück in dem Gebiet liegt, welches Gegenstand der Förderung ist, oder soweit es außerhalb dieses Gebietes liegt, als Austausch- oder Ersatzland für die Gesamtmaßnahme benötigt wird oder für den Bau von Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Ersatzbauten und Ersatzanlagen verwendet werden soll und die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Förderungsmitteln zugunsten dieser Gesamtmaßnahme vorliegen oder
- das Grundstück von der Gemeinde auf Verlangen des Eigentümers nach den Vorschriften des BauGB übernommen werden muss.

4. Bereitstellung gemeindeeigener Grundstücke

4.1 Bereitstellungs- und Veräußerungspflicht

(1) Nach Aufnahme der Gesamtmaßnahme in die Landesprogramme hat die Gemeinde alle privat nutzbaren Grundstücke (maßgeblich: baurechtlich zulässige Nutzung), die im Gebiet der Gesamtmaßnahme liegen, sich zu Beginn des ersten Programmjahres in ihrem Eigentum befinden und für die zum vorgenannten Zeitpunkt kein notariell beurkundeter Veräußerungsvertrag nach § 313 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abgeschlossen war, zum 1. Januar des Programmjahres im Sondervermögen nach J bereitzustellen und im Zuge der Maßnahmendurchführung gemäß D 5.1 zu veräußern, soweit die Grundstücke nicht für öffentliche Zwecke im Rahmen der Sanierung benötigt werden. Mit den Erlösen sind die Kosten der Gesamtmaßnahme vorrangig zu decken. Die Bereitstellung von privat nutzbaren Grundstücken der Gemeinde zählt nicht zum förderungsfähigen Grunderwerb des Sondervermögens. Soweit das Gebiet einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach ihrer Aufnahme in die Landesprogramme (vergleiche A 7.) erweitert wird, bezieht sich die Bereitstellungsverpflichtung auf den Zeitpunkt, zu dem die Förderung für das erweiterte Gebiet durch das Ministerium bestätigt wurde.

(2) Für Grundstücke, die sich zu Beginn des ersten Programmjahres bereits im Eigentum einer Gesellschaft, deren alleinige Gesellschafterin die Gemeinde ist, befinden, gilt die Verpflichtung zur Bereitstellung nur, wenn die Gemeinde in die Programme der Jahre 1991 bis 1994 aufgenommen wurde.

Für Gebiete, die ausschließlich aus dem Aufwertungsprogramm gefördert werden, entfällt die Bereitstellungspflicht.

(3) Die Bereitstellungspflicht erstreckt sich auch auf die Grundstücke, die mit Mitteln des Treuhandvermögens erworben wurden.

(4) Grundstücke, die nach 1948 mit Wohnungen bebaut worden sind oder bebaute Grundstücke, deren zügige Veräußerung nicht möglich ist, können von der Bereitstellungspflicht ausgenommen werden, sofern die der Gesamtmaßnahme zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele und Zwecke dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Ausnahmeanträge sind von der Gemeinde beim Ministerium

zu stellen.

4.2 **Sonderregelung für Grundstücke, die dem VZOG unterliegen**

(1) Grundstücke, die durch Bescheid der Oberfinanzdirektion (OFD) der jeweiligen Gemeinde zur Ausübung der Verfügungsbefugnis nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322), zugeordnet wurden, unterliegen solange nicht der Bereitstellungspflicht, bis die Zuordnung zugunsten der Gemeinde bestandskräftig ist. Dies gilt nur für die Fälle der Beschränkungen der Verfügungsbefugnis durch das Bestehen von Restitutionsansprüchen öffentlicher Körperschaften nach Artikel 21 Abs. 3 und Artikel 22 Abs. 1 Satz 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885). Die Bereitstellung der Grundstücke hat zum ersten Tag des auf den Bescheid der OFD folgenden Quartals zu erfolgen. Veräußerungserlöse, die die Gemeinde vor diesem Zeitpunkt aus der Veräußerung eines solchen Grundstückes erzielt hat, sind dem Sondervermögen spätestens zu dem vorgenannten Stichtag bereitzustellen. Die Grundstücke sind bis zum Abschluss des Verfahrens über den Gemeindehaushalt, ab dem vorgenannten Stichtag über das Sondervermögen zu bewirtschaften.

(2) Werden Grundstücke vor der Bereitstellung veräußert, hat dies grundsätzlich zum Neuordnungswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB zu erfolgen. Sollte die Feststellung des Neuordnungswertes zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht möglich sein, kann zum sanierungsunbeeinflussten Wert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB veräußert werden, sofern die Gemeinde sich im notariell beurkundeten Kaufvertrag vorbehält, Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 3 BauGB zu erheben. Veräußert die Gemeinde zu einem geringeren Wert, so hat sie die Differenz dem Sondervermögen zu erstatten, soweit keine Genehmigung durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde vorliegt (vergleiche D 5.5 Abs. 3).

(3) Zur Sicherstellung der Auszahlung der Veräußerungserlöse an Rückübertragungsberechtigte sind die in das Sondervermögen einzuzahlenden Erlöse auf einem Sonderkonto innerhalb des Sondervermögens getrennt vom übrigen Sondervermögen zu verwalten. Diese Verkaufserlöse und die aufgelaufenen Zinsen dürfen erst verausgabt werden, wenn über die Restitutionsansprüche entschieden ist.

4.3 Bewirtschaftung von Grundstücken im Sondervermögen

(1) Verluste aus der Bewirtschaftung von Grundstücken des Sondervermögens werden durch das Sondervermögen getragen. Diesem sind die Bewirtschaftungsüberschüsse zuzuführen. Über die Bewirtschaftung der Grundstücke nach D 4.1 ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen, sofern die Mieterlöse nicht direkt dem Treuhandvermögen gutgeschrieben werden. Für in Wirtschaftsplänen veranschlagte Überschüsse sind dem Treuhandvermögen vierteljährlich Abschlagszahlungen gutzuschreiben.

(2) Die Verwaltung von Grundstücken nach D 4.1 ist bis zur Privatisierung förderungsfähig. Berechnungsgrundlage für die Verwaltungskosten ist § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweils geltenden Fassung. Wird die Verwaltung von Grundstücken nach D 4.1 Dritten übertragen, ist die Verfügungsbefugnis allein der Gemeinde/dem Sanierungsträger vorbehalten. Die geprüften Bewirtschaftungsergebnisse sind in die Anlage 10.5 zu übertragen und dem Ministerium und dem LFI bis spätestens zum 31.12. des Folgejahres vorzulegen. Im begründeten Einzelfall ist die Prüfung der Bewirtschaftungsergebnisse durch Wirtschaftsprüfer mit der vorherigen Zustimmung des Ministeriums zuwendungsfähig. Der Prüfumfang umfasst neben der Bestandsaufnahme und Fortschreibung der Übersicht über die im Sondervermögen befindlichen, privat nutzbaren Grundstücke (A 7.2.1) einen Vermögensstatus zu Beginn und Ende des Berichtsjahres einschließlich der Forderungen und Verbindlichkeiten, Kontrolle des Verwaltervertrages, des Wirtschaftsplanes, der Abführung der Bewirtschaftungserlöse, des Inkassowesens sowie Ausführungen zur Anwendung des Altschuldenhilfegesetzes im Sanierungsgebiet. Angemessene Prüfkosten sind förderungsfähig. Die genaue Höhe der Prüfkosten ist dem Ministerium mitzuteilen und je ein Exemplar der Berichte bis zum 30. Dezember des Folgejahres dem Ministerium und dem LFI vorzulegen.

5. Veräußerung privat nutzbarer Grundstücke der Gemeinde an Dritte

5.1 Veräußerungspflicht

Die Gemeinde ist verpflichtet, alle ihrem städtebaulichen Sondervermögen zugeordneten Grundstücke (vergleiche J 3., 11. bis 13. Spiegelstrich) zu veräußern,

soweit sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden.

5.2 Veräußerung im umfassenden Sanierungsverfahren

(1) Nach § 153 Abs. 4 beziehungsweise § 169 Abs. 8 BauGB sind Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt (Neuordnungswert). Hierbei ist nach § 27 Wertermittlungsverordnung (WertV) in der jeweils geltenden Fassung auch die Aussicht auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen. Im Übrigen gilt D 4.2 Abs. 2 Satz 2 und 3 entsprechend.

(2) Durch die Neuordnung bedingte Bodenwertsteigerungen sind zu erwarten, soweit die städtebauliche Gesamtmaßnahme die Veränderung des Gebietes durch umfangreiche Ordnungs- und Baumaßnahmen, zum Beispiel Neufestsetzung der zulässigen baulichen Nutzung der Grundstücke, Bodenneuordnung, Entkernung und Neugestaltung von überbauten Grundstücken (Innenhöfe), Erschließungsmaßnahmen (E 6.), zum Ziel hat. Werden Grundstücke veräußert, bevor der Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme absehbar ist, dürfen von dem Neuordnungswert, der sich nach § 27 WertV auf den Zustand des Gebietes nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bezieht, Abschläge für die Wartezeit bis zur Durchführung der von der Gemeinde geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen und für die dafür bestehenden Wagnisse gemacht werden. Dies gilt auch im Falle der Veräußerung von Grundstücken vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

5.3 Veräußerung im vereinfachten Sanierungsverfahren

Im vereinfachten Sanierungsverfahren sind die Grundstücke zum Verkehrswert nach § 194 BauGB zu veräußern.

5.4 Veräußerung von Grundstücken mit Gebäuden

Soweit die Grundsätze des Ertragswertverfahrens nach §§ 15 bis 20 WertV Anwendung finden, sind die mit der Gewährung öffentlicher Baudarlehen verbundenen Nachteile sowie die Vorteile bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Werden Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden zum Zwecke der Modernisierung

oder Instandsetzung von der Gemeinde veräußert, sind die nach Vorgabe der Gemeinde nicht verwendbaren Gebäudeteile bei der Feststellung des Neuordnungswertes nicht zu berücksichtigen.

5.5 Wertermittlung durch Gutachterausschüsse und private Sachverständige

(1) Vor der Veräußerung von Grundstücken ist deren Wert von der Gemeinde mit Hilfe des zuständigen Gutachterausschusses gemäß §§ 192 ff. BauGB festzustellen. Liegt bereits ein entsprechendes aktuelles Gutachten für ein gleichartiges Grundstück vor, reicht es aus, wenn der Gutachterausschuss die Vergleichbarkeit schriftlich bestätigt.

(2) Lassen sich Grundstücke - gegebenenfalls bebaut - zu dem ermittelten Verkehrswert nicht veräußern, so kommt eine Veräußerung zu einem geringeren Preis nur in Betracht, wenn die Gemeinde in geeigneter Weise, insbesondere durch Vorlage der Inserate, den Nachweis führt, dass sie sich vorher nachdrücklich bemüht hat, den Verkehrswert zu erzielen.

(3) Hat die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde der Gemeinde nach § 57 Abs. 3 Nr. 2 der KV M-V ein Grundstücksgeschäft genehmigt, so gilt diese Genehmigung auch für die Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Eine vorherige Genehmigung des Ministeriums ist einzuholen, sofern für das betreffende Grundstück bereits Städtebauförderungsmittel eingesetzt wurden.

(4) Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind Wertgutachten grundsätzlich beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises oder der kreisfreien Stadt in Auftrag zu geben. Die Kosten für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind zwendungsfähig, wenn die Erstellung des Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss nachweislich nicht zeitgerecht erfolgen kann, darüber ist das Ministerium vor Auftragserteilung in Kenntnis zu setzen. Für Aktualisierungen (HOAI § 34 Abs. 6 und 7) ist dies nicht erforderlich. Für Wiederholungsgutachten ist die vorherige Zustimmung des Ministeriums erforderlich.

6. Förderungsfähiger Grunderwerb

6.1 Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Wert oder Verkehrswert

Sofern der Erwerb der Sanierung dient, sind im umfassenden Sanierungsverfahren Grunderwerbskosten bis zur Höhe des sich aus Anwendung von § 153 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 BauGB ergebenden sanierungsunbeeinflussten Wertes und ausnahmsweise im vereinfachten Sanierungsverfahren bis zur Höhe des Verkehrswertes im Sinne von § 194 BauGB zuwendungsfähig (siehe A 4.4 Abs. 2).

6.2 Einschaltung des Gutachterausschusses

Für den Erwerb von Grundstücken gilt D 5.5 Abs. 4 sinngemäß. Ein Verkehrswertgutachten ist nicht erforderlich bei Vorliegen:

- einer Einigung nach § 110 BauGB,
- eines nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschlusses nach § 113 BauGB,
- eines rechtskräftigen Urteils nach § 226 BauGB oder
- einer Einigung nach § 231 BauGB.

6.3 Gebäude- und Nebenkosten

Die zuwendungsfähigen Kosten beim Erwerb von Grundstücken umfassen auch die Kosten der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und die Nebenkosten wie Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Vermessungskosten, Auslagen und Gebühren für Wertermittlungen sowie amtliche Genehmigungen, Kosten von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Grundstückswertes, Grunderwerbssteuern, die der Gemeinde oder dem Träger entstehen.

6.4 Entschädigung durch Kaufpreisverrentung

Wird die Gegenleistung beim Erwerb eines Grundstücks in Form einer Rentenzahlung erbracht, so sind die dadurch entstehenden Kosten bis zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme auch dann zuwendungsfähig, wenn die Rentenzahlung durch einen kapitalisierten Rentenbetrag sichergestellt wird. Endet in diesem Fall die Verpflichtung zur Rentenzahlung vor Abschluss der städte-

baulichen Gesamtmaßnahme, so ist ein etwaiger Restbetrag dem Sondervermögen zuzuführen. Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme sind dem Land die anteiligen Landes- und Bundesfinanzhilfen vom Restbetrag zurückzuzahlen.

7. Unrichtige Festsetzung des Verkehrswertes durch die Gemeinde

Die Gemeinde hat den Differenzbetrag zum tatsächlichen Verkehrswert dem Sondervermögen zu erstatten, wenn der Verkehrswert ohne Grund oder durch unsachgemäße Wertermittlung durch die Gemeinde deutlich verfehlt wurde.

8. Erbbaurechte

Für Erbbaurechte sind die vorstehenden Vorschriften sinngemäß anzuwenden.

E. Ordnungsmaßnahmen

1. Allgemeines

(1) Der Schwerpunkt der gemeindlichen Aufgabe bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme liegt in der Regel in den erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 und § 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Übereinstimmung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 146 und § 165 Abs. 2 BauGB.

(2) Bei Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren (vergleiche A 4.4 Abs. 2) können Städtebauförderungsmittel für die nach der städtebaulichen Planung erforderlichen Kosten nur ausnahmsweise und in begrenztem Umfang für die Bodenordnung, für den Umzug von Bewohnern und Betrieben und für die Beseitigung baulicher Anlagen verwendet werden.

2. Förderung von Ordnungsmaßnahmen

(1) Voraussetzung dafür ist, dass die Sanierung von der Gemeinde gemäß § 140 BauGB vorbereitet worden und gewährleistet ist, dass die Ordnungsmaßnahmen den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme entsprechen. Dies ist der Fall, soweit die Gemeindevertretung eine mit dem Ministerium abgestimmte städtebauliche Planung beschlossen hat, die Aussagen über die vorgesehenen Durchführungsmaßnahmen (Ordnungs- und Baumaßnahmen) enthält (Maßnahmenplan).

(2) Städtebauförderungsmittel dürfen nicht für die Beseitigung von Gebäuden im Sinne von G 3.3 verwendet werden. Soweit dies in Einzelfällen dennoch aus besonderen Gründen erforderlich wird, ist unter Vorlage der Stellungnahme des Rahmenplaners die vorherige Zustimmung des Ministeriums einzuholen.

3. Bodenordnung ohne Grunderwerb im Sinne von § 147 Nr. 1 BauGB

(1) Zur Bodenordnung gehören Einzelmaßnahmen, die nach den Vorschriften des BauGB zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden.

Im Einzelnen zählen zur Bodenordnung:

- die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB),
- die Grenzregelung (§§ 80 bis 84 BauGB),
- Maßnahmen mit gleichartiger Zielsetzung anstelle der gesetzlichen Umlegung und Grenzregelung aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB,
- Maßnahmen mit gleicher Zielsetzung anstelle der gesetzlichen Umlegung und Grenzregelung bei gemeindeeigenen Grundstücken.

(2) Zuwendungsfähig sind:

- die von der Gemeinde gemäß § 78 BauGB zu tragenden Verfahrens- und Sachkosten,
- die von der Gemeinde nach § 81 BauGB zu tragenden Kosten der Grenzregelung,
- Kosten für Maßnahmen mit gleichartiger Zielsetzung anstelle der gesetzlichen Umlegung und Grenzregelung.

4. Umzug von Bewohnern und Betrieben

4.1 Allgemeines

(1) Die Förderung des Umzuges von Bewohnern und Betrieben im Sinne von § 147 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass ein Entschädigungsanspruch besteht oder ein Härteausgleich gewährt werden kann. Die Entschädigung von Umzugskosten, die durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind, richtet sich nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und § 185 BauGB. Entschädigungsfähig sind danach nur Vermögensnachteile, die auch bei einer Enteignung entstehen würden. Sofern die Gemeinde entsprechende Zahlungsverpflichtungen nicht durch einen Verwaltungsakt, sondern durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Betroffenen begründet, sind oben genannte Vorschriften ebenfalls zu beachten.

(2) Für einen Umzug erforderliche Aufwendungen im Sinne von § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB sind, sofern notwendig, zum Beispiel:

- Kosten für den Transport des Umzugsgutes,
- angemessene Reisekosten der Betroffenen,
- Kosten, die infolge des Umzuges für anderenfalls nicht wieder verwendbare Einrichtungsgegenstände entstehen,
- die durch Modernisierung und Instandsetzung entstehenden Aufwendun-

- gen für das vorübergehende Räumen des gemieteten oder eigenen Gebäudes abzüglich ersparter Aufwendungen,
- Kosten für die zwingend erforderliche Unterbringung in einer Zwischenunterkunft und den dafür erforderlichen Umzug.

(3) Die Festsetzung des Entschädigungsbetrages richtet sich nach den Grundsätzen des § 96 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Maßstab sollte dabei das für Umzüge von Bundesbeamten geltende Recht sein. Stellt die Ermittlung des Entschädigungsbetrages einen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand dar, so kann die Kostenermittlung sachgerecht pauschaliert erfolgen.

(4) Andere umzugsbedingte Vermögensnachteile sind nur dann zuwendungsfähig, wenn sie nicht bereits bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust nach § 95 BauGB berücksichtigt wurden.

4.2 Grundsätze der Entschädigung

(1) Die Zahlung einer Entschädigung an den bisherigen Eigentümer oder dinglich Berechtigten richtet sich nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB. Bei vorzeitiger Beendigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nach §§ 182, 183 BauGB ist der Betroffene gemäß § 185 Abs. 1 BauGB für Vermögensnachteile angemessen zu entschädigen.

(2) Vorzeitig beendet ist das Miet- oder Pachtverhältnis, wenn die Aufhebung vor dem Zeitpunkt erfolgt, zu dem eine ordentliche Kündigung hätte erfolgen können oder zu dem ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Miet- oder Pachtvertrag beendet gewesen wäre. Eine Entschädigung ist daher nur für den Nachteil zu gewähren, der dadurch entsteht, dass die Umzugskosten vorzeitig aufzubringen sind. Entschädigungsfähig sind in diesem Zusammenhang die für die Umzugskosten aufzubringenden Zinsen für den Zeitraum von der vorzeitigen Beendigung bis zur ordentlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses. Bei ordentlicher Beendigung des Vertragsverhältnisses scheidet eine Entschädigung aus. Werden Teile der Wohnungs- oder Betriebseinrichtung, weil sie nicht verlagerungsfähig sind, für den Wohnungs- oder Betriebsinhaber vorzeitig wertlos, so ist dies für die restliche Vertragsdauer in Höhe des Zinsunterschiedes zu entschädigen.

(3) Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, ist gemäß § 185 Abs. 2 BauGB die Entscheidung vom Ministerium einzuholen; dies gilt auch, wenn Zweifel über die Angemessenheit der Entschädigungshöhe bestehen.

4.3 Besonderheiten bei der Betriebsverlagerung

(1) Die Förderung von Kosten der Verlagerung von Betrieben ist nur mit Zustimmung des Ministeriums zulässig.

(2) Nach den Voraussetzungen des § 96 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht ein Anspruch auf Entschädigung der Folgekosten, die durch die Betriebsverlagerung entstanden sind. Bei der Bemessung des Aufwandes ist die abstrakte Berechnungsmethode zugrunde zu legen. Es sind daher die Nachteile einer notwendigen Betriebsverlagerung abstrakt bis zur Höhe des Aufwandes zu entschädigen, der bei vernünftiger Wertung erforderlich wäre, um ein anderes Grundstück in gleicher Weise wie das Bisherige zu nutzen oder zu gebrauchen, auch wenn später kein Ersatzgrundstück erworben wird. Die Folgekosten sind somit nicht in vollem Umfang zu erstatten, sondern nur, soweit sie erforderlich und angemessen sind.

(3) Erwerbsverluste, die den angenommenen Verlagerungsaufwand übersteigen, können nicht entschädigt werden. Sofern die Folgekosten eine Summe von 50.000 Euro übersteigen, sind sie durch Gutachten zu ermitteln.

(4) Da die Einleitung eines Enteignungsverfahrens nicht ausgeschlossen ist, sollte in das Gutachten gleich eine Bewertung der Substanz des Betriebes mit einbezogen werden, um die Gemeinde in die Lage zu versetzen, ein angemessenes Angebot für den freihändigen Erwerb des Grundstückes gemäß § 88 BauGB abgeben zu können. Die Kosten des Gutachtens sind als Teil der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme zuwendungsfähig. Soweit das Gebiet als Sanierungsgebiet beziehungsweise als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist, sind die Gutachterkosten Kosten der Ordnungsmaßnahme.

(5) Die Vorschrift des § 96 Abs. 1 Satz 2 BauGB enthält in Nummer 1 bis 3 Regelbeispiele für entschädigungsfähige Folgekosten. Darüber hinaus sind als Folgekosten entschädigungsfähig:

- Kosten der Verlagerung des Betriebes (insbesondere Transportkosten,

- Umzugskosten des Inhabers sowie des der Betriebsverlagerung folgenden Mitarbeiterstammes),
- Grunderwerbsnebenkosten, die bei der Beschaffung des Ersatzgrundstücks entstehen (Kosten für Bodenuntersuchungen sowie Grunderwerbssteuer, nicht jedoch Fremdkapitalkosten), vorausgesetzt, der Eigentümer ist auf eine Ersatzlandbeschaffung zur Fortführung des Betriebes angewiesen,
 - Kosten der Herrichtung eines Ersatzgrundstücks zu einer gleichartigen Nutzung (insbesondere Kosten der Anlage von Wege- und Hofflächen, Wasserleitungen, Kraft- und Lichtanlagen sowie einer Einfriedung im bisher vorhandenen Umfang),
 - Aufwendungen für Betriebseinrichtungsgegenstände, die nicht verlagert werden können und daher im neuen Betrieb nicht wieder verwendbar sind,
 - vorübergehende Erwerbsverluste infolge der Verlagerung des Betriebes (insbesondere Ertragsverluste während der Verlagerung sowie während einer angemessenen Wiederanlaufzeit).

(6) Bei der Bemessung des Entschädigungsaufwandes für die Folgekosten ist der Grundsatz des Vorteilsausgleichs nach § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beachten. Danach muss sich der Betriebseigentümer Vorteile anrechnen lassen, die ihm durch die Betriebsverlagerung entstehen. Bei der Berechnung der Entschädigung wird der entgangene Gewinn im Sinne von § 252 BGB nicht berücksichtigt. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Verkehrswert der aufzugebenden Substanz, nicht nach einer zukünftig zu erwartenden Vermögensentwicklung.

(7) Die Förderung der Ausgaben der Betriebsverlagerung muss in einem angemessenen Verhältnis zu den städtebaulichen Zielen der Maßnahme stehen. Stellt sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen heraus, dass die Kosten der Betriebsverlagerung unangemessen hoch sind, so darf das Betriebsgrundstück nur mit Zustimmung des Ministeriums in die Gesamtmaßnahme einbezogen werden.

(8) Wird ein Betrieb verlagert, ohne dass der Betriebseigentümer das Eigentum am Betriebsgrundstück verliert, so entfallen Ansprüche aus § 95 Abs. 1 BauGB. Dem Betriebseigentümer sind gemäß § 96 BauGB die Folgekosten zu erstatten. Soweit das Grundstück durch die Entfernung des Betriebes im Wert steigt, ist der Grundsatz des Vorteilsausgleichs anzuwenden. Danach ist der Wertsteigerungs-

betrag von den Folgekosten abzuziehen. Zur Prüfung, ob ein Wertsteigerungsbeitrag vorliegt, sind von der Gemeinde Gutachten der Gutachterausschüsse über den Verkehrswert vor und nach Entfernung des Betriebes einzuholen (beachte D 6.2).

(9) Zu den Folgekosten einer Betriebsverlagerung gehören nicht die durch die Auszahlung der Geldentschädigung verursachten steuerlichen Belastungen des Betriebsinhabers. Hiervon ausgenommen ist die auf die Entschädigung entfallende Umsatzsteuer. Bei der Festsetzung der Entschädigung durch die Gemeinde ist der Betriebsinhaber von der anfallenden Umsatzsteuer freizuhalten.

5. Freilegung von Grundstücken im Sinne von § 147 Nr. 3 BauGB

Bei der Freilegung von Grundstücken einschließlich der ersatzlosen Beseitigung von größeren Teilen baulicher Anlagen, zum Beispiel von Anbauten und Geschossen, sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten,
- die Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischenutzung des Grundstücks erforderlich sind und
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; diese können jedoch nur insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs berücksichtigt worden sind.

6. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

6.1 Erschließungsanlagen

Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere die öffentlichen Straßen, Wege sowie Plätze inklusive Brücken, Tunnel und Unterführungen mit dazugehörigen Rampen, Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen, öffentliche Spiel- und Parkplätze, Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, der Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwässern, der Beseitigung fester Abfallstoffe sowie die Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen. Das förderungsrechtliche und baufachliche Prüfungsverfahren von öffentlichen Spielplätzen

richtet sich nach E 6.3, 6.4 beziehungsweise 6.7.

6.2 Kosten für Erschließungsanlagen

Herstellungskosten für neue oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen sind zuwendungsfähig, soweit diese erforderlich sind, um das städtebauliche Ziel zu erreichen und die Kosten von der Gemeinde zu tragen sind (vergleiche hierzu E 6.6).

6.3 Anerkennung der grundsätzlichen Zuwendungsfähigkeit von Erschließungsanlagen

(1) Die Planungen von Erschließungsanlagen sind dem Ministerium rechtzeitig vor Baubeginn zur Anerkennung der grundsätzlichen Förderungsfähigkeit anzuzeigen. Falls nicht innerhalb von sechs Wochen eine Beanstandung erfolgt, gilt die grundsätzliche Förderungsfähigkeit als anerkannt. Die Frist beginnt mit der Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen. Der Antrag ist entsprechend dem Muster in Anlage 16 zu stellen.

Die Entwürfe von Erschließungsanlagen sollen sich aus der städtebaulichen Planung (Rahmenplan) ableiten. Erschließungsanlagen werden entsprechend der Förderobergrenzen in Anlage 12 gefördert. Beleuchtungsanlagen (Leuchte einschließlich Kabel- und Erdarbeiten) werden entsprechend der Förderobergrenzen in Anlage 12 gefördert. Eine Förderung darüber hinaus ist nur mit entsprechender Begründung möglich.

(2) Zum zuwendungsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Planungs- und die Baukosten.

(3) Öffentliche Parkplätze und Tiefgaragen beziehungsweise Parkhäuser werden entsprechend den Obergrenzen in Anlage 12 gefördert.

(4) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Kunst im öffentlichen Raum wird auf 5 vom Hundert der auf den Quadratmeterpreis anrechenbaren zuwendungsfähigen Kosten begrenzt.

(5) Die zur anschließenden baufachlichen (siehe A 6.3.2) und förderungsrechtli-

chen Prüfung vorzulegenden Unterlagen und Entwürfe müssen den Unterlagen entsprechen, die gemäß Absatz 1 vorgelegen haben.

6.4 Zuwendungsfähigkeit

6.4.1 Zuwendungsfähige Erschließungsmaßnahmen

Voraussetzung für die Förderung von Erschließungsmaßnahmen ist, dass sie

- innerhalb des Gebietes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen und seiner Erschließung dienen oder
- an der Grenze des Gebietes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen und überwiegend der Erschließung von Grundstücken innerhalb des Gebietes dienen oder
- außerhalb des Gebietes der städtebaulichen Gesamtmaßnahme liegen und unverzichtbar zur Erschließung dieses Gebietes gehören.

6.4.2 Zuwendungsfähiger Erschließungsaufwand

Zuwendungsfähig

- ist bei Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB der Erschließungsaufwand im Sinne von § 128 BauGB oder §§ 8 und 9 Kommunalabgabengesetz (KAG) in der jeweils geltenden Fassung sowie ein gestalterischer Mehraufwand,
- sind bei anderen Erschließungsanlagen gemäß E 6.1 die Kosten, die zur Erreichung des Sanierungszieles erforderlich und die nicht üblicherweise durch eine andere Stelle zu tragen sind,
- ist bei der Regenwasserkanalisation der Anteil, der für die Entwässerung der Straße erforderlich ist, jedoch nicht die Kosten der Gebäudeanschlussleitungen. Kosten, die auf Teile entfallen, die sowohl der Straßen- als auch der Grundstücksentwässerung dienen, können mit einem Anteil von bis zu 50 vom Hundert gefördert werden.

6.4.3 Wirtschaftsgegenstände, Straßenmöblierungen

Die Kosten folgender Wirtschaftsgegenstände und Möblierungen als wesentliche Bestandteile des Gestaltungsentwurfes

- sind insbesondere zuwendungsfähig:
Leuchten, Rankgerüste und Baumroste, Pflanzbehälter und -kübel sowie ortsfeste Bänke und Tische, Fahrradständer, Papierkörbe und Spielgeräte,
- sind nicht zuwendungsfähig:
Fahnenmaste, Straßen- und Verkehrsschilder und Hinweistafeln.

6.5 Kostenspaltung

Eine Kostenspaltung hinsichtlich eines maßnahmebedingten und eines nicht maßnahmebedingten Teiles der Erschließungsanlage ist grundsätzlich ausgeschlossen. Sie kommt lediglich bei solchen Teilen einer Erschließungsanlage in Betracht, die eindeutig bestimmten Grundstücken überwiegend zugeordnet werden können wie zum Beispiel einseitige Gehwege, Radwege und Parkstreifen.

6.6 Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte

6.6.1 Begrenzung der Förderung

Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können, ist die Zuwendungsfähigkeit auf den Teil der Kosten beschränkt, der nicht durch diese Einnahmen gedeckt werden kann. Diese Einnahmen können jedoch mit Städtebauförderungsmitteln vorfinanziert werden. Dies ist dem Ministerium unverzüglich anzuzeigen. Die für die Vorfinanzierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel sind dem Sondervermögen innerhalb von zwei Jahren nach Abnahme der Maßnahme zurückzuerstatten. Städtebauförderungsmittel sind bei der Berechnung des beitragsfähigen Aufwandes nicht als Leistungen und Zuwendungen Dritter oder als anderweitige Deckung des Erschließungsaufwandes im Sinne von § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzusetzen.

6.6.2 Grundstücke der Gemeinde

(1) Für Grundstücke der Gemeinde mit öffentlicher Nutzung sind die Kosten der Verbesserung oder Neuherstellung der Erschließung zuwendungsfähig.

(2) Für nicht im Sondervermögen befindliche Grundstücke der Gemeinde mit privater Nutzung im vereinfachten Verfahren, bei Fördergebietsmaßnahmen oder außerhalb des Sanierungsgebietes findet eine fiktive Umlegung der Kosten statt. Die Kosten sind nicht zuwendungsfähig.

(3) Bei privat nutzbaren Grundstücken der Gemeinde im Sondervermögen (vergleiche J) sind die Kosten der Verbesserung oder Neuherstellung der Erschließung dagegen ohne Absetzung der umlegungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

6.6.3 Gesamtmaßnahmen ohne besonderes Bodenrecht

Bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ohne Anwendung des besonderen Bodenrechts des BauGB sowie bei städtebaulichen Vorbereitungsmaßnahmen sind die Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB durch die Erhebung der Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB und die Kosten für die Erweiterung und Verbesserung im Sinne von § 8 KAG (Erlangung von Vorteilen) umlegbar. Auch in diesem Fall ist die Erhebung von Abgaben für Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB zulässig.

6.7 Überprüfung der Kosten

Nach Abschluss der Einzelmaßnahme legt das LFI die zuwendungsfähigen Kosten aufgrund der ihr von der Gemeinde gemäß Anlage 8b vorgelegten Unterlagen fest. Zu den Unterlagen gehört das Ergebnis der baufachlichen Prüfung. In allen diesen Fällen hat das LFI lediglich die förderungsrechtliche Anerkennung nach diesen Richtlinien zu prüfen.

6.8 Anlagen der öffentlichen Versorgung

Zu den förderungsfähigen Erschließungskosten zählen auch die von der Gemeinde nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstattenden Kosten, auch wenn die Gemeinde selbst Trägerin einer öffentlichen Versorgungsanlage im Sanierungsgebiet ist. Diese Vorschrift gilt nicht für städtebauliche Entwicklungsgebiete.

7. Härteausgleich gemäß § 181 BauGB

Voraussetzung für die Gewährung eines Härteausgleiches ist, dass dem Betroffenen wirtschaftliche Nachteile in seinen persönlichen Lebensumständen als besondere Härte im Rahmen der Durchführung der Sanierung treffen, sofern das Gebot der Billigkeit (§ 829 BGB) einen Ausgleich erfordert. Der Härteausgleich darf nur natürlichen Personen gewährt werden. Das Vorliegen einer besonderen Härte bedarf der Begründung. Im Bescheid gegenüber dem Betroffenen ist darzustellen, worin die Besonderheit des einzelnen durch Härteausgleich zu regelnden Falles besteht. Ausgeschlossen ist die Gewährung eines Härteausgleiches, sofern eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu gewähren ist oder soweit die Nachteile durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Regelungen des § 181 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB sind abschließend. Der Anspruch ist im Falle des § 181 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen.

8. Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Als sonstige Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Nr. 5 BauGB sind förderungsfähig:

- Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB bei der Durchführung von Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen zu erstatten sind,
- gesetzlich notwendige Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt worden ist oder erlangt wird und sie nicht bereits nach E 3. bis 5. zu berücksichtigen sind, insbesondere bei Planungsschäden im Sinne von §§ 39 ff. BauGB, soweit kein Übernahmeanspruch besteht oder geltend gemacht wird. Der Sachverhalt ist dem Ministerium vor Festsetzung einer Entschädigung anzuzeigen.
- Ordnungsmaßnahmen, die ein Eigentümer aufgrund eines Vertrages mit

- der Gemeinde nach § 146 Abs. 3 BauGB durchführt,
- sonstige Kosten, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können wie zum Beispiel Gebäudewertminderung infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Bewirtschaftungsverluste und
- Kosten für Maßnahmen der Bodendenkmalpflege bis max. 150 Euro/ m² Grundstücksfläche. Bei Überschreitung dieser Förderobergrenze ist die Zustimmung des Ministeriums erforderlich.

9. Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Bestandssicherung an erhaltenswerten Gebäuden im Sinne von § 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Sicherungsmaßnahmen sind auf die dringend notwendigen Maßnahmen zu beschränken. Maßnahmen, die 20 vom Hundert des nach Anlage 12 ermittelten Wertes überschreiten, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministeriums.

Ein Nachweis ist in vereinfachter Form ebenso wie bei Baumaßnahmen zu erstellen und vom LFI zu prüfen.

F. Baumaßnahmen

1. Allgemeines

Die Durchführung von Baumaßnahmen ist gemäß § 148 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Eigentümer. Soweit diese die zügige und zweckmäßige Durchführung der Maßnahmen nicht gewährleisten, die Durchführung der Baumaßnahmen aber für die Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich ist, ist die Gemeinde hierfür verantwortlich. Maßgeblich ist die städtebauliche Planung der Gemeinde. Der Gemeinde obliegt die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

2. Förderung von Baumaßnahmen

2.1 Allgemeines

(1) Baumaßnahmen können bei Vorliegen der unter E 2. genannten Voraussetzungen gefördert werden. Eine Förderung kommt nur für Baumaßnahmen in Betracht, die sich durch eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Gestaltung auszeichnen. Die Förderung kann davon abhängig gemacht werden, dass gewährte Entschädigungen vom Eigentümer als Eigenleistung für die Finanzierung eingesetzt werden.

(2) Hinsichtlich der Förderungsfähigkeit sind zu unterscheiden:

- Neubau von baulichen Anlagen (F 3.),
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (F 4.),
- sonstige Baumaßnahmen (F 5.),
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen in privatem Eigentum (vergleiche G),
- Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude im Eigentum der Gemeinde (vergleiche H).

(3) Baumaßnahmen unterliegen einer baufachlichen Prüfung im Sinne von A 6.3 vor Baubeginn und nach Fertigstellung der Baumaßnahme einer förderrechtlichen Prüfung des Nachweises (vergleiche auch E 6.7). Die Feststellung der zuwendungsfähigen Baukosten hat auf der Grundlage der Anlage 13 zu erfolgen.

G 4.1.2 ist sinngemäß anzuwenden. Nach Abschluss der Einzelmaßnahme setzt das LFI für die Baumaßnahmen, die nicht unter G fallen, die zuwendungsfähigen Kosten aufgrund der ihm von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen fest.

2.2 Öffentliche Aufgabenträger und Kirchen

(1) Die Förderung der Baumaßnahmen von öffentlichen Aufgabenträgern im Sinne von § 139 Abs. 1 BauGB einschließlich ihrer privat nutzbaren Gebäude ist grundsätzlich ausgeschlossen. Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts sind den öffentlichen Aufgabenträgern gleichgestellt.

(2) In Ausnahmefällen können mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums Städtebauförderungsmittel als Spitzenfinanzierung für die Instandsetzung und Erneuerung baulicher Anlagen, die sich im Eigentum der Kirchen oder anderer Religionsgesellschaften als Körperschaften des öffentlichen Rechts befinden, eingesetzt werden, soweit diese Zwecken des Gottesdienstes oder der Seelsorge dienen und besondere städtebauliche Bedeutung im Sinne von § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben und anderenfalls der von der Gemeinde im Sinne von § 136 BauGB bestimmte Sanierungszweck nicht erreicht werden kann. In Betracht kommen insbesondere Baumaßnahmen, die überwiegend im ortsgestalterischen Interesse durchgeführt werden wie zum Beispiel das Ersetzen ungeeigneter Baumaterialien oder das Wiederherstellen ehemals vorhandener Teile der baulichen Anlagen.

3. Neubau von Gebäuden – städtebaulicher Mehraufwand

(1) Der Neubau von Gebäuden soll vorrangig nicht durch Städtebauförderungsmittel, sondern durch andere Mittel gefördert werden. Ist ein städtebaulicher Mehraufwand, insbesondere zur Erfüllung von Auflagen der Denkmalpflege beziehungsweise der Rahmenplanung für die Erreichung wesentlicher städtebaulicher Ziele erforderlich, kommt ein Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Betracht:

- für Neubebauung und Ersatzbauten gemäß § 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hierbei kommen Gebäude in Betracht, die Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken dienen. Die Förderung erfolgt als Festbetragsförderung entsprechend der Förderobergrenze in Anlage 12 (bis zu 150 Euro/m²

Nutzfläche).

- für Baumaßnahmen, die der Schließung von Baulücken in geschlossener Bebauung dienen, als erhöhte Festbetragsförderung (siehe Anlage 12; bis zu 300 Euro/m² Nutzfläche). Dies gilt grundsätzlich für die Schließung von Baulücken, die vor In-Kraft-Treten dieser Richtlinien entstanden sind. Bei später entstehenden Baulücken ist nachzuweisen, dass ihre Entstehung unvermeidbar oder aus städtebaulichen Gründen notwendig war.

(2) Das LFI legt die geprüften Anträge auf Förderung dem Ministerium zur Zustimmung vor.

4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

4.1 Allgemeines

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne von § 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Sicherstellung der sozialen, kulturellen oder verwaltungsmäßigen Betreuung der Einwohner dienen. Sie können im Einzelfall auch außerhalb von Sanierungsgebieten liegen. Sind Kirchen Träger dieser Einrichtungen, kommt eine Förderung nur unter den Voraussetzungen von F 2.2 Abs. 2 in Betracht.

4.2 Förderungsvoraussetzungen

Voraussetzungen für die Förderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind, dass

- sie durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt sind,
- ohne sie der städtebauliche Zweck nicht erreicht werden könnte und
- die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können.

4.3 Vorherige Zustimmung zur Förderung

Die Förderung der Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bedarf der vorherigen Zustimmung des Ministeriums. Wegen des geringen Umfangs

der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel ist die Förderung und eventuell Vor- und Zwischenfinanzierung der (Neu-)Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nur in Einzelfällen und in begrenztem Umfang mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums möglich. Der Antrag ist entsprechend dem Muster in Anlage 15 zu stellen. Die Zuwendungsfähigkeit der Kosten richtet sich nach Anlage 13 in Verbindung mit den einschlägigen bauplanungs-, bauordnungs- und denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren beziehungsweise aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften. In Betracht kommen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, deren Trägerin die Gemeinde ist. Ein Dritter, der nicht zu den in § 139 Abs. 1 BauGB genannten öffentlichen Aufgabenträgern gehört, kann anstelle der Gemeinde Träger der Einrichtung sein. Ein Anteil von mindestens 15 vom Hundert wird von den zuwendungsfähigen Kosten abgesetzt, wenn ein Dritter Bauherr ist oder die Einrichtung erst nach Durchführung der mit Städtebauförderungsmitteln ganz oder zum Teil geförderten Baumaßnahmen, aber vor Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, von der Gemeinde übernimmt.

5. Sonstige Baumaßnahmen

(1) Als sonstige Baumaßnahmen können die Erweiterung und der Ausbau bestehender baulicher Anlagen gefördert werden, sofern bei kleineren Gebäuden (z.B. bei Einfamilienhäusern oder Verlegung eines innenliegenden Treppenhauses nach außen usw.) nur so ein funktionsfähiges, zeitgerechtes Wohnen ermöglicht werden kann und dies dem Erreichen der städtebaulichen Ziele dient. Wenn der Anteil der durch die Erweiterung oder den Ausbau gewonnenen Nutzfläche (Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung - WoFIV - beziehungsweise bei gewerblich genutzten Nutzflächen die Hauptnutzfläche und die Nebennutzfläche nach der Deutschen Industrienorm (DIN) 277 Teil 2; jedoch mit Ausnahme von Räumen nach Nummer 7.3 bis 7.7 der Tabelle 2) mehr als 30 vom Hundert der gesamten geplanten Nutzfläche beträgt, legt das LFI den geprüften Antrag auf Förderung dem Ministerium zur Zustimmung vor. Fremdgenutzte Dachgeschossausbauten sollen nicht gefördert werden.

(2) Soweit es sich nicht um Baumaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde im städtebaulichen Sondervermögen im Sinne von J handelt, sind nur die unrentierlichen Baukosten zuwendungsfähig. Die Förder-/Kostenobergrenzen ergeben sich aus Anlage 12. § 177 Abs. 4 und 5 BauGB sowie G 4. und 9. sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Die Gemeinde kann die Durchführung der Maßnahme sicherstellen, indem sie den Eigentümer des Grundstückes im Rahmen eines Vertrages dazu verpflichtet oder ihm ein Gebot gemäß § 175 ff. BauGB aufgibt.

(4) Für die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privat nutzbaren Gebäuden gelten ausschließlich G und H.

G. Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen in privatem Eigentum

1. Allgemeines

1.1 Modernisierung und Instandsetzung

(1) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen im Sinne 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 Zustandes entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung. Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung. Modernisierungen oder Instandsetzungen können je für sich oder miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden.

(2) Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB entsprechend der städtebaulichen Planung der Gemeinde, wenn ein noch verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Hierzu zählen auch damit im Zusammenhang stehende erforderliche Funktions- beziehungsweise Nutzungsänderungen.

1.2 Qualitätsstandards

Bei Wohngebäuden soll die Gestaltung den heutigen Wohngewohnheiten nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und eine nachhaltige Nutzung ermöglichen, soweit sich aus den örtlichen Gegebenheiten oder der mit dem Ministerium abgestimmten städtebaulichen Planung nichts anderes ergibt. Bei Gewerbegebäuden soll nur der Standard angestrebt werden, der die Konzessionsfähigkeit des Gewerbes bauseitig gewährleistet.

2. Rechtliche Voraussetzungen der Förderung

(1) Rechtliche Voraussetzungen der Förderung sind, dass durch die Modernisie-

rung und Instandsetzung Kosten entstehen, die der Eigentümer nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht zu tragen hat, oder der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der zusätzlichen Baumaßnahmen verpflichtet hat.

(2) Sofern der Eigentümer die Durchführung einer Vollmodernisierung beabsichtigt, müssen über die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen hinaus die materiellen Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde zum Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes berechtigt hätten.

3. Bauliche und wirtschaftliche Voraussetzungen

3.1 Allgemeines

(1) Auf der Grundlage vorbereitender Untersuchungen, allgemeiner Bestandsaufnahmen, denkmalpflegerischer Zielplanung, gegebenenfalls Stadtbildbewertungen sowie der städtebaulichen Rahmenplanung stellt die Gemeinde fest, welche Gebäude einer Modernisierung oder Instandsetzung bedürfen.

(2) Bevor sie die Verwendung von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes beschließt, ist eine umfassende Prüfung und Wertung der mit der Maßnahme angestrebten Erfolge im Ganzen vorzunehmen.

(3) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes soll nach Durchführung der Baumaßnahme mindestens 30 Jahre betragen.

3.2 Bauliche Anlagen ohne besondere städtebauliche Bedeutung

Bauliche Anlagen ohne besondere städtebauliche Bedeutung können nur gefördert werden, soweit die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung 80 vom Hundert der Kosten eines vergleichbaren Neubaus (Kostengruppe 300 und 400 gemäß DIN 276; Berechnung gemäß Anlage 14) nicht überschreiten.

3.3 Bauliche Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung

(1) Die Erhaltung und Erneuerung von baulichen Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ist nach Möglichkeit immer anzustreben; sie können daher

grundsätzlich bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus (vergleiche G 3.2) gefördert werden. Bei einer derartigen baulichen Anlage ist es im Einzelfall (zum Beispiel Kulturdenkmal) bei entsprechender Begründung (G 5.1 und Anlage 3) auch vertretbar, dass die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschritten werden.

(2) Sofern die Kosten des vergleichbaren Neubaus (siehe G 3.2) auf dem gleichen Grundstück um mehr als 30 vom Hundert überschritten werden, oder wenn ausnahmsweise der vollständige Abbau einer baulichen Anlage im Sinne von § 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB und ihr Wiederaufbau unter Verwendung der alten Teile zur Wiederherstellung in der ursprünglichen Form gefördert werden soll, holt das LFI die Zustimmung des Ministeriums ein.

3.3 - D Bauliche Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung - städtebaulicher Denkmalschutz

(1) Zuwendungsfähig im städtebaulichen Denkmalschutz sind die Kosten für die Erhebung der Daten erhaltenswerter baulicher Anlagen, insbesondere die Inventarisierung der baulichen Anlagen, die für eine Förderung vorgesehen sind und die Erarbeitung von Gebäudebeschreibungen und gutachterlichen Stellungnahmen, sofern sie nicht von einer Behörde vorgenommen werden.

(2) Zuwendungsfähig im städtebaulichen Denkmalschutz ist außerdem die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung; hierzu zählen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um bauliche Anlagen gegen Witterungs- und Umwelteinflüsse zu schützen und vor einem weiteren Verfall zu bewahren, insbesondere die Instandsetzung der Dächer und Reparaturen an Fenstern und Fassaden. In Ausnahmefällen ist mit Zustimmung des Ministeriums auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Ensembles durch Neubaumaßnahmen förderungsfähig.

(3) Zuwendungsfähig im städtebaulichen Denkmalschutz ist auch die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau von Gebäuden oder Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. In die Förderung können die mit dem Denkmalsobjekt städtebaulich verbundenen Grün- und Freiflächenanlagen einbezogen werden.

(4) Zuwendungsfähig im städtebaulichen Denkmalschutz sind zudem die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, insbesondere die Erstellung der Planungen, die Herstellung des historischen Erscheinungsbildes, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung.

3.4 Subsidiarität der Städtebauförderungsmittel

(1) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen vorrangig nicht durch Städtebauförderungsmittel, sondern durch andere Mittel gefördert werden.

(2) Für die Verwendung von Mitteln des geförderten Wohnungsbaus und der Wohnungsmodernisierungsprogramme gilt die Regelung in G 4.2 Abs. 1 hinsichtlich der Höhe der Eigenleistungen entsprechend. Werden diese Mittel als andere Mittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sinne von G 3.3 verwendet, so kommt ein zusätzlicher Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nur in Betracht, wenn die entstehenden Gesamtkosten aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können (Spitzenfinanzierung). Bei der Abschreibung sind Instandsetzungskosten und der Teil der Modernisierungskosten nicht zu berücksichtigen, der durch die Spitzenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln durch die Gemeinde gedeckt wird.

4. Bemessung der Förderung

4.1 Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

4.1.1 Allgemeines

Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten sind alle Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung, die im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung notwendig sind und den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, zugrunde zu legen. Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden nach § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB schließen die berücksichtigungsfähigen Baukosten auch Kosten mit ein, die aufgrund landesrechtlicher Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, notwendig sind.

4.1.2 Zuwendungsfähige Ausgaben

(1) Zu den förderungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung können gehören:

- Kosten für Voruntersuchungen von Gebäuden (Vorentwurf/Entwurf und Kostenberechnung sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten), soweit diese nicht im Rahmen der Vorbereitung (gemäß C) berücksichtigt sind,
- Kosten der Bauleistung, einschließlich der Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers,
- Baunebenkosten im Sinne von DIN 276,
- Kosten einer zusätzlichen Erschließung, soweit diese vom Eigentümer unmittelbar zu tragen sind, so genannte Hausanschlusskosten,
- Neugestaltung der Außenanlagen, soweit dies durch die Baumaßnahme bedingt oder aufgrund der städtebaulichen Planung erforderlich ist,
- bauordnungsrechtlich notwendige Spiel- und Einstellplätze sowie Beiträge zur Ablösung von der Pflicht zur Schaffung solcher Anlagen,
- Miet- oder Pachtanfall für einen Zeitraum bis zu einem Jahr, abzüglich ersparter Aufwendungen,
- in Wohnungen werden die Kosten von Herd und Spüle in einem angemessenen Rahmen als förderungsfähige Kosten anerkannt,
- Aufwendungen für die Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo) auf Baustellen gemäß Baustellenverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Folgende Kosten werden darüber hinaus in begründeten Einzelfällen anerkannt:

- Kunstwerke und künstlerisch gestaltete Bauteile sind nur mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums förderungsfähig.

4.1.3 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Bei der Ermittlung der förderungsfähigen Kosten sind nicht zu berücksichtigen:

- Kosten, für deren Deckung von anderer Stelle ein Zuschuss gewährt wird (§ 177 Abs. 4 Satz 2 letzter Halbsatz BauGB),
- Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zu

- tragen verpflichtet ist (§ 177 Abs. 4 Satz 3 Alternative 1 BauGB),
- Kosten für unterlassene Instandsetzungen, soweit der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war (§ 177 Abs. 4 Satz 3 Alternative 2 BauGB),
- Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes, soweit sie bei der Umsatzsteuer abgesetzt werden können. Der Eigentümer hat der Gemeinde eine entsprechende Erklärung vorzulegen,
- Kosten für den Erwerb des Grundstücks,
- der Subventionswert von Modernisierungsdarlehen bei der Förderung mit Kostenerstattungsbeträgen,
- Disagio für einzusetzendes Fremdkapital.

4.2 Kostentragung

(1) An den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung hat sich der Eigentümer angemessen zu beteiligen. Für Eigengeld, Sach- und Arbeitsleistungen sollen mindestens 15 vom Hundert der sich nach G 4.1.2 ergebenden zuwendungsfähigen Kosten eingesetzt werden. Hiervon kann bei Gebäuden nach G 3.3 mit der vorherigen Zustimmung des Ministeriums abgewichen werden.

(2) In Fällen des § 177 BauGB kann die Gemeinde - sofern andere Mittel (vergleiche A 1.2) nicht oder nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen - unrentierliche Kosten aufgrund eines Vertrages mit dem Eigentümer (Anlage 2 und 2a) durch die Zahlung eines Darlehens oder eines Zuschusses aus Städtebauförderungsmitteln ausgleichen.

(3) Mindestens 25 vom Hundert der Städtebauförderungsmittel sollen - auch bei Pauschalförderung - als Darlehen gewährt werden. Von der Förderung durch Darlehen ist insbesondere bei der Modernisierung/Instandsetzung gewerblich genutzter Gebäude/Gebäudeteile entsprechend der auf die gewerbliche Nutzung entfallenden Fläche Gebrauch zu machen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sollen nur Darlehen ab einer Höhe von 25.000 Euro vereinbart werden.

4.3 Pauschalförderung

Die Gemeinde kann gemäß § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit den Eigentümern eine Pauschale bis zu höchstens 20 vom Hundert der zuwendungsfähigen Kosten

vereinbaren. Bei baulichen Anlagen im Sinne von G 3.3 beträgt die Höchstgrenze der Pauschale 35 vom Hundert. Soweit es sich um eine kleinteilige Modernisierung nach Buchstabe G 6.4 handelt und die in Anlage 12 enthaltene Kostenobergrenze eingehalten wird, beträgt die Höchstgrenze einer Pauschale maximal 64 vom Hundert der zuwendungsfähigen Kosten.

4.4 Kostenerstattungsbetrag (KEB)

(1) Die Gemeinde kann Städtebauförderungsmittel auch für die Deckung eines Kostenerstattungsbetrages verwenden. Der Kostenerstattungsbetrag gleicht die Aufwendungen des Eigentümers aus, die ihm im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehen und nicht durch nachhaltig erzielbare Erträge aus dem Objekt gedeckt werden können.

(2) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus, in der festgestellt wird, welchen Kostenanteil der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel decken kann (§ 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (G 4.1),
- die nach Modernisierung und Instandsetzung nachhaltig erzielbaren Erträge gemäß § 177 Abs. 5 BauGB (G 4.4.1),
- die nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung zu berücksichtigenden Aufwendungen (G 4.4.2).

4.4.1 Nachhaltig erzielbare Erträge

Die nachhaltig erzielbaren Erträge (§ 177 Abs. 5 BauGB) sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zwecks für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von der Gemeinde festzustellen und zu begründen. Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen. Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Bewilligungsmiete auszugehen. Setzt die Gemeinde abweichend von § 177 Abs. 5 1. Halbsatz BauGB zur Erreichung des städtebaulichen Zwecks geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum oder als die Bewilligungsmiete an, sind die Kosten in-

soweit nicht förderungsfähig. Dies gilt auch für die ortsübliche Miete von Geschäftsräumen. Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser beziehungsweise Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete, beachte Anlage 12).

4.4.2 Nach Durchführung zu berücksichtigende Aufwendungen

(1) Bei der Berechnung der Aufwendungen sind Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten zu berücksichtigen, die durch die Modernisierung und Instandsetzung zusätzlich entstehen. Für die Verzinsung der Eigenleistungen dürfen höchstens 4 vom Hundert der Eigenleistung angesetzt werden. Für den Teil der Eigenleistungen, der 15 vom Hundert der sich nach G 4.1.2 ergebenden zuwendungsfähigen Ausgaben überschreitet, kann eine Verzinsung von bis zu 6,5 vom Hundert angesetzt werden. Fremdkapitalkosten dürfen nicht höher als marktübliche sein.

(2) Bei den Bewirtschaftungskosten dürfen die Sätze der II. BV nicht überschritten werden. Bei den Instandhaltungskosten können § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 in Verbindung mit Abs. 3 der II. BV als Anhaltspunkte herangezogen werden. Die Höchstgrenze der Instandhaltungskosten darf insgesamt die Höhe von 0,5 vom Hundert der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nicht überschreiten. Das Mietausfallwagnis kann mit 2 vom Hundert des Gesamtertrages angesetzt werden. Bei der Modernisierung oder Instandsetzung von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen entfällt das Mietausfallwagnis.

4.4.3 Berechnung des KEB

Bei der Gesamtertragsberechnung werden vom Jahresertrag sämtliche laufende Aufwendungen nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne von G 4.4.2 abgezogen. Im Einzelnen ist nach Anlage 1 zu verfahren.

4.5 Mietsätze und Mietbindungsfristen

Auf die in Anlage 12 enthaltenen Mietsätze und Mietbindungsfristen wird verwiesen.

5. Vorbereitung

5.1 Gebäudeuntersuchung und Vorentwurf (Vorplanung)

(1) Die Aufnahme und Bewertung des baulichen Bestandes sowie die Ausarbeitung des Vorentwurfes sind Teil der nach Anlage 3 zu gliedernden Gebäudeuntersuchung (vergleiche Anlage 3 Nummer 1 bis 3), die in der Regel die Gemeinde in Auftrag gibt. Die Gebäudeuntersuchung dient insbesondere der Feststellung, welche baulichen Veränderungen an dem Grundstück erforderlich und welche Gebäudeteile wieder verwendbar sind. Im Rahmen der Gebäudeuntersuchung hat die Gemeinde die städtebauliche Bedeutung zu prüfen und die förderungsfähigen Kosten zu berechnen.

(2) Bei Abschluss eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrages muss der Vorentwurf (in der Regel Maßstab 1 : 100) mit Baubeschreibung und den Berechnungen der Wohnflächen (nach WoFIV) sowie Bruttorauminhalten und Nutzflächen (nach DIN 277) vorliegen.

(3) Die Kosten des Vorentwurfes und des bautechnischen Teils der Gebäudeuntersuchung sind Teil der Baukosten, wenn die Baumaßnahme durchgeführt wird. Das gilt auch, wenn die Gemeinde den Auftrag erteilt hat.

5.2 Eigentümer; Durchführung und Erörterung

(1) Die Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen bleibt gemäß § 148 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich dem Eigentümer überlassen.

(2) Die Gemeinde erörtert gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung nach G 5.1 mit dem Eigentümer den Umfang, die Durchführung und die Finanzierung der notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages ist dabei stets anzustreben. Des Weiteren besteht unter den Voraussetzungen des § 85 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB die Möglichkeit der Enteignung eines Grundstückes zur Erhaltung der aufstehenden baulichen Anlage.

(3) Wenn die Gemeinde es zu vertreten hat, dass die geplante Baumaßnahme nicht durchgeführt wird, hat sie bei der Zwischen-/Schlussabrechnung der Ge-

samtmaßnahme die Kosten der Untersuchung nach G 5.1 zu übernehmen.

5.3 Auswirkungen auf die Betroffenen

(1) Bei der Planung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Betroffenen angemessen zu berücksichtigen.

(2) Nach § 175 Abs. 3 BauGB haben Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden. Für die Prüfung der Zumutbarkeit nach § 541 b Abs. 1 BGB ist insoweit kein Raum. Ansprüche auf Mietminderung infolge (vorübergehender) Beeinträchtigungen und Ansprüche nach § 541 b Abs. 3 BGB bleiben jedoch unberührt.

5.4 Vertrag über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(1) Bei Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages wird die Anwendung des Musters der Anlage 2 empfohlen. Der Vertrag ist auf der Grundlage der Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung und des Vorentwurfes (Vorplanung) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden (unter anderem Bauaufsicht, Denkmalpflege) von der Gemeinde zu erarbeiten.

(2) Ist der Eigentümer zum Abschluss des Vertrages nicht bereit, ordnet die Gemeinde, sofern die Voraussetzungen vorliegen, die Modernisierungs- und Instandsetzung gemäß § 177 BauGB an. Liegen die Voraussetzungen dafür nicht vor, so können im Einzelfall die Kosten des Vorentwurfes (Vorplanung) und der Untersuchung als Kosten der Vorbereitung gemäß C gefördert werden.

6. Durchführung

6.1 Gesamtdurchführung

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für ein Gebäude sollen auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung gemäß Anlage 3 (vergleiche G 5.1) in einem Zuge durchgeführt werden.

6.2 Stufenweise Durchführung

Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchungen nach G 5.1 auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

6.3 Teilmodernisierung

Auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung nach G 5.1 für Gebäudeteile und einer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Bestand der anderen Gebäudeteile können Maßnahmen an einem Teil des Gebäudes durchgeführt werden. Die Restnutzungsdauer der Gebäudeteile muss in einem noch angemessenen Verhältnis zu den erforderlichen Aufwendungen und den einzusetzenden Förderungsmitteln stehen (15 bis 30 Jahre).

6.4 Kleinteilige Modernisierung

(1) Für die Maßnahmen

- zur Gestaltung von Gebäuden,
- zur Behebung sonstiger baulicher Mängel,
- zur Verbesserung der Wärmedämmung,
- zur Gestaltung privater Freiflächen,
- zur Ortsbildverbesserung

können Städtebauförderungsmittel in Höhe von maximal 64 vom Hundert der förderfähigen Kosten eingesetzt werden, sofern die geplanten Kosten nicht mehr als 300 Euro/m² Nutzfläche/ Wohnfläche (siehe Anlage 12) betragen.

Die Maßnahmen unterliegen vor Baubeginn weder einer baufachlichen noch förderrechtlichen Prüfung, wenn der Rahmenplaner, ein Architekt oder eine andere Person mit gleichwertiger Qualifikation aus der gemeindlichen Bauverwaltung (fachliche Prüfer) die fachliche Richtigkeit der geplanten Maßnahme sowie die Restnutzungsdauer von zehn Jahren und die Gemeinde oder der Sanierungsträger die Angemessenheit der Kosten schriftlich bescheinigen. Nach Beendigung der Maßnahme hat der fachliche Prüfer die Übereinstimmung der durchgeführten

mit der geplanten Maßnahme zu bestätigen. Diese Bestätigung ist zusammen mit dem Nachweis der Verwendung dem LFI vorzulegen.

(2) Nach Erfüllung der in Absatz 1 genannten Voraussetzungen sowie dem Abschluss der Modernisierungsvereinbarung nach Anlage 2 a kann der Eigentümer mit der Baumaßnahme beginnen.

(3) Die Gemeinde kann zur Durchführung kleinteiliger Maßnahmen gemeindeeigene Richtlinien erlassen. Die Förderungsrichtlinien sind mit dem Ministerium abzustimmen.

(4) Die Förderungsrichtlinien der Gemeinde umfassen die in Absatz 1 aufgeführten Maßnahmen. Die Förderung soll einen Anreiz für private Investitionen darstellen; sie ist in der Höhe zu begrenzen. Die Förderungsrichtlinien sollen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen und mit den jeweiligen städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Einklang stehen. Weiterhin ist in den Förderungsrichtlinien zu bestimmen, dass ausschließlich Einzelmaßnahmen beziehungsweise -gewerke gefördert werden; G 6.2 gilt entsprechend. Es wird empfohlen, je nach örtlichen Gegebenheiten ein bestimmtes Kontingent an Fördermitteln für die Maßnahmen bereitzuhalten.

7. Verfahren

Die Gemeinde hat dem LFI das Ergebnis der Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung, den Vorentwurf (Vorplanung) sowie den Einzelantrag auf vorherige Zustimmung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gemäß Anlage 7 zur förderrechtlichen wie baufachlichen Prüfung vorzulegen, falls der Gesamtbetrag der vorgesehenen Städtebauförderungsmittel von Bund, Land und Gemeinde den Betrag von 200 Euro/m² Nutzfläche übersteigt. Bei Gebäuden gemäß G 3.3 ist die vollständige Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung (vergleiche G 5.1) beizufügen. Nach Erteilung der gegebenenfalls erforderlichen Zustimmung entscheidet die Gemeinde in eigener Zuständigkeit über den Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages beziehungsweise über den Erlass eines entsprechenden Gebotes.

8. Förderungsrechtliche Anerkennung

(1) Die förderungsrechtliche Anerkennung des LFI steht unter dem Vorbehalt des vollständigen Nachweises der zuwendungsfähigen Kosten bei der Abrechnung nach der Durchführung im Rahmen des Rechtsverhältnisses zwischen Gemeinde und Bauherr. Dem LFI ist innerhalb eines Jahres nach Erfüllung des Zuwendungszweckes der prüffähige Nachweis gemäß Anlage 9 vorzulegen. Nach Feststellung des Prüfungsergebnisses durch das LFI sind überzahlte Beträge von der Gemeinde dem städtebaulichen Sondervermögen innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens im nächsten Haushaltsjahr, zu erstatten.

(2) Entstehen in dem Zeitraum zwischen der Entscheidung des LFI gemäß G 7. und der Durchführung der Baumaßnahme Mehrkosten, die aus zwingenden Gründen zu einer Erhöhung der vereinbarten Förderungspauschale, des berechneten oder als Baukostenzuschuss eingesetzten Kostenerstattungsbetrages führen, werden diese vom LFI anerkannt, soweit sie in den Kostengruppen Gebäudkosten, Außenanlagen und Baunebenkosten nicht mehr als jeweils 10 vom Hundert betragen.

(3) Mehrkosten darüber hinaus sind dem LFI von der Gemeinde mit Erläuterungen unverzüglich anzuzeigen (vergleiche A 6.1). Sie werden nur in besonders gelagerten Fällen wie nachstehend anerkannt:

- eine Änderung der Zinssätze für die notwendige Aufnahme von Fremdkapital oder ähnlicher Kostenfaktoren, auf die die Gemeinde und der Bauherr keinen Einfluss haben,
- eine Erhöhung der Baukosten, ohne dass dies der Bauherr zu vertreten hat,
- Kostensteigerungen durch nachträgliche unabdingbare Auflagen der Gemeinde, der Denkmalschutzbehörden, der Bauaufsicht oder aus sonstigen nicht vorhersehbaren bautechnischen oder sanierungsbedingten Gründen.

(4) Nicht berücksichtigt werden:

- eine Baukostensteigerung infolge verspäteter oder geänderter Auftragsvergabe,
- die Auftragsvergabe zur Erreichung einer besseren Ausstattung.

9. Sicherung

Es wird den Gemeinden empfohlen, die Erreichung des mit dem Zuschuss und/oder dem Darlehen verfolgten Zwecks durch eine entsprechende Vereinbarung abzusichern. Sofern Darlehen über 10.000 Euro vereinbart werden, sollen diese dinglich gesichert werden.

H. Privat nutzbare Gebäude im Eigentum der Gemeinde

1. Modernisierung und Instandsetzung

Die Deckung der Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude im Liegenschaftsvermögen ist keine Aufgabe der Städtebauförderung. Die Modernisierung und Instandsetzung von privat nutzbaren Gebäuden im Eigentum der Gemeinde kann nur gefördert werden, wenn die zugehörigen Grundstücke gemäß D 4. dem Sondervermögen mit der Verpflichtung zur späteren Privatisierung zur Verfügung gestellt worden sind.

2. Grundstückskosten

(1) Erwirbt die Gemeinde privat nutzbare Grundstücke zugunsten ihres Sondervermögens gemäß J zur Gewährleistung der zügigen Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung nach F 2., so können diese Kosten als Teil der sanierungsbedingten Gesamtkosten gefördert werden.

(2) Die Kosten des Grunderwerbs, der Modernisierung und Instandsetzung sowie die Erträge sind bei der Endabrechnung der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen. Die Berechnung eines Kostenerstattungsbetrages entfällt.

3. Anwendbarkeit der Vorschriften des Abschnitts G

G 1., 3., 4.1, 4.5, 5.1, 6. bis 8. sind entsprechend anzuwenden.

I. **Sonstige Maßnahmen sowie Vergütungen für Träger und sonstige geeignete Beauftragte**

1. **Sonstige Maßnahmen**

Soweit eine andere Stelle als die Gemeinde Kosten für bestimmte durch die Sanierung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder aus anderen als Städtebauförderungsmitteln trägt oder derartige Maßnahmen fördert, dürfen Städtebauförderungsmittel mit Zustimmung der anderen Stelle zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt werden, wenn die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Förderungsmittel zu erwarten ist.

2. **Träger und sonstige geeignete Beauftragte**

(1) Die Tätigkeit der Träger und geeigneten Beauftragten im Sinne der §§ 157 und 167 BauGB kann gefördert werden. Es wird auf den Erlass zur Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinden bei der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von §§ 136 ff. BauGB durch geeignete Beauftragte im Sinne von § 157 Abs. 1 BauGB oder Sanierungsträger gemäß §§ 157, 158 BauGB vom 14. März 1991 (AmtsBl. M-V S. 376), geändert durch Erlass vom 14. November 1995 (AmtsBl. M-V S. 1134), hingewiesen.

(2) Die Vergütungen sind zuwendungsfähig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zu der erbrachten Leistung stehen und förderungsfähige Maßnahmen betreffen. Für planerische Leistungen ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden; für wohnungswirtschaftliche Leistungen gilt die II. BV entsprechend. Hierbei sind grundsätzlich die Kosten, die sich nach dem jeweiligen Mindestsatz ergeben, zuwendungsfähig.

(3) In der Regel wird die Tätigkeit in Form von Stundensätzen vergütet. Im Übrigen sollten die Gemeinden mehrere Angebote einholen und danach den Auftragnehmer auswählen. Die Stundensätze müssen eigene Sachkosten der geeigneten Beauftragten/Träger umfassend decken.

(4) Die Gemeinde soll zu Jahresbeginn mit den Trägern/geeigneten Beauftragten

|

!

abstimmen, welche Arbeiten und welcher Zeitaufwand voraussichtlich erforderlich werden.

J. Städtebauliches Sondervermögen der Gemeinde

1. Bildung von Sondervermögen

Für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme ist nur ein Sondervermögen der Gemeinde zu bilden. Soweit die Gemeinde einen Träger mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme beauftragt, wird das Sondervermögen als Treuhandvermögen gemäß §§ 160 beziehungsweise 167 Abs. 2 BauGB von dem Träger verwaltet.

2. Gesamtdeckungsprinzip

Die Gesamtmaßnahme ist aus diesem Sondervermögen der Gemeinde zu finanzieren. Es ist in Form einer zentralen Gegenüberstellung aller der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zuzuordnenden Einnahmen und Ausgaben nach Anlage 6 jährlich zu führen. Das Sondervermögen dient bis zu seiner Auflösung durch die Abrechnung ausschließlich der Deckung aller nach diesen Richtlinien förderungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme (Gesamtdeckungsprinzip). Eine Ausfertigung der Anlage 6 ist dem LFI zusammen mit der Zwischenabrechnung (K 2.) zur Überprüfung spätestens zum 31. Dezember des Folgejahres vorzulegen.

3. Bestandteile des Sondervermögens

Zum städtebaulichen Sondervermögen der Gemeinde gehören:

- Ausgleichsbeträge der Eigentümer nach § 154 BauGB,
- Erschließungsbeiträge nach §§ 123 ff. BauGB und § 8 KAG im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme,
- erzielte Einnahmen der Gemeinde während der Durchführung der Gesamtmaßnahme aufgrund von Landesgesetzen (zum Beispiel Ablösebeträge nach LBauO M-V),
- Überschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet,
- Zinserträge, zum Beispiel Zinsen des Sondervermögens, Zinsen bei Vergabe von Erbbaurechten,
- Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus dem Sondervermögen gewährt worden sind,

- Leistungen einer anderen Stelle zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen,
- Eigenmittel der Gemeinde, Mittel des Landkreises oder Dritter zur Finanzierung der nach diesen Vorschriften förderungsfähigen Kosten,
- Zuwendungen des Landkreises oder Landes zur Verstärkung oder Ersetzung der gemeindlichen Eigenmittel,
- bewilligte Finanzhilfen des Landes einschließlich der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen,
- gemeindeeigene Grundstücke gemäß D 4.,
- überführte Grundstücke des Trägers nach §§ 160 Abs. 5 beziehungsweise 167 Abs. 3 BauGB
- alle Surrogate gemäß § 160 Abs. 3 Satz 2 BauGB; gilt sinngemäß für Sondervermögen, die keine Treuhandvermögen sind, und
- alle aus Grundstücken fließenden Bewirtschaftungserträge.

4. Mehrere städtebauliche Sondervermögen einer Gemeinde

Ergeben sich bei einer Gesamtmaßnahme wegen nicht ausreichender Städtebauförderungsmittel Finanzierungsschwierigkeiten und sind die Mittel aus dem Sondervermögen dieser Maßnahme erschöpft, so müssen gegebenenfalls Mittel aus dem Sondervermögen einer anderen Gesamtmaßnahme für die Vor- und Zwischenfinanzierung der Kosten verwendet werden. Handelt es sich hierbei um Erlöse einer Veräußerung der in das Sondervermögen der anderen Gesamtmaßnahme eingebrachten gemeindlichen Grundstücke, so braucht eine Rückübertragung der Mittel in das Sondervermögen dieser Gesamtmaßnahme nicht vorgenommen zu werden. Die übrigen Mittel sind hingegen in das Sondervermögen der anderen Gesamtmaßnahme spätestens bis zum Zeitpunkt ihrer Abrechnung zurückzuübertragen. Sofern diese Möglichkeit der Überwindung von Finanzierungsschwierigkeiten nicht besteht, wird auf A 7.5 verwiesen.

5. Laufende Verrechnung der Einnahmen und Ausgaben

Die Einnahmen und Ausgaben des städtebaulichen Sondervermögens sind laufend miteinander zu verrechnen. Hiervon abweichend sind sämtliche aus der Bewirtschaftung entstehenden Einnahmen und Ausgaben für Grundstücke und für Stellplatzablösebeträge im städtebaulichen Sondervermögen gesondert zu erfassen. Die Bewirtschaftungsergebnisse sind jährlich im städtebaulichen Sonder-

vermögen darzustellen und dem LFI bis zum 31. Dezember des Folgejahres in der jährlichen Gegenüberstellung nach J 2. und der Zwischenabrechnung nach K 2. vorzulegen.

K. Abrechnung

1. Allgemeines

Gegenstand der Abrechnung ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme. In die Abrechnung einzubeziehen sind bei Sanierungsmaßnahmen die maßnahmebedingten Ersatz- und Ergänzungsgebiete und bei Entwicklungsmaßnahmen alle Anpassungsgebiete. Die Abrechnung erfasst alle bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme angefallenen Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte und beinhaltet im zeitlichen Ablauf der Gesamtmaßnahme folgende Einzelschritte:

- Einzelmaßnahmenabrechnung und förderungsrechtliche Anerkennung nach Abschluss der geförderten Einzelmaßnahme (gemäß B bis H),
- Zwischenabrechnung als fortgeschriebene Gesamtdarstellung der sanierungsbedingten Einnahmen und Ausgaben der abgeschlossenen Einzelmaßnahmen,
- Schlussabrechnung mit der letzten fortgeschriebenen Zwischenabrechnung und Erfassung aller Vermögenswerte. Auf eine Bilanzierung der Einnahmen und Ausgaben folgt eine Aufrechnung des Wertausgleichs zu Lasten der Gemeinde als Einnahme und zugunsten der Gemeinde als Ausgabe.

Die (Zwischen-)Abrechnung dient als (Zwischen-)Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des Landeshaushaltsrechts.

2. Form und Frist der Zwischen- und Schlussabrechnung

(1) Die Zwischenabrechnung ist jährlich mit dem Stand 31. Dezember des Vorjahres fortzuschreiben und dem LFI spätestens bis zum 31. Dezember des Folgejahres vorzulegen. Die Schlussabrechnung ist dem LFI innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Prüfung vorzulegen. Ist eine termingerechte Vorlage der Schlussabrechnung nicht möglich, kann das LFI auf Antrag der Gemeinde beim Vorliegen wichtiger Gründe Fristverlängerung gewähren.

(2) Zwischen- und Schlussabrechnung sind nach dem Gliederungsschema der

Anlage 10 aufzustellen. In ihnen sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen Einnahmen (Anlage 10.1) nach Einnahmearten und Ausgaben (Anlage 10.2 bzw. 10.3) nach Kostenarten darzustellen und zu saldieren, wobei die Zwischenabrechnung alle im vergangenen Jahr erfolgten maßnahmebedingten Einnahmen sowie alle getätigten Ausgaben der abgeschlossenen Einzelmaßnahmen enthält. Nicht abgeschlossene Einzelmaßnahmen sind nach Kostenarten gegliedert als Summe nachrichtlich darzustellen. Die schon in Zwischenabrechnungen aufgeführten und festgestellten Einnahmen und Ausgaben sind in der Schlussabrechnung (Anlage 10) fortzuschreiben und nicht mehr aufzuführen. Die ausgezahlten Finanzhilfen sind mit den entsprechenden von der Gemeinde aufgebrauchten Eigenmitteln einzeln und in zeitlicher Reihenfolge aufzugliedern. Der Zwischenabrechnung sind die Anlagen 10.4 und 10.5 beizufügen.

3. Inhalt und Verfahren der Abrechnung

3.1 Einnahmen

3.1.1 Erfassung der Einnahmen

(1) Es sind alle sanierungs- oder entwicklungsbedingten Einnahmen zu berücksichtigen. Als Einnahmen kommen die unter J 3. genannten Arten in Betracht. Es ist zu beachten, dass bei allen Grundstücken, anderen Sachen sowie Rechten die Überschüsse aus der Bewirtschaftung und die Veräußerungserlöse aufzuführen sind.

(2) Bei der Schlussabrechnung sind auch die nach deren Abschluss anfallenden Einnahmen zu berücksichtigen, soweit sie durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind (zum Beispiel offene Forderungen). Die später fälligen Einnahmen können auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt 5 vom Hundert. Der Zinszeitraum endet nach spätestens zehn Jahren. Soweit die Gemeinde ohne vorherige Zustimmung des Ministeriums auf die Erhebung von Einnahmen verzichtet hat, sind diese ebenfalls anzusetzen.

(3) Für die Schlussabrechnung sind die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und - sofern noch nicht in Zwischenabrechnungen enthalten - als weitere Einnahme aufzunehmen. Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags in Höhe von 20 vom Hundert für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge als Einnahme zu verbuchen. Wenn die Gemeinde von der

Festsetzung oder Erhebung eines Ausgleichsbetrages aufgrund von § 155 Abs. 3 oder 4 BauGB abgesehen hat, ist der Abrechnung eine Begründung beizufügen.

3.1.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

Werden Grundstücke der Gemeinde, die für private Zwecke nutzbar sind (Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzung eines Bebauungsplans.), aus dem Sondervermögen ausnahmsweise in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen. Vom Wertausgleich ausgenommen sind Grundstücke, die für kommunale Erschließungsanlagen oder die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen sind. Als Einnahme anzusetzen ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Gebäude unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme nach § 153 Abs. 4 BauGB bezogen auf den Zeitpunkt der Entnahme. Dies gilt entsprechend für die Bestellung von Erbbau-rechten und sonstiger Nutzungsrechte.

3.1.3 Grundstückslisten

Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller gemäß D 4. bereitgestellten Grundstücke nach Anlage 4.3 und ein Verzeichnis aller in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke nach Anlage 4.4 aufzustellen sowie eine jährliche Aktualisierung der Anlage 4.3 der Zwischenabrechnung beizufügen.

3.2 Ausgaben

3.2.1 Erfassung der Ausgaben

Zu berücksichtigen sind alle durch die Gesamtmaßnahme bedingten Ausgaben.

3.2.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde während der Durchführung der Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden (D 4.; beachte auch Anlage 4.3), wird ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Ge-

meinde 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. Es ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Gebäude nach Maßgabe des § 153 Abs. 3 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung der Grundstücke, als Ausgabe anzusetzen. Bei Bereitstellung bis zum 31. Dezember 1994 kann aus Vereinfachungsgründen auch der Wert angegeben werden, mit dem das Grundstück in die DM-Eröffnungsbilanz gemäß §§ 1 und 9 des D-Markbilanzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1994 (BGBl. I S. 1842) eingegangen ist. Die Summe der Verkehrswerte ist um den Betrag zu mindern, mit dem Maßnahmen auf diesen Grundstücken vor Einbringung gefördert wurden und die bereits Gegenstand der Abrechnung waren. Im Falle der Veräußerung dieser Grundstücke während der Durchführung der Gesamtmaßnahme wird der Wertausgleich auf den erzielten Veräußerungserlös begrenzt. Im Falle der Rücknahme in das allgemeine Liegenschaftsvermögen darf der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde den Wertausgleich zu Lasten nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

3.2.3 Kaufpreisverrentungen

Bei Kaufpreisverrentungen wird der Kapitalisierungsbetrag der Leibrente, höchstens jedoch der Wert nach § 153 Abs. 3 BauGB zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Ausgabe angesetzt. Leibrentenzahlungen werden daneben nicht als Ausgaben berücksichtigt.

3.3 Endgültige Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen

(1) Die Gegenüberstellung der Einnahmen mit den zuwendungsfähigen Ausgaben unter Einbeziehung der Vermögenswerte in der Schlussabrechnung bildet die Grundlage für die endgültige Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen. Erreichen oder übersteigen die zuwendungsfähigen Ausgaben die sanierungsbedingten Einnahmen, werden die ausgezahlten Finanzhilfen insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei Abrechnung der Sanierungsmaßnahme nicht statt.

(2) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert die Bewilligungsstelle den Überschuss anteilig von der Gemeinde zurück, im Übrigen

werden die ausgezahlten Fördermittel zum Zuschuss erklärt. Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes und gegebenenfalls des Bundes entspricht seinem Anteil an der Summe der bewilligten Städtebauförderungsmittel, er ist auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfen begrenzt. Eine Umwandlung des Rückzahlungsanspruchs in ein Darlehen kommt auf Antrag der Gemeinde insbesondere dann in Betracht, wenn der Gemeinde die sofortige Rückzahlung nicht zugemutet werden kann oder soweit in der Schlussabrechnung Einnahmen, zum Beispiel aus offenen Forderungen, noch nicht erhobenen Ausgleichsbeträgen beziehungsweise nach K 3.1.2 angesetzt wurden. Das Darlehen ist binnen zehn Jahren zu tilgen und regelmäßig mit 6 vom Hundert zu verzinsen.

4. Prüfung der Abrechnung

4.1 Landesförderinstitut - LFI

(1) Das LFI hat

- die rechtzeitige Vorlage der Abrechnung zu überwachen,
- die Abrechnung förderungsrechtlich zu prüfen,
- den Umfang sowie das Ergebnis der Prüfung festzustellen.

(2) Das LFI ist berechtigt, die Verwendung der Förderungsmittel durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen einschließlich der Unterlagen des Treuhänders sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen. Die Gemeinde hat die Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

(3) Nach Abschluss der Prüfung legt das LFI dem Ministerium einen Prüfvermerk verbunden mit einem Vorschlag über die Zwischenabrechnung beziehungsweise die endgültige Entscheidung über die Förderung vor. Nachdem das Ministerium den Vorschlag des LFI genehmigt hat, teilt das LFI der Gemeinde durch Bescheid das Ergebnis der Prüfung beziehungsweise die endgültige Entscheidung über die Art der Förderung der gewährten Finanzhilfen mit. Dabei ist mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind.

4.2 Landesrechnungshof

Die Prüfungsrechte des Landesrechnungshofes bleiben unberührt.

L. Schlussbestimmungen

1. Zweifelsfragen

Zweifelsfragen bei der Auslegung dieser Städtebauförderungsrichtlinien sind dem Ministerium zur Entscheidung vorzulegen.

2. In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

(1) Diese Richtlinien treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Richtlinien.

(2) Neben diesen Richtlinien gelten folgende Grundsatzерlasse, Arbeitshilfen und Hinweise fort:

- Erlass zur Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinden bei der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sinne von §§ 136 ff. BauGB durch geeignete Beauftragte i.S. von § 157 Abs. 1 BauGB oder Sanierungsträger gemäß §§ 157, 158 BauGB vom 14. März 1991 (AmtsBl. M-V S. 376), geändert durch Erlass vom 14. November 1995 (AmtsBl. M-V S. 1134)
- Durchführungserlass zum städtebaulichen Erhaltungsrecht des BauGB vom 19. März 1991 (AmtsBl. M-V S. 383)
- Erlass über die städtebauliche Rahmenplanung im Sinne von § 140 Nummer 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Mai 1991 (AmtsBl. M-V S. 485), geändert durch Erlass vom 6. Juli 1999 (AmtsBl. M-V S. 788), sowie ergänzt durch die Erlasse vom 18. Oktober 1995, Az.: VIII 351 b, und vom 29. August 1997, Az.: VIII 331 - 513.4.01 (Fachplan Einzelhandel)
- Weitere Hinweise zur Berücksichtigung offener Vermögensfragen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch vom 29. November 1991 (AmtsBl. M-V 1992 S. 11)
- Erhaltungssatzung; Rückstellung von Baugesuchen auf der Grundlage des § 172 Abs. 2 und des § 15 BauGB vom 17. Februar 1992
- Abwägung öffentlicher und privater Belange im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB) vom

- Entschädigungsleistung bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen vom 14. Juli 1992 und 28. Oktober 1992
- Merkblatt über abgaben- und steuerrechtliche Vergünstigungen bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 7. Dezember 1992 (AmtsBl. M-V S. 1548)
- Beschlussfassung zu den Sanierungssatzungen der Gemeinden vom 15. Dezember 1993
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 BauGB) Aufgaben der Gemeinde hinsichtlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vom 12. Januar 1993
- Befangenheitsvorschrift des § 22 Abs. 7 und Beschlussfähigkeitsbegriff des § 23 Abs. 4 Satz 1 Kommunalverfassung bei Erhaltungs-, Entwicklungs- und Sanierungssatzungen vom 29. März 1993
- Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für die Abtretung von Restitutionsansprüchen vom 27. Oktober 1993
- Berücksichtigung von Selbsthilfeleistungen als Ersatz für Eigenmittel im Rahmen der Städtebauförderung vom 1. Februar 1996 ergänzt durch den Erlass vom 28. Juli 1998
- Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f, 11 a des Einkommensteuergesetzes vom 27. Oktober 1998 (AmtsBl. M-V S. 1337)
- Erlass über Verwaltungsgebühren vom 15. Februar 1999
- Erlass über die Anwendung der Neufassungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) sowie Bekanntmachung der Neufassung der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) vom 30. Juni 2003 (AmtsBl. M-V S. 787)
- Wertgrenzenerlass vom 11. Dezember 2001 (AmtsBl. M-V S. 1313)
- Hinweise zur Rechtslage in Bezug auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB durch Erlass des Ministeriums vom 26. Oktober 2000 (Az.: VIII 513.2.02)
- Erlass des Innenministeriums über die Beauftragung von Sanierungsträgern vom 2. Oktober 2002, Az.: II 320-176.631-00-011/02.