

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, städtebaulicher Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich

Förderart:	Zuschuss; Darlehen
Förderbereich:	Infrastruktur; Städtebau & Stadterneuerung
Fördergebiet:	Sachsen-Anhalt
Förderberechtigte:	Kommune
Ansprechpartner:	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Kurzübersicht

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, städtebaulicher Denkmalschutz und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF)

Ziel und Gegenstand

Das Land Sachsen-Anhalt fördert mit Unterstützung des Bundes die Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und Finanzierung von

- städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes,
- städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich.

Gefördert werden Ausgaben für die Vorbereitung, für Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie für Vor- und Zwischenfinanzierung, Geldbeschaffungskosten und Abwicklung der Sanierung.

Ziele sind

- die Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die erstmalige Entwicklung bzw. Neuordnung eines Gebiets,
- die Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne,
- die bauliche Erhaltung, die Um- und Neugestaltung oder Erweiterung von Städten und Dörfern.

Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden.

Voraussetzungen

Eine Förderung ist nur möglich, wenn die Gemeinde die Ausgaben nicht alleine tragen oder anderweitig decken kann.

Die Maßnahme muss in eines der Städtebauförderprogramme aufgenommen worden sein.

Fördergegenstand ist jeweils die räumlich begrenzte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit i.S. des BauGB.

Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss gesichert sein.

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines Darlehens oder Zuschusses.

Die Höhe der Förderung beträgt

- bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen maximal zwei Drittel,
- bei Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes maximal vier Fünftel,
- bei städtebaulichen Maßnahmen im ländlichen Bereich maximal die Hälfte

der förderfähigen Ausgaben.

Antragsverfahren

Anträge sind unter Verwendung der Antragsformulare bis zum 15. Mai für das darauffolgende Jahr an das

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Nebenstelle Magdeburg

Olvenstedter Straße 1–2

39108 Magdeburg

Tel. (03 91) 5 67-02

Fax (03 91) 5 67-22 93

E-Mail: poststelle@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: <http://www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de>

zu stellen.

Quelle

Runderlass vom 3. Juli 1998, Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt Nr. 47 vom 22. September 1998, S. 1723; geändert durch Runderlass vom 30. Juli 1999, Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt Nr. 19 vom 1. September 1999, S. 1201.

Richtlinie

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF)

RdErl. des MWV vom 3. Juli 1998,
geändert durch RdErl. vom 30. Juli 1999

Abschnitt A Allgemeines

1. Zuwendungszweck

- 1.1. Die Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und Finanzierung von
- a) städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne von §§ 136 bis 171 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Begleitgesetzes zum Telekommunikationsgesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), (im Folgenden als Maßnahmen a bezeichnet)
 - b) von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne (im Folgenden als Maßnahmen b bezeichnet) und
 - c) von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (im Folgenden als Maßnahmen c bezeichnet)
- obliegt den Städten und Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe. Zu ihrer Förderung stellt das Land nach Maßgabe des Landeshaushaltsplanes Städtebauförderungsmittel in Form von Zuwendungen bereit. In den Städtebauförderungsmitteln des Landes können Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) enthalten sein.
- 1.2. Ein Anspruch der Antragstellenden auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Zuwendungen sind:

- a) das Sanierungs- und Entwicklungsrecht des BauGB, insbesondere die §§ 136 bis 171 BauGB,
- b) die Vorschriften über die Erhaltung baulicher Anlagen gemäß §§ 172 bis 174 BauGB,
- c) die Vorschriften über städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 bis 179 BauGB, insbesondere zu dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 Abs. 4 und 5 BauGB,
- d) die Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO) vom 30.4.1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.1.1996 (GVBl. LSA S. 48),
- e) die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (VV-Gk) zu § 44 LHO (RdErl. des MF vom 11.3.1996, MBl. LSA S. 629, 670, geändert durch RdErl. des MF vom 24.3.1998, MBl. LSA S. 802); das gleiche gilt für die eingeführten Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen zu den VV zu § 44 LHO sowie zu den VV-Gk;
- f) das Investitionsförderungsgesetz Aufbau-Ost vom 23.6.1993 (BGBl. I S. 944), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Regelung der Altschulden für Gesellschaftliche Einrichtungen, zur Änderung des Erblastentilgungsfonds-Gesetzes und zur Änderung des Investitionsförderungsgesetzes Aufbau-Ost vom 6.3.1997 (BGBl. I S. 434).

3. Zuwendungsgegenstand

3.1. Begriffsbestimmung

3.1.1. Zuwendungsgegenstand ist bei

- a) Maßnahmen a die städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164 b BauGB und §§ 165 bis 171 BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme).
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen im Sinne des BauGB dienen gebietsbezogen der baulichen Erhaltung, der Um- oder Neugestaltung oder Erweiterung von Städten und Dörfern;
- b) Maßnahmen b die nach § 172 BauGB beschlossene städtebauliche Erhaltungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme;
Städtebauliche Erhaltungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen dienen gebietsbezogen der Sicherung und Erhaltung von in ihrer Struktur und Funktion bedrohten historischen Stadtkernen mit denkmalwerter Bausubstanz (erhaltende Sanierung);

Maßnahmen c die städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 bis 164 b BauGB und §§ 165 bis 171 BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme) bzw. die der baulichen Erhaltung, Um- oder Neugestaltung dienende städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme).

- 3.1.2. Mehrere städtebauliche Gesamtmaßnahmen können zu einem Zuwendungsgegenstand zusammengefasst werden.
- 3.1.3. Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme gefördert werden.
- 3.1.4. Die Abgrenzung der Gesamtmaßnahme in förderungsrechtlicher Hinsicht ergibt sich aus dem jeweiligen Städtebauförderungsprogramm. Die räumliche Abgrenzung, Erweiterung oder Einschränkung der geförderten Gesamtmaßnahme bedarf der Zustimmung der für die Programmaufstellung zuständigen Stelle (siehe Abschn. D).
- 3.2. Zeitliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme
Die Gesamtmaßnahme umfasst in zeitlicher Hinsicht:
- a) die Vorbereitung gemäß § 140 BauGB,
 - b) die Durchführung gemäß § 146 BauGB,
 - c) die Abwicklung.
- Zur Abwicklung gehören alle Maßnahmen, die nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 und 163 BauGB noch erforderlich sind.
- 3.3. Räumliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme
Die gebietsbezogene städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich begrenzt;
- a) während der vorbereitenden Untersuchungen: auf das Gebiet, auf das sich die Untersuchungen erstrecken (Untersuchungsgebiet);
 - b) während der weiteren Vorbereitung und Durchführung bei:
 - aa) Maßnahmen a auf das durch Sanierungssatzung gemäß §§ 142 und 143 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sowie auf dazu gehörende Ersatz- und Ergänzungsgebiete im Sinne von § 142 Abs. 2 BauGB.
Folgende Einzelmaßnahmen können auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen:
 - aaa) durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 147 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB,
 - bbb) Ersatzbauten (Neubau und Modernisierungen/ Instandsetzungen), Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gemäß § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB,
 - ccc) Flächen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie sonstiger Betriebe, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen gemäß § 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB,
 - ddd) Flächen, die als Austausch- oder Ersatzland benötigt werden;
sowie bei
 - bb) Maßnahmen b auf das durch Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB festgelegte Erhaltungsgebiet und bei
 - cc) Maßnahmen c auf das durch Sanierungssatzung gemäß §§ 142 und 143 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sowie auf dazu gehörende Ersatz- und Ergänzungsgebiete im Sinne von § 142 Abs. 2 BauGB bzw. auf räumlich durch Gemeinderatsbeschluss abzugrenzende Gebiete (Fördergebiete), ohne Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts, die der baulichen Erhaltung, Um- oder Neugestaltung dienen.
 - c) während der Abwicklung bei:
 - aa) Maßnahmen a und Maßnahmen c auf das Gebiet, für das die Sanierung gemäß § 162 und 163 BauGB als abgeschlossen erklärt worden ist. Entsprechendes gilt für den Abschluss vorbereitender Untersuchungen ohne förmliche Festlegung und bei
 - bb) Maßnahmen b auf das Gebiet, in dem während der Zeitdauer der Gesamtmaßnahme, unabhängig von Zeitpunkt und Zeitraum, Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kamen.

4. Zuwendungszeitraum

- 4.1. Allgemeines
Der Zuwendungszeitraum umfasst die nach Nr. 3. 2. bestimmte Dauer der Gesamtmaßnahme, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.
- 4.2. Beginn

4.2.1. Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 1.1. des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in eines der Städtebauförderungsprogramme (Abschn. D) aufgenommen ist.

- 4.2.2. Ausgaben, die vor Förderungsbeginn entstanden sind, sind nicht förderungsfähig (Verbot der Refinanzierung). Dies gilt nicht, wenn zuvor die für die Bewilligung zuständige Stelle eine Ausnahme zugelassen hat. Eine Ausnahme kann für die unter Abschnitt B Nr. 12 aufgeführten Ausgaben zugelassen werden, die im Jahr vor der Programmaufnahme entstehen.

Ein Anspruch auf Aufnahme in eines der Städtebauförderungsprogramme wird auch durch das Zulassen der Ausnahme nicht begründet. Andererseits wird die Aufnahme nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Gemeinde schon vor Förderungsbeginn mit bestimmten Einzelmaßnahmen auf eigene Kosten oder mit Zuwendungen von anderer Seite begonnen hat.

- 4.2.3. Das Verbot der Refinanzierung gilt nicht für solche Ausgaben, die nach Förderungsbeginn entstanden sind, jedoch den im jeweiligen jährlichen Städtebauförderungsprogramm berücksichtigten Ausgabenrahmen übersteigen und deshalb von der Gemeinde vorfinanziert werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Förderung besteht aber nicht.

4.3. Ende

- 4.3.1. Der Zuwendungszeitraum endet bei Maßnahmen a und Maßnahmen c mit Aufhebung der Satzung, soweit die für die Programmaufstellung zuständige Stelle nichts anderes bestimmt. Nach diesem Zeitpunkt werden nur noch abwicklungsbedingte Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt. Die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann ausnahmsweise die Förderung von bestimmten Einzelmaßnahmen zulassen, die erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung begonnen werden (abwicklungsbedingte Einzelmaßnahmen), wenn dies vor Aufhebung der Satzung festgelegt war.

Bei Maßnahmen b endet der Zuwendungszeitraum mit der letztmaligen Förderung.

- 4.3.2. Die Landesförderung schließt ab mit dem Bescheid über die Bestimmung der Städtebauförderungsmittel auf der Grundlage der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (endgültiger Bewilligungsbescheid).

5. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde.

6. Zuwendungsvoraussetzungen und Auflagen

- 6.1. Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahmen ist, dass
- die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können,
 - die Gesamtmaßnahme in eines der Städtebauförderungsprogramme (Abschn. D) aufgenommen ist,
 - die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet sind,
 - die Finanzierung für den Durchführungszeitraum gemäß § 149 BauGB gesichert ist.
- 6.2. Die Städtebauförderung bei Maßnahmen a und Maßnahmen c erfolgt unter der Auflage, dass die Gemeinde sich verpflichtet,
- vor Beginn der Förderung erworbene Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder in dazu gehörenden Ersatz- und Ergänzungsgebieten oder außerhalb dieser Gebiete als Austausch- oder Ersatzland erworbene Grundstücke der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und gegebenenfalls in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Abweichendes bestimmen;
 - nach Beginn der Förderung mit Städtebauförderungsmitteln oder zweckgebundenen Einnahmen erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung zu stellen und gegebenenfalls in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen zulassen;
 - Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz für die unter Buchstaben a und b genannten Grundstücke oder Rechte erworben werden (z.B. durch Tausch), der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen, gegebenenfalls in ein Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen; die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen zulassen;
 - die Grundstücke, die sie zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung freihändig mit Städtebauförderungsmitteln erworben oder nach Buchstaben a und b der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder vom Sanierungsträger nach § 159 Abs. 3 BauGB übernommen hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 BauGB zu veräußern; beim umfassenden Verfahren sind der Veräußerung dabei Werte nach Maßgabe des § 153 Abs. 4 BauGB und beim vereinfachten Verfahren entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen; die Veräußerungsaufgabe gilt nicht für Grundstücke, die nach der städtebaulichen Planung für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen vorgesehen sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, die Veräußerungspflicht nach § 89 und § 189 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt;
 - die sanierungsbedingten Einnahmen (Abschn. C) allein für sanierungsbedingte Ausgaben der Gesamtmaßnahme zu verwenden;

f) die sanierungsbedingten Ausgaben für die Gesamtmaßnahme sowie die sanierungsbedingten Einnahmen, die Zuwendungen des Landes und die erforderliche Eigenbeteiligung der Gemeinde gemäß den Vorschriften über die Gliederung und Gruppierung der Haushaltspläne der Gemeinden und Landkreise im Unterabschnitt 615 ihres Haushalts zu veranschlagen; die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann Abweichendes bestimmen.

6.3. Bei Maßnahmen b gilt Nr. 6.2. Buchst. e und f sinngemäß.

7. Zuwendungsart, Bemessungsgrundlage

- 7.1. Die Zuwendung wird zur Projektförderung gewährt. Projekt ist dabei die Gesamtmaßnahme, nicht die Einzelmaßnahmen.
- 7.2. Die Zuwendungen werden bei Maßnahmen a und Maßnahmen c als Vorauszahlungen und bei Maßnahmen b als Zuschüsse gewährt.
- 7.3. Bemessungsgrundlage für die Zuwendungen sind die sanierungsbedingten Ausgaben der Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer sanierungsbedingten Einnahmen.

8. Zuwendungsfähige Ausgaben

8.1. Grundsatz

Zuwendungsfähig sind die durch sanierungsbedingte Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten Ausgaben für die Gesamtmaßnahme bezogen auf den gesamten Zeitraum der Förderung. Die Ermittlung der endgültig zuwendungsfähigen Ausgaben einer Gesamtmaßnahme erfolgt auf Grund einer Schlussabrechnung, die sich auf die Gesamtmaßnahme bezieht. Die Schlussabrechnung erfasst alle Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte, die bei der Vorbereitung und Durchführung einschließlich Abwicklung der Gesamtmaßnahme entstanden sind. Die Schlussabrechnung ist bei Maßnahmen a und Maßnahmen c zügig nach Aufhebung der Sanierungssatzung und bei Maßnahmen b sechs Monate nach Beendigung der Förderung vorzulegen.

8.2. Sanierungsbedingte Ausgaben

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

Wie Ausgaben werden bei Abschluss der Förderung die Werte der aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellten Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken behandelt. Für sie ist nach Maßgabe von Abschnitt E Nr. 27. 3. ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorzunehmen. Wie Ausgaben können im laufenden Förderungsverfahren sanierungsbedingte Gebäudesubstanzverluste auf gemeindeeigenen Grundstücken (Abschn. B Nr. 14. 3. Buchst. g) behandelt werden.

Ausgaben sind nur zu berücksichtigen, wenn und soweit der Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten, zum Beispiel solcher für

- a) den Wohnungsbau,
- b) die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden,
- c) die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur,
- d) die Verbesserung der Agrarstruktur,
- e) den Natur- und Landschaftsschutz,

sachlich und zeitlich hinreichend mit dem Einsatz von Finanzierungsmitteln nach dieser Richtlinie abgestimmt ist gemäß §§ 139,149 BauGB.

8.3. Nicht berücksichtigungsfähige Ausgaben

Von der Ermittlung zuwendungsfähiger Ausgaben ausgeschlossen sind:

- a) die Ausgaben für die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung;
- b) die Ausgaben für die bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Abschnitt B Nr. 15.2. zugelassen ist;
- c) die Ausgaben für die bei einer Vor- und Zwischenfinanzierung entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Abschnitt B Nr. 15.2. zugelassen ist;
- d) die Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert (vgl. aber zur Vor- und Zwischenfinanzierung Abschn. B Nr. 15. 1.);
- e) Ausgaben, die vor Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das jeweilige Städtebauförderungsprogramm entstanden sind, soweit keine Ausnahme nach Nr. 4.2.2. zugelassen ist;

Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes i.d.F. vom 27.4.1993 (BGBl. I S. 565), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung steuerlicher Vorschriften der Land- und Forstwirtschaft vom 29.6.1998 (BGBl. I S. 1692), soweit sie von der Umsatzsteuer abgesetzt werden können;

- g) die durch Einschaltung von Landestreuhandstellen entstehenden Ausgaben;
- h) Steuerausfälle der Gemeinde (z.B. Erlass der Grundsteuer oder Gewerbesteuer);
- i) Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen.

9. Sanierungsbedingte Einnahmen

Sanierungsbedingt sind alle Einnahmen, die nach Maßgabe von Abschnitt C der Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können. Sie sind Bestandteil des Sanierungsvermögens. Die zweckgebundenen Einnahmen nach Abschnitt C Nr. 16 sind bei kassenmäßiger Verfügbarkeit vorrangig einzusetzen.

Wie Einnahmen werden bei Abschluss der Förderung die Werte der aus dem Sanierungsvermögen ins allgemeine Liegenschaftsvermögen rückübertragenen Grundstücke bzw. Rechte an Grundstücken behandelt. Für sie ist nach Maßgabe von Abschnitt E Nr. 26. 3. ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen. Wie Einnahmen werden bei Abschluss der Förderung die Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke behandelt, die dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB entsprechen.

10. Finanzierungsart, Finanzierungsform

10.1. Zuwendungen

- 10.1.1. Städtebauförderungsmittel des Landes werden zur Finanzierung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben der Gesamtmaßnahme gewährt.
- 10.1.2. Die Förderung beträgt bei
 - a) städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Maßnahmen a) höchstens zwei Drittel,
 - b) Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes (Maßnahmen b) höchstens vier Fünftel,
 - c) städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (Maßnahmen c) höchstens die Hälfte der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben.
- 10.1.3. Die dem Land nach Artikel 104 a Abs. 4 GG gewährten Finanzhilfen des Bundes sind in den Städtebauförderungsmitteln des Landes enthalten und kommen nicht gesondert zum Einsatz.
- 10.1.4. Der durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckte Teil der Ausgaben der Gesamtmaßnahme ist durch Eigenmittel der Gemeinde zu tragen.
- 10.1.5. Der durch Eigenmittel zu finanzierende Anteil der Gemeinde beträgt bei
 - a) Maßnahmen a mindestens ein Drittel,
 - b) Maßnahmen b mindestens ein Fünftel,
 - c) Maßnahmen c mindestens die Hälfte
 der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben.
- 10.1.6. Zuwendungen von Gemeindeverbänden oder anderen Stellen an die Gemeinde zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme können auf den Eigenanteil angerechnet werden.
- 10.2. Vorauszahlungen (bei Maßnahmen a und Maßnahmen c)

Spätestens bis zum Vorliegen einer Schlussabrechnung über die Gesamtmaßnahme und der daraufhin erteilten endgültigen Bewilligung werden die Zuwendungen der Gemeinde nach § 164 a BauGB als Vorauszahlungen unter dem Vorbehalt späterer Bestimmung bereitgestellt, ob sie als nicht rückzahlbare Zuwendung oder als Darlehen bewilligt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Vorauszahlungen sind während der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

10.3. Zuschüsse (bei Maßnahmen b)

Die Städtebauförderungsmittel für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes werden über den gesamten Zuwendungszeitraum und endgültig als Zuschuss gewährt.

10.4. Nicht rückzahlbare Zuwendungen

Nicht rückzahlbare Zuwendungen werden für Ausgaben der Gesamtmaßnahme bewilligt, die bei der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahmen nicht durch erzielte oder noch erzielbare Einnahmen gedeckt sind (dauernd unrentierliche Ausgaben).

10.5. Darlehen

Darlehen werden für Ausgaben der Gesamtmaßnahme bestimmt, die bei der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme durch tatsächlich erzielte Einnahmen noch nicht gedeckt sind, die aber durch nach der Schlussabrechnung anfallende Einnahmen noch gedeckt werden können. Beträge im Rahmen des Wertausgleichs nach Abschnitt E Nr. 26.3. gelten in der Regel als Einnahmen, die nach der Schlussabrechnung

anfallen.

Abschnitt B

Sanierungsbedingte Ausgaben

11. Ausgaben der Gesamtmaßnahme

Bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB und städtebaulichen Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 172 BauGB kommen als Ausgaben in Betracht:

- a) Ausgaben der Vorbereitung,
- b) Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen,
- c) Ausgaben für Baumaßnahmen,
- d) Ausgaben für sonstige Maßnahmen.

Eine Übersicht der Gliederungsnummer der Ausgabenpositionen enthält [Anlage 1](#).

12. Ausgaben der Vorbereitung

12.1. Förderungsfähig bei Maßnahmen a und Maßnahmen c sind Ausgaben für folgende in § 140 BauGB genannte Maßnahmen:

- a) die vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 und § 141 BauGB,
- b) die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 140 Nr. 2, § 142 und § 143 BauGB,
- c) die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung nach § 140 Nr. 3 BauGB,
- d) die städtebauliche Planung, zum Beispiel Bauleitplanung, Rahmenplanung, Wettbewerbe, Gutachten nach § 140 Nr. 4 BauGB,
- e) die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung nach § 140 Nr. 5 BauGB,
- f) die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans nach § 140 Nr. 6 und § 180 BauGB.

Ausgaben für vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne des § 140 Nr. 7 BauGB sind den Nrn. 13 und 14 zuzuordnen.

12.2. Förderungsfähig bei Maßnahmen b sind:

- a) die unter Nr. 12.1. Abs. 1 Buchst. d und e genannten Maßnahmentearten und
- b) zusätzlich die Ausgaben für die Erhebung der erhaltenswerten baulichen 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;

12.3. Neben den in § 140 BauGB genannten Maßnahmen sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c auch förderungsfähig Ausgaben für:

- a) die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB, Zwischenabrechnungen;
- b) die Vergütung von Sanierungsträgern und sonstigen bestätigten Beauftragten nach § 157 BauGB bis zur Höhe von 10 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen; Berechnungsgrundlage ist der Durchschnitt der Gesamtaufwendungen im Abrechnungsjahr und den zwei vorangegangenen Jahren; die berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen setzen sich zusammen aus den Einnahmen Abschnitt C Nrn. 16 und 17. Diese Regelung gilt ab dem Haushaltsjahr 1997.

Es werden nur die Einnahmen berücksichtigt, die im Unterabschnitt 615 des kommunalen Haushalts veranschlagt und/oder nach Abschnitt C Nr. 16 im Treuhandvermögen als Einnahmen erwirtschaftet worden sind.

c) Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z.B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1 : 200; Kostenschätzungen);

- d) der Erlass städtebaulicher Satzungen;
- e) der Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.6.1994 (GVBl. LSA S. 723); zuletzt geändert durch § 17 des Gesetzes zur Gestaltung des Öffentlichen Personennahverkehrs im Land Sachsen-Anhalt vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S. 339);
- f) Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken.

12.4. Bei Maßnahmen b sind auch förderungsfähig:

- a) die unter Nr. 12.3. Buchst. a bis e genannten Maßnahmen und

b) zusätzlich

- aa) die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von

Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen;

bb) Aufwendungen für Wissenstransfer.

13. Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen

Förderungsfähig bei Maßnahmen a und Maßnahmen c sind Ausgaben für die nachstehenden nach § 147 BauGB erforderlichen Maßnahmen:

a) Bodenordnung einschließlich des Erwerbs und des Verkaufs von Grundstücken nach § 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, hierzu zählen Kosten für den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB sowie die Nebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Gerichts- und Notarkosten, Vermessungskosten, Kosten für Wertermittlungen und amtliche Genehmigungen sowie von Bodenuntersuchungen zur Beurteilungen des Grundstückswerts). Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück

aa) als Austausch- oder Ersatzland für Sanierungsbetroffene benötigt wird oder

bb) von der Gemeinde auf Verlangen der Eigentümerin oder des Eigentümers nach den Vorschriften des BauG übernommen werden muss.

Förderungsfähig sind alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Bodenordnung gemäß § 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der Vorbereitung des Verkaufs von Grundstücken gemäß § 153 Abs. 4 BauGB entstehen.

Überschreiten die Grunderwerbskosten den Betrag von 200.000 DM, ist zunächst zu prüfen, ob der Kaufpreis einschließlich der Nebenkosten über ein Darlehen finanziert werden kann. Anstelle der Grunderwerbskosten sind die Zinsen des Darlehens förderungsfähig, jedoch nur für längstens fünf Jahre. In Ausnahmefällen ist eine einmalige Verlängerung um maximal nochmals fünf Jahre möglich (vgl. Abschn. E Nr. 26.3.1. zum Wertansatz bei der Abrechnung).

Nicht als Ausgaben des Erwerbs von Grundstücken berücksichtigt werden können Entschädigungen, die Buchstaben b bis d oder Nr. 14.4. zugerechnet werden. Voraussetzungen für die Berücksichtigung des Erwerbs von Grundstücken als Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, dass

aa) das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,

bb) das Grundstück in den Fällen des § 140 Nr. 7 BauGB im voraussichtlich förmlich festzulegenden Teil des Untersuchungsgebietes liegt oder

cc) das Grundstück außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt, soweit es für

aaa) den Bau von Erschließungsanlagen,

bbb) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,

ccc) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB,

ddd) Ersatzbauten und Ersatzanlagen

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

eee) als Austausch- oder Ersatzland für Betroffene benötigt wird oder

fff) von der Gemeinde auf Verlangen der Eigentümerin oder des Eigentümers nach den Vorschriften des BauGB übernommen werden muss.

b) Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben (§ 147 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für:

aa) Umzüge von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben, die der Gemeinde durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplanes nach § 180 BauGB, bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 185 BauGB oder im Rahmen des Härteausgleichs nach § 181 BauGB entstehen;

bb) die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt worden sind. Das gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungsmaßnahmen stehen.

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

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für:

aa) die Beseitigung ober- und unterirdischer baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen einschließlich Abräumkosten und Nebenkosten;

bb) die Beseitigung sonstiger Anlagen, zum Beispiel von Aufschüttungen, Straßendecken;

cc) Maßnahmen der Verkehrssicherung und der Grundstückszwischennutzung sowie der Sicherung betroffener Gebäude (z.B. das Schließen offener Gebäudeteile) oder sonstiger baulicher Anlagen;

dd) das Abräumen von Lagerplätzen, den Abbau bzw. Rückbau von Bodenversiegelungen, die Beseitigung

von umweltgefährdenden Stoffen im Boden;

- ee) die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder die von der Gemeinde ausgelöst oder von ihr zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Wertverluste können nur insoweit berücksichtigt werden, als der Wert des Gebäudes nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs berücksichtigt worden ist;
- ff) die Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht nach Landesrecht ein Dritter die Ausgaben zu tragen verpflichtet ist und die Bewilligungsstelle der Maßnahme zugestimmt hat;
- gg) die Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen;

Bei Maßnahmen b sind förderungsfähig die in Absatz 1 Doppelbuchst. aa bis cc und ff genannten Maßnahmearten.

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

Förderungsfähig bei Maßnahmen a und Maßnahmen c sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung. Dazu gehören insbesondere:

aa) die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze incl. Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen,

bb) Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen,

cc) öffentliche Spielplätze,

dd) öffentliche Parkplätze,

(berücksichtigungsfähige Höchstbeträge sind bei

- ebenerdigen Anlagen 3.000 DM pro Stellplatz,
- Parkdecks 6.000 DM pro Stellplatz,
- Parkhäusern 12.000 DM pro Stellplatz,
- Tiefgaragen 18.000 DM pro Stellplatz)

ee) Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung,

ff) Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme,

gg) Anlagen zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe,

hh) Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen und zur Umweltvorsorge,

ii) die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB.

Soweit eine Erschließungsanlage nicht nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient, können die Ausgaben nur anteilig berücksichtigt werden. Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden. Eine Ausgabenteilung kann unterbleiben, wenn die Vorteile der Erschließungsanlage rechnerisch nicht sinnvoll auf das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden können (z.B. Stadtpark, Marktplatz, Spielplätze). Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können (z.B. Parkhäuser, Ver- und Entsorgungsanlagen), werden nur die Ausgaben berücksichtigt, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge gedeckt werden können. Dies gilt nicht für Beiträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Satz 2 und § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgeschlossen sind.

Bei Maßnahmen b sind förderungsfähig die in Absatz 1 Doppelbuchst. aa bis cc, dd Klammerzusatz Spiegelstrich 1 und Doppelbuchst. ee genannten Maßnahmearten, und zwar immer, wenn und soweit sie der Erhaltung, Wiederherrichtung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dienen. Eingeschlossen sind alle Maßnahmen der Oberflächenentwässerung.

e) Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c soweit nicht bereits anderweitig erfasst:

aa) Verluste aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen des Sanierungsvermögens,

bb) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,

cc) Ausgaben für den Härteausgleich und sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z.B. Entschädigung nach § 185 BauGB),

dd) von der Gemeinde einer Eigentümerin oder einem Eigentümer auf Grund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstattende Beträge,

ee) sonstige Ausgaben, zum Beispiel für Gebäudewertminderungen infolge von Ordnungsmaßnahmen auf benachbarten Grundstücken, für Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten, für die Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich Stützmauern; dazu gehören auch Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

14. Ausgaben für Baumaßnahmen

14.1. Allgemeines

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für die nachstehenden nach § 148 BauGB erforderlichen Maßnahmen.

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

14.2. Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

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 im Sinne von § 177 Abs. 3 BauGB zur Herstellung des städtebaulich gebotenen Zustands entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsstelle, wenn die Bau- und Baunebenkosten den Betrag von 3.500 DM je Quadratmeter Nutzfläche übersteigen.

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben:

- a) auf Grund spezieller Förderrichtlinien des Landes oder der Gemeinden (Anreizförderungen, Pauschalförderungen) nach § 164 a Abs. 3 i. V m. § 177 Abs. 4 BauGB; in der Sanierungspraxis hat sich die pauschalierte Förderung durchgesetzt; die Zuwendung sollte daher grundsätzlich mit einem festen Betrag an den zuwendungsfähigen Ausgaben (Festbetragsfinanzierung) gewährt werden;
- b) auf Grund eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes nach § 177 Abs. 1 BauGB zur Erfüllung eines Kostenerstattungsanspruchs nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB entsprechend der Musterregelung in Anlagen 2 bis 4;
- c) auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung nach § 177 Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 BauGB zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes; Förderrichtlinien der Gemeinden sind mit der für die Programmaufnahme zuständigen Stelle abzustimmen;
- d) zur Deckung der unrentierlichen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (inklusive Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) im Sinne von § 177 Abs. 4 und 5 BauGB entsprechend der Musterregelung in Anlagen 2 bis 4;
- e) der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden im Sanierungsvermögen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB entsprechend der Musterregelung in Anlagen 2 bis 4.

Förderungsfähig bei Maßnahmen b sind folgende Maßnahmen zusätzlich:

- a) 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 weiterem Verfall zu bewahren, insbesondere die Instandsetzung der Dächer und Reparaturen an Fenstern und Fassaden; soweit Sicherungsmaßnahmen den Charakter reiner Notsicherungs- und Schutzmaßnahmen bis zum Beginn der baulichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen haben, sind sie unter Ordnungsmaßnahmen gemäß Nr. 13 einzuordnen;
- b) die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau von Gebäuden oder Ensembles von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung; der Umfang der förderungsfähigen Kosten bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen richtet sich nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB, wobei insbesondere eine Kostenvereinbarung auf pauschaler Grundlage nach § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB anzustreben ist; insbesondere der städtebaulich und/oder denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwand sowie mit dem Objekt städtebaulich verbundene Grün- und Freiflächenanlagen können in die Förderung einbezogen werden;
- c) den innenstadtbedingten Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihrem Umfeld für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe;
- d) Wiederherstellung von Farbfassungen nach Befund oder historischer Vorlage.

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

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für:

- a) den Bau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungsneubauten zur Sicherung der Sanierungsziele,

b) den erforderlichen Bau von nicht der Wohnnutzung dienenden Neu- und Ersatzbauten zur Sicherung der Sanierungsziele,

- c) die Durchführung dieser Baumaßnahmen, soweit die Gemeinde selbst Eigentümer ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese von der einzelnen Eigentümerin oder vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden nach § 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Förderungsfähig bei Maßnahmen b sind in Ausnahmefällen mit Zustimmung der Bewilligungsstelle auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Ensembles durch Neubaumaßnahmen.

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

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für:

- a) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde,
- b) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter anstelle der Gemeinde.

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

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

Förderungsfähig bei Maßnahmen b sind die in Absatz 1 Buchst. a und b genannten Maßnahmentearten, wenn und soweit sie geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsam sind.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln unterliegt bei Wahrung des Grundsatzes der Gebietsbezogenheit auch für die Sanierung von Kirchen oder kirchlichen Objekten dem Subsidiaritätsprinzip und beschränkt sich auf die bauliche Hülle und hier auf dringend notwendige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen. Vor dem Einsatz von Städtebaufördermitteln für solche Maßnahmen ist regelmäßig eine Zustimmung der Verwaltung des zuständigen Kirchenkreises sowie der kirchlichen Bauverwaltung des Landes einzuholen.

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

Förderungsfähig sind bei Maßnahmen a und Maßnahmen c Ausgaben für:

- a) die sanierungsbedingte Verlagerung von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben,
- b) die sanierungsbedingte wesentliche Änderung solcher Betriebe.

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

Die Notwendigkeit und die angemessene Höhe einer Spitzenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen. Nicht zuwendungsfähig sind sanierungsunabhängige Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung.

15. Ausgaben für sonstige Maßnahmen

15.1. Vor- und Zwischenfinanzierung

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

15.2. Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten

Förderungsfähig sind die bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils an der Gemeinschaftsfinanzierung oder zur Zwischenfinanzierung erwarteter oder verbindlich zugesagter Einnahmen der Gesamtmaßnahme anfallenden Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, sofern die Bewilligungsstelle der Kreditaufnahme vorher schriftlich zugestimmt hat.

15.3. Abwicklung der Sanierung

Förderungsfähig bei Maßnahmen a und Maßnahmen c sind Ausgaben zum Beispiel für:

- a) die Aufhebung der Sanierungssatzung,
- b) die Berichtigung von Bauleitplänen,
- c) die rechtliche Sicherung der Sanierungsergebnisse,
- d) das Löschen personenbezogener Daten,
- e) die Veräußerung und Rückübertragung von Grundstücken,

die Erhebung von Ausgleichsbeträgen,

- g) die Abwicklung von Rechts- und Förderungsbeziehungen,
- h) die Dokumentation der Sanierung (z.B. Abschlussbericht),
- i) die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme.

Auch förderungsfähig bei Maßnahmen b sind die in Absatz 1 Buchst. g bis i genannten Maßnahmentearten.

Abschnitt C

Sanierungsbedingte Einnahmen

16. Zweckgebundene Einnahmen

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

- a) Ausgleichsbeträge der Eigentümerinnen und Eigentümer nach § 154 BauGB;
- b) Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB und dem Kommunalabgabengesetz i.d.F. vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit sowie des Kommunalabgabengesetzes vom 6.10.1997 (GVBl. LSA S. 878), im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahmen verwendet werden (nicht zulässig bei Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB);
- c) im Zuge der Gesamtmaßnahme erzielte Einnahmen der Gemeinde auf Grund von Landesgesetzen (z.B. Ablösebeträge nach der BauO LSA, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahmen verwendet werden);
- d) Erlöse aus Grundstücksverkäufen;
- e) Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der Gesamtmaßnahme;
- f) Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten;
- g) Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte;
- h) Leistungen anderer Aufgabenträger zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen;
- i) Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Sanierungsvermögen);
- j) Mittel des Landkreises oder Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen, soweit nicht bereits bei der Ermittlung der Ausgaben abgesetzt;
- k) Zuwendungen des Landkreises, des Landes oder eines Dritten (z.B. Mittel für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen), soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung der gemeindlichen Eigenmittel dienen.

Die zweckgebundenen Einnahmen sind gemäß Anlage 17 der zuständigen Bewilligungsstelle zusammen mit dem Antrag auf Bewilligung anzuzeigen.

17. Städtebauförderungsmittel

Als Einnahmen im Sinne der Zwischenabrechnung und der Schlussabrechnung gelten:

- a) Städtebauförderungsmittel des Landes einschließlich der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen;
- b) Eigenmittel der Gemeinde.

18. Vermögenswerte

Als Einnahmen im Sinne der Schlussabrechnung gelten: a) Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke, die dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB entsprechen (erst bei der Schlussabrechnung zu berücksichtigten), b) Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke (vgl. Abschn. E Nr. 26.3.; in der Regel erst bei der Schlussabrechnung zu berücksichtigten).

Abschnitt D

Programme und Förderungsverfahren

19. Städtebauförderungsprogramme

- 19.1. Städtebauförderungsmittel nach diesen Bestimmungen werden seit 1991 gewährt. Die Städtebauförderungsprogramme werden jährlich fortgeschrieben. Anträge für die erstmalige Aufnahme in eines der Förderungsprogramme und für Fortführungsmaßnahmen sind den Bewilligungsstellen (Regierungspräsidien) ^[*] bis zum 15.5. eines jeden Jahres für das darauf folgende Jahr vorzulegen.
- 19.2. Die Städtebauförderungsprogramme sind auf die voraussichtlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel abgestellt, darin können Finanzhilfen des Bundes enthalten sein.
- 19.3. Die Städtebauförderungsprogramme umfassen neu aufgenommene und fortgeführte

- a) städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 171 BauGB (städtebauliche Gesamtmaßnahmen);
- b) Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne auf der Grundlage §§ 172 bis 175 BauGB und
- c) städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich im Sinne §§ 136 bis 164 b BauGB.
- 19.4. Die Aufnahme einer Gesamtmaßnahme in eines der Städtebauförderungsprogramme begründet keinen Rechtsanspruch auf Fortführung der Förderung der Gesamtmaßnahme bei Anpassung und Fortschreibung des jeweiligen Programms.
- 19.5. Die Aufstellung und Fortführung der Städtebauförderungsprogramme erfolgt jährlich auf Grund von Anmeldungen der Gemeinden.
- 19.6. Der Anmeldung neuer Maßnahmen und Fortführungsmaßnahmen (Anlage 8) sind folgende Unterlagen beizufügen:
- a) Bericht über den Stand der Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme entsprechend Anlage 9 bei Neuaufnahmen; bei Fortführungsmaßnahmen nur im Falle von Änderungen
- aa) bei Maßnahmen a und Maßnahmen c des Sanierungsgebietes und des Verfahrens,
- bb) bei Maßnahmen b des Erhaltungsgebietes sowie
- cc) bei Änderung des Sanierungsträgers;
- b) Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend Anlage 5;
- c) Finanzplanung nebst Investitionsprogramm für den Unterabschnitt 615;
- d) Karte mit der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, des Sanierungsgebietes oder Erhaltungsgebietes – Format: DIN A 3 –; die geplanten Maßnahmen des Programmjahres sind in einer Karte zu kennzeichnen;
- e) Zwischenabrechnung (Stand 31.12.) Anlage 6; die realisierten Maßnahmen sind in einer Karte zu kennzeichnen und mit einer Vorhaben-Nummer zu versehen; ein Sachstandsbericht über die durchgeführten Maßnahmen ist beizufügen;
- f) Begleitinformationen zu den Landesprogrammen der Städtebauförderung, (Anlagen 10 bis 13).
- Die Anmeldungen sind von den Gemeinden mit den Anlagen in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Eine Ausfertigung ist für die Bewilligungsstelle bestimmt.
- 19.7. Die Bewilligungsstellen prüfen die Anmeldungen und geben die erforderlichen Unterlagen mit einer Stellungnahme an das für die Städtebauförderung zuständige Ministerium weiter. Dabei ist insbesondere auch darauf einzugehen, ob und inwieweit die angemeldete Maßnahme mit anderen vom Bund oder vom Land geförderten oder durchgeführten Maßnahmen insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, des Verkehrs u.a. entsprechend § 164 a Abs. 1 Satz 2 BauGB abgestimmt ist oder eine Abstimmung möglich ist.
- 19.8. Die Anmeldungen der Gemeinden für das jeweilige Programmjahr müssen der für die Programmaufnahme zuständigen Stelle bis zum 1.9. des Vorjahres vorliegen.
- 19.9. Die Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes werden für
- a) städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und
- b) städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen eingesetzt unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob und inwieweit sie als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel und Einnahmen der Maßnahme zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind und
- c) für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne als Zuschuss gewährt.
- 19.10. Die für die Programmaufstellung zuständige Stelle kann im jeweiligen Städtebauförderungsprogramm für eine Gesamtmaßnahme vorgesehene Städtebauförderungsmittel, die dort zur Zeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, für eine andere Gesamtmaßnahme des gleichen Städtebauförderungsprogramms oder für eine zu benennende neue Gesamtmaßnahme einsetzen (Umschichtung). Die betroffenen Gemeinden sind nach vorheriger Anhörung zu unterrichten.

20. Bewilligung der Städtebauförderungsmittel

- 20.1. Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln erfolgt auf besonderen schriftlichen Antrag (Anlage 14).
- 20.2. Die Bewilligung erfolgt durch schriftlichen Bescheid. Die gemäß Anlage 17 angezeigten zweckgebundenen Einnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Bewilligungsbescheid kann Auflagen und Bedingungen enthalten.
- 20.3. Für die Bewilligung und Auszahlung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV-Gk zu § 44 LHO und die Allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest-Gk, MBl. LSA 1996 S. 676), soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

- 20.4. Für die Programmaufstellung bzw. -aufnahme zuständige Stelle ist das für Städtebau zuständige Ministerium.
- 20.5. Bewilligungsstellen sind im übrigen die Regierungspräsidien. Die Regierungspräsidien sind auch höhere Verwaltungsbehörden im Sinne von § 150 Abs. 2 BauGB.

21. Auszahlung der Städtebauförderungsmittel

- 21.1. Die bewilligten Förderungsmittel werden auf Antrag der Gemeinde gemäß Muster (Anlage 15) ausgezahlt. In dem Antrag ist anzugeben, für welche Einzelmaßnahmen (Anlage 16) – unter Angabe der Vorhaben-Nummer – die Mittel benötigt werden.
- 21.2. Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen nur insoweit und nicht eher ausgezahlt werden, als sie voraussichtlich innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme (siehe Abschn. A Nr. 3) benötigt werden. Die Auszahlung darf sich daher nur auf Ausgaben erstrecken, die nicht aus kassenmäßig verfügbaren Mitteln der Gesamtmaßnahme (z.B. Privatisierungserlöse) gedeckt werden können.
- 21.3. Die Auszahlung darf sich nur auf den Betrag erstrecken, der anteilig zu den eigenen Mitteln der Gemeinde für die Zahlung benötigt wird. Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen nicht vor den Eigenmitteln der Gemeinde eingesetzt werden.
- 21.4. Vorauszahlungen werden unverzüglich zurückgezogen, wenn sie nicht entsprechend dieser Richtlinie verwendet worden sind oder für die weitere Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme nicht mehr benötigt werden.
- 21.5. Werden ausgezahlte Städtebauförderungsmittel nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme für Einzelmaßnahmen verwendet und wird der Bewilligungsbescheid nicht widerrufen, sind regelmäßig für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung Zinsen in Höhe von 6 v.H., ab dem 1.3.1998 3 v.H. über Diskont/Basiszins, für das Jahr zu verlangen. Von der Geltendmachung eines Zinsanspruchs ist regelmäßig abzusehen, wenn die Zinsen 100 DM nicht übersteigen.

Abschnitt E

Abrechnungsverfahren

22. Zweck der Abrechnung

- 22.1. Die Gemeinde hat für jede geförderte Gesamtmaßnahme jährlich als Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht Zwischenabrechnungen und am Ende der Förderung die Schlussabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsstelle vorzulegen.
- Die Schlussabrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung bewilligte Städtebauförderungsmittel zu nicht rückzahlbaren Zuwendungen oder Darlehen bestimmt werden (mit Ausnahme der Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes) oder alsbald zurückzuzahlen oder durch weitere Städtebauförderungsmittel zu ergänzen sind. Die Zwischenabrechnung oder Schlussabrechnung dient auch als Zwischenverwendungsnachweis oder Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des Haushaltsrechts.
- 22.2. Für die 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 gelten die VV-Gk zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

23. Gegenstand der Abrechnung

Gegenstand der Abrechnung ist die Gesamtmaßnahme, wie sie im Förderungsverfahren als Einheit abgegrenzt ist. Soweit förderungsfähige Ausgaben ohne Verwendung von Städtebauförderungsmitteln und sanierungsbedingten Einnahmen gedeckt worden sind, sind diese nicht Gegenstand der Abrechnung nach dieser Richtlinie.

24. Zeitpunkt der Abrechnung

- 24.1. Die Zwischenabrechnung ist der Bewilligungsstelle jährlich vorzulegen. Vorlagetermin ist der Termin für die jährliche Anmeldung der Gemeinden für die Städtebauförderungsprogramme (Programmfortschreibung).
- 24.2. Die Schlussabrechnung ist der Bewilligungsstelle bei Maßnahmen a und Maßnahmen c innerhalb von zwölf Monaten nach Beendigung des Zuwendungszeitraums (Abschn. A Nr. 4.3.1.) und bei Maßnahmen b spätestens sechs Monate nach Abschluss der Förderung vorzulegen.
- 24.3. Ist eine termingerechte Vorlage der Zwischenabrechnung oder Schlussabrechnung nicht möglich, kann bei Vorliegen wichtiger Gründe auf Antrag der Gemeinde die Bewilligungsstelle Fristverlängerung gewähren.
- 24.4. Der Zeitpunkt der Schlussabrechnung darf nicht verschoben werden, wenn einzelne Einnahmen und Ausgaben ganz oder teilweise noch offen sind, sofern die entsprechenden Beträge auf Grund eingegangener Verpflichtungen bzw. vorliegender Bewertungen (z.B. von Ausgleichsbeträgen, zu privatisierenden Grundstücken) der Höhe nach feststehen. In diesem Falle werden die später fälligen Einnahmen und Ausgaben auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst. Der Zinssatz beträgt 6 v.H. Der Zinszeitraum beginnt mit Ablauf

des Jahres, in dem die Schlussabrechnung aufgestellt wurde und endet nach spätestens zehn Jahren.

25. Form und Inhalt der Abrechnung

- 25.1. Die Abrechnung ist nachdem Gliederungsschema der Anlagen 6 und 7 (Zwischenabrechnung und Schlussabrechnung: Ausgaben, Einnahmen) aufzustellen. In ihr sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen Einnahmen und Ausgaben nach Einnahmearten und Ausgabearten zusammengefasst darzustellen und aufzurechnen.
- 25.2. Bei der erstmaligen Aufstellung einer Zwischenabrechnung sind – soweit vergleichbare haushaltsrechtlich anerkannte Nachweise nicht vorliegen – für jede Einnahmeart und Ausgabeart Übersichten nach dem Muster der Anlage 6 Blatt 1 bis 3 (Übersicht Ist-Ausgaben und Übersicht Ist-Einnahmen) zu erstellen, in denen die Einnahme- und Ausgabepositionen (im einzelnen) zu erfassen sind. Dabei sind die ausgezahlten Städtebauförderungsmittel des Landes (inklusive eventuell Finanzhilfen des Bundes) sowie die von der Gemeinde aufgebrachtten Eigenmittel einzeln und in zeitlicher Reihenfolge nach dem Muster der Anlage 6 Blatt 6 (Zahlenmäßiger Nachweis der ausgezahlten Städtebauförderungsmittel des Landes – incl. evtl. Finanzhilfen des Bundes – und der Eigenmittel der Gemeinde) aufzugliedern. Bei der Fortschreibung sind jeweils nur noch die zusätzlichen Beträge entsprechend zu erfassen.
- 25.3. Die Erfassung der ohne Förderung von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücke und der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke erfolgt nach dem Muster der Anlage 6 Blatt 7 bis 10 (Grundstücksliste A und B).
- 25.4. Bei der Schlussabrechnung sind für jede Einnahme- und Ausgabeart unter Berücksichtigung der Abzinsung gemäß Nr. 24. 4. und Anlage 7 Blatt 3 (Abzinsungstabelle zu Abschn. E Nr. 25.4.) Übersichten nach dem Muster der Anlage 7 Blatt 4 (Übersicht über Einnahmen und Ausgaben nach Schlussabrechnung) zu erstellen.

26. Einnahmen

- 26.1. Es sind alle sanierungsbedingten Einnahmen gemäß Abschnitt C zu berücksichtigen.
- 26.2. Bei der Ermittlung noch nicht erzielter Einnahmen für Zwecke der Schlussabrechnung (z.B. Ausgleichsbeträge, Verkehrswerte zu privatisierender Grundstücke) sind pauschale Risikoabschläge zulässig.
- 26.3. Für mit Städtebauförderungsmitteln und mit sanierungsbedingten Einnahmen erworbene sowie von der Gemeinde bereitgestellte Grundstücke gilt:
- Werden ausnahmsweise Grundstücke, die für private Zwecke nutzbar sind, in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen. Für Grundstücke sind Wertansätze auch dann in die Abrechnung einzustellen, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Kosten für die Freilegung gefördert wurden. Vom Wertausgleich ausgenommen sind hingegen Grundstücke, für die baurechtlich Erschließungsanlagen oder die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen sind.
 - Soweit Grundstücke im Wege der Vergabe von Erbbaurechten oder sonstigen Nutzungsrechten einer privaten Nutzung zugeführt wurden, ist in der Schlussabrechnung der Verkehrswert als Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde anzusetzen. Der Verkehrswert ist für das belastete Grundstück unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme zu ermitteln. Wird jedoch bei einem bebauten Grundstück das Erbbaurecht in der Weise bestellt, dass das Bauwerk gegen Zahlung eines einmalig zu leistenden Entgelts übergeht, so ist dieses Entgelt neben dem Erbbaurecht als Einnahme unter Abschnitt C Nr. 16 Buchst. d (Grundstückserlöse) anzusetzen.

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

Bei vorzeitiger Übernahme der Grundstücke ist der Verkehrswert auf diesen Zeitpunkt zu beziehen (hinsichtlich weiterer Wertsteigerungen ist dann Abschn. C Nr. 18 Buchst. a zu beachten).

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

Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke nach Anlage 6 Blatt 9 und 10 (Grundstücksliste B) aufzustellen.

27. Ausgaben

- 27.1. Es sind alle sanierungsbedingten Ausgaben gemäß Abschnitt B zu berücksichtigen, soweit sie nach der Aufnahme in das jeweilige Städtebauförderungsprogramm des Landes entstanden sind. Ausnahmen sind in Abschnitt A Nr. 4.2.2. geregelt. Wenn Zweifel über die Förderfähigkeit einer Einzelmaßnahme bestehen, bedarf es vorab der Durchführung einer Kostenanerkennung dem Grunde oder gegebenenfalls dem Anteil nach durch die Bewilligungsstelle.
- 27.2. Soweit die Förderung von Einzelmaßnahmen auf den nicht durch sanierungsbedingte Einnahmen, Eigenleistungen oder Fremdmittel gedeckten Teil der Kosten beschränkt wurde (z.B. bei Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen), sind nur die

insoweit ungedeckten Ausgaben anzusetzen. Danach sind zum Beispiel

- a) Ablösebeträge für Stellplätze und Spielplätze,
- b) Anliegerbeiträge,
- c) Zuschüsse anderer Stellen,
- d) Förderungsmittel des Bundes und des Landes im Rahmen vorhaben- oder gebietsbezogener Sonderprogramme des Städtebaus und der Infrastruktur,
- e) die Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen, unmittelbar von den Ausgaben der betroffenen Einzelmaßnahmen abzusetzen, um den berücksichtigungsfähigen Ausgabebetrag zu ermitteln.

- 27.3. Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden (Abschn. A Nrn. 6.2. Buchst. a bis c), wird ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke, nicht für Flächen, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) vorgesehen waren. Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzung in einem Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne § 12 BauGB. Ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde wird jedoch auch für Flächen mit einer solchen vorhandenen öffentlichen Nutzung angesetzt, die nicht auf das Sanierungsgebiet bezogen war (z.B. übergebietsliche Erschließungsanlagen, Schulen, Museen).

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

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

Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller bereitgestellten Grundstücke nach Anlage 6 Blatt 7 und 8 (Grundstücksliste A) aufzustellen.

28. Zwischenabrechnung

Von der Bewilligungsstelle geprüfte und anerkannte Zwischenabrechnungen werden Bestandteil der Schlussabrechnung. Jährlich fortgeschriebene und geprüfte Zwischenabrechnungen dienen der Reduzierung des Schlussabrechnungsaufwandes.

Die Nrn. 24.4., 29.2. Buchst. e und f und Nr. 30 finden bei Zwischenabrechnungen keine Anwendung.

Nummer 26.3. ist bei Zwischenabrechnungen nur in Fällen vorzeitiger Grundstücksübernahme der Gemeinde anzuwenden (siehe Erläuterungen Fußnote 5 Anlage 6 Blatt 3 – Einnahmen – einschließlich Städtebauförderungsmittel und Vermögenswerte).

Beträge nach Nr. 27.3. sind bei Zwischenabrechnungen nur nachrichtlich, in Klammern gesetzt auszuweisen.

29. Prüfung der Abrechnungen

- 29.1. Bevor der Bewilligungsstelle die Abrechnungen zugeleitet werden, sind sie von der zuständigen Prüfungsstelle der Gemeinde sachlich und rechnerisch zu prüfen. Die Prüfung ist unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen (Anlage 6 Blatt 5 und 7 Blatt 2). Die Prüfung bezieht sich insbesondere auf die gleichzeitige und ausreichende Verwendung der gemeindlichen Eigenmittel, die Bereitstellung der Grundstücke sowie die Ausschöpfung der Einnahmemöglichkeiten.

- 29.2. Die Bewilligungsstelle hat

- a) die Abrechnung förderungsrechtlich zu prüfen,
- b) die rechtzeitige Vorlage der Abrechnungen zu überwachen,
- c) unvollständige oder rechnerisch unrichtige Abrechnungen zu ergänzen oder berichtigen zu lassen,
- d) den Umfang sowie das Ergebnis der Prüfung in einem Prüfungsbericht niederzulegen,
- e) die nach Nr. 30.2. erforderlichen Entscheidungen zu treffen,
- f) die Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten und ihre eine endgültige Entscheidung über die gewährten Städtebauförderungsmittel zuzustellen (endgültiger Bewilligungsbescheid); dabei ist mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind.

30. Folgen der Schlussabrechnung

- 30.1. Die Gegenüberstellung der sanierungsbedingten Einnahmen und Ausgaben unter Einbeziehung der Vermögenswerte in der Schlussabrechnung bildet bei Maßnahmen a und Maßnahmen c die Grundlage für die endgültige Bestimmung der als Vorauszahlung gewährten bzw. noch zu gewährenden Städtebauförderungsmittel des Landes einschließlich darin enthaltender Bundesfinanzhilfen.
- 30.2. Die Nachförderung, die Zurückziehung oder bei Maßnahmen a und Maßnahmen c die Umwandlung von Vorauszahlungen in Darlehen oder nicht rückzahlbare Zuwendungen regelt sich nach Abschnitt A Nrn. 10.3. und 10.4. Die Bewilligungsstelle erstellt einen entsprechenden endgültigen Bewilligungsbescheid.

31. Überschussberechnung nach § 156 a BauGB

Durch Hinzurechnung der noch nicht einbezogenen berücksichtigungsfähigen Einnahmen und nach Abzug der förderungsrechtlich nicht berücksichtigungsfähigen Ausgaben ergibt sich bei Maßnahmen a und Maßnahmen c, ob eine Überschussberechnung nach § 156 a BauGB notwendig ist oder offensichtlich nicht in Betracht kommt.

Abschnitt F

Schlussbestimmungen

Diese Richtlinie wird alle drei Jahre auf die Zweckmäßigkeit ihrer Regelungen überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Dieser RdErl. tritt mit seiner Veröffentlichung in Kraft.

Gleichzeitig treten außer Kraft:

- a) RdErl. des MRS vom 24.9.1991 (MBI. LSA S. 707),
- b) RdErl. des MRS vom 9.10.1991 (MBI. LSA S. 939), zuletzt geändert durch RdErl. des MWV vom 16.6.1997 (MBI. LSA S. 1409),
- c) RdErl. des MRS vom 25.2.1992 (MBI. LSA S. 386),
- d) RdErl. des MRS vom 24.8.1992 (MBI. LSA S. 1417),
- e) RdErl. des MRS vom 9.3.1993 (MBI. LSA S. 1098),

Anlage 1**Gliederungsübersicht Ausgaben und Einnahmen****I. Ausgaben****1. Maßnahmen der Vorbereitung**

- 1.1. Vorbereitung nach § 140 BauGB
 - 1.1.1. Vorbereitende Untersuchungen
 - 1.1.2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
 - 1.1.3. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
 - 1.1.4. Städtebauliche Planung
 - 1.1.5. Erörterung der beabsichtigten Sanierung
 - 1.1.6. Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
- 1.2. Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen
 - 1.2.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie Zwischenabrechnung
 - 1.2.2. Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten
 - 1.2.3. Voruntersuchungen für Baumaßnahmen und die Erhebung von erhaltenswerten baulichen Anlagen (siehe Nr. 12.2 Buchst. b der Richtlinie)
 - 1.2.4. Erhaltungssatzungen
 - 1.2.5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
 - 1.2.6. Verkehrswertuntersuchungen

2. Ordnungsmaßnahmen

- 2.1. Bodenordnung inklusive Grunderwerb
 - 2.1.1. Freihändiger Grundstückserwerb
 - 2.1.2. Ausübung des Vorkaufsrechts
 - 2.1.3. Grundstücksübernahme auf Verlangen der Eigentümerin oder des Eigentümers
 - 2.1.4. Enteignung
 - 2.1.5. Überführung von Sanierungsträgergrundstücken
 - 2.1.6. Grunderwerb nach anderen Vorschriften
 - 2.1.7. Umlegung
 - 2.1.8. Grenzregelung
 - 2.1.9. Wertausgleich zugunsten der Gemeinde
- 2.2. Umzug von Bewohnern und Betrieben
 - 2.2.1. Umzüge von Bewohnern und Betrieben
 - 2.2.2. Unterbringung in Zwischenunterkünften
- 2.3. Freilegung von Grundstücken
 - 2.3.1. Beseitigung baulicher Anlagen
 - 2.3.2. Beseitigung sonstiger Anlagen
 - 2.3.3. Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung
 - 2.3.4. Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen
 - 2.3.5. Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, Entschädigungen
 - 2.3.6. Freilegung, Ausgrabung, Sicherung von Bodenfunden
 - 2.3.7. Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen
- 2.4. Erschließungsanlagen nach Nr. 13 Buchst. d der Richtlinie
 - 2.4.1. Straßen, Wege, Plätze
 - 2.4.2. Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen
 - 2.4.3. Spielplätze
 - 2.4.4. Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen

Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung

- 2.4.6. Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme
- 2.4.7. Abwässer- und Abfallanlagen
- 2.4.8. Anlagen gegen Naturgewalten, Umwelteinwirkungen
- 2.4.9. Ausgleichsmaßnahmen
- 2.5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- 2.5.1. Bewirtschaftungsverluste
- 2.5.2. Erstattungen nach § 150 BauGB
- 2.5.3. Härteausgleich und Sozialplan
- 2.5.4. Erstattungen an Eigentümer nach § 146 Abs. 3 BauGB
- 2.5.5. Sonstige Ausgaben

3. Baumaßnahmen

- 3.1. Modernisierung und Instandsetzung in den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten gemäß Nr. 14.2 der Richtlinie
 - 3.1.1. Modernisierung und Instandsetzung nach Förderrichtlinien der Gemeinden
 - 3.1.2. Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB
 - 3.1.3. Vertragliche Verpflichtungen zur Gebotsvermeidung
 - 3.1.4. Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
 - 3.1.5. Modernisierung/Instandsetzung im Sanierungsvermögen
- 3.2. Neubebauung und Ersatzbauten
 - 3.2.1. Bau von Ersatzwohnungen und sonstiger Wohnungsneubau
 - 3.2.2. Neu- und Ersatzbauten ohne Wohnnutzung
 - 3.2.3. Baumaßnahmen nach § 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
 - 3.3.1. in Trägerschaft der Gemeinde
 - 3.3.2. in Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde
- 3.4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben
 - 3.4.1. Verlagerung von Betrieben
 - 3.4.2. wesentliche Änderung von Betrieben

4. Sonstige Maßnahmen

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

II. Einnahmen

1. Zweckgebundene Einnahmen

- 1.1. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB
- 1.2. Erschließungsbeiträge
- 1.3. Ablösebeträge nach BauO LSA
- 1.4. Grundstückserlöse
- 1.5. Umlegungsüberschüsse
- 1.6. Zinsen aus Erbbaurechten
- 1.7. Darlehensrückflüsse
- 1.8. Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung
- 1.9. Bewirtschaftungsüberschüsse aus Sanierungsvermögen
- 1.10. Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen
- 1.11. Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter

2. Städtebauförderungsmittel

2.1. Eigenmittel der Gemeinde

2.2. Städtebauförderungsmittel des Landes

3. Vermögenswerte

3.1. Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke

3.2. Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

Anlage 2

A.

Besondere Hinweise zur Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung

1. Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1.1. Voraussetzung und Verzahnung mit Wohnungsbaufördermitteln

Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude bei Anwendung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots gemäß § 177 i.V.m. § 164 a Abs. 3 BauGB durch entsprechende Entschädigungsleistungen fördern. Die Ermittlung des Entschädigungsbetrages setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus.

Der Eigentümerin oder dem Eigentümer sind gemäß § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als sie oder er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann (Kostenerstattungsbetrag).

Sofern Wohnungsbauförderungsmitel zur Sanierung vermieteten bzw. vermietbaren Wohnraums und zur Sanierung von leerstehenden, unbewohnbaren und konventionell errichteten Wohngebäuden zur Verfügung stehen, dürfen Städtebauförderungsmitel nur eingesetzt werden,

- a) bei kleinteiligen Maßnahmen, wenn die Kosten (Bau- und Baunebenkosten) der baulichen Maßnahme je Quadratmeter Wohnfläche den im jeweiligen Wohnungsbau-Förderungsprogramm angegebenen Betrag unterschreiten oder
- b) bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Kosten (Bau- und Baunebenkosten) je Quadratmeter Wohnfläche den im jeweiligen Wohnungsbau-Förderungsprogramm angegebenen Betrag überschreiten (so genannte Spitzenfinanzierung).

Werden bei umfangreichen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich Städtebauförderungsmitel eingesetzt, weil zum Beispiel keine Wohnungsbauförderungsmitel mehr zur Verfügung stehen, sind die Städtebauförderungsmitel zu den gleichen Bedingungen bezüglich Mietpreis und Belegungsbindung zu gewähren, wie sie im jeweiligen Wohnungsbau-Förderungsprogramm festgelegt sind. Die Bedingungen bezüglich Mietpreis und Belegungsbindung sind im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zu vereinbaren. Dies gilt nicht, wenn die pauschale Förderung nach Nr. 2 dieser Anlage im Einzelfall um mindestens ein Drittel hinter dem Ergebnis der Mehrertrags- oder der Gesamtertragsberechnung zurückbleibt.

1.2. Ermittlung des förderungsfähigen Aufwands

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

Bei der Ermittlung der Kosten sind nicht zu berücksichtigen

- a) Kosten, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss getragen werden (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- b) Kosten, die die Eigentümerin oder der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil sie oder er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihr oder ihm nicht zuzumuten waren (vgl. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1.3. Verfahren zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag ermitteln

- a) als pauschalisierten Kostenanteil oder
- b) auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags oder
- c) auf der Grundlage des Jahresmehrertrags.

Für die beiden letztgenannten Berechnungsverfahren ist der Vordruck zur Anlage 3 oder 4 (Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den Jahresmehrertrag oder den jährlichen Gesamtertrag) zu verwenden.

1.4. Anwendungsbereich der Berechnungsverfahren

Bei umfangreichen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sind die Mehrertrags-, die Gesamtertragsberechnung und gegebenenfalls eine pauschalisierte Förderung nebeneinander aufzustellen. Unter Berücksichtigung eventuell einzusetzender Wohnungsbauförderungsmitel soll sich die Gemeinde für die für sie wirtschaftlichste Förderung entscheiden. Insbesondere muss sie darauf achten, dass eine bereits vor der Modernisierung oder Instandsetzung vorhandene Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes nicht durch den Kostenerstattungsbetrag mittelbar mit behoben wird. Die Gesamtfinanzierung muss jedoch sichergestellt sein. Die beiden anderen Verfahren kommen für besonders kostenintensive Gebäudeverbesserungen in Betracht. In diesen Fällen wird regelmäßig die Gesamtertragsberechnung anzuwenden sein, weil von der

Eigentümerin oder vom Eigentümer erwartet werden kann, dass sie oder er auch die Erträge des Gebäudes zur Finanzierung der Baumaßnahme einsetzt. Die Gesamtertragsberechnung führt meist zu einem im Vergleich zur Mehrertragsberechnung geringeren Kostenerstattungsbetrag.

1.5. Jahresgesamtertrag

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

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

1.6. Jahresmehrertrag

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

Vom Jahresmehrertrag sind zunächst die zusätzlichen, als Folge der Modernisierungsmaßnahmen entstehenden Bewirtschaftungskosten und die Eigenkapitalkosten zu decken. Die hiernach aus dem Jahresmehrertrag verzinsbaren eigenen und fremden Mittel sind die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu tragende Finanzierung; die Differenz zum zuwendungsfähigen Gesamtaufwand ist der Kostenerstattungsbetrag.

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

2. Festbetragsfinanzierung

- 2.1. Städtebauförderungsmittel können zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Abs. 3 und § 164 b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und den Ländern im Sinne des § 177 BauGB eingesetzt werden
- als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten,
 - zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen,
 - als Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung,
 - als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen,
 - als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen.
- 2.2. Die Städtebauförderungsmittel können auch als Vorauszahlung gegeben werden unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob sie als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind; die vorausgezählten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.
- 2.3. In der Sanierungspraxis hat sich die pauschalisierte Förderung durchgesetzt. Die Gemeinde sollte daher gemäß § 164 a Abs. 3 Satz 2 i. V m. § 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Pauschale bis zu 40 v.H. der förderungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten (siehe Nr. 1.2.) als Festbetragsfinanzierung vereinbaren.

3. Ausbau

Wird durch eine Modernisierung zugleich ein Ausbau im Sinne von § 17 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) i.d.F. vom 19.8.1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Ersten SGB III-Änderungsgesetzes vom 16.12.1997 (BGBl. I S. 2970), bewirkt, so hat die Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues Vorrang vor dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Ein

ergänzender Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt nur in Betracht, wenn die Gesamtkosten ohne Berücksichtigung von Städtebauförderungsmitteln aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können. In diesem Fall ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) i.d.F. vom 12.10.1990 (BGBl. 1 S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 1 der Fünften Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 23.7.1996 (BGBl. I S. 1167), durchzuführen; bei der Abschreibung sind die Instandsetzungskosten und der Teil der Modernisierungskosten nicht zu berücksichtigen, die durch den Kostenerstattungsbetrag gedeckt werden.

4. Modernisierung besonders erhaltenswerter, vor allem denkmalgeschützter Gebäude

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann die Gemeinde neben allgemeinen Instandsetzungskosten und neben den Modernisierungskosten auch solche zusätzlichen Kosten der Instandsetzung in die Förderung einbeziehen, die gerade durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind. Voraussetzung ist, dass

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

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

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

5. Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (inklusive Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Zur Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude können Städtebauförderungsmittel nach § 164 a BauGB eingesetzt werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten nicht bestehen und dadurch die Förderung entsprechender Maßnahmen Dritter nicht beeinträchtigt wird. Eine Förderung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Gemeinde das Gebäude im Hinblick auf die Sanierung erworben hat oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nutzen will. Bei Gebäuden im Sanierungsvermögen erfolgt eine volle Berücksichtigung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, wobei die laufenden Aufwendungen und Erträge Bestandteil des Sanierungsvermögens sind.

Soweit Gebäude nicht Bestandteil des Sanierungsvermögens sind, erfolgt eine Förderung im Sinne von § 177 Abs. 5 BauGB (Berechnung wie im Falle der Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages gemäß Nr. 4).

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

B.

Hinweise zu den Vordrucken der Anlagen 3 und 4; Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages

1. Zu A 1. Gesamtkosten

Anzugeben sind die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung. Sie ergeben sich vor allem aus Kostenanschlägen. Grundlage können auch Erfahrungswerte über die Kosten einzelner Gewerke in vergleichbaren Gebäuden sein. Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen der Bauherrn (vgl. Nr. 9).

2. Zu B 1. Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand

Folgende Kosten können einbezogen werden:

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

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

3. Zu B 4. Ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege

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

4. Zu C. Jährliche Mieteinnahmen

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum gelten für die Bestimmung des Erhöhungsbetrags der Miete die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1995 (BGBl. I S. 1722), in der jeweils geltenden Fassung.

In der Regel sind die Erträge anzusetzen, die der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Miete auszugehen, die die für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstellen für vergleichbare Wohnungen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus genehmigen (Kostenmiete nach dem Wohnungsbindungsgesetz i.d.F. vom 19.8.1994, BGBl. I S. 2166, und dem II. WoBauG). Dabei sind Abschläge vorzunehmen, soweit die modernisierte Wohnung die Wohnqualität von Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.

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

Beim Kostenerstattungsbetrag für Geschäftsräume ist die ortsübliche Miete für vergleichbare Geschäftsräume maßgebend.

5. Zu D: Bewirtschaftungskosten

Die Bestimmungen der II. BV können bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nicht unmittelbar, sondern nur als Anhaltspunkte herangezogen werden. Der Kostenerstattungsbetrag ist keine Förderung im wohnungswirtschaftlichen Sinne, sondern eine Entschädigung dafür, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer bei der Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen im Sanierungsgebiet mitwirkt.

6. Zu D 1. Instandhaltungskosten

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

7. Zu D 2: Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis kann mit 2 v.H. des Jahresmehrertrags angesetzt werden. Bei der Modernisierung von Eigenheimen und eigengenutzten Wohnungen entfällt das Mietausfallwagnis.

8. Zu E 1. Eigenkapital

In der Regel sind Geldmittel in angemessener Höhe einzusetzen. Der Anteil der gesamten Eigenleistungen soll mindestens 15 v.H. der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten betragen. Insbesondere bei der Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude soll ein höherer Anteil angesetzt werden. Als Eigenleistungen können der Grundstückswert und der Restwert des Gebäudes nicht angesetzt werden.

Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln kann davon abhängig gemacht werden, dass gewährte Entschädigungen als Eigenleistungen für die Finanzierung eingesetzt werden.

9. Zu E 2. Sach- und Arbeitsleistungen

Arbeitsleistungen der Bauherrn können mit bis zu 15 DM pro Stunde, Materialkosten in voller Höhe berücksichtigt werden.

Der Wert der Arbeitsleistungen soll grundsätzlich 15 v.H. des sonstigen zuwendungsfähigen Aufwands (vgl. Nr. 2) nicht übersteigen.

10. Zu E 4. Verzinsung des Eigenkapitals

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

11. Zu E 5: Pauschalabschreibung

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalisierter Abschreibungssatz von 1,5 v.H. von der Eigentümerin oder vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen.

12. Zu F 3 und G 3: Eigenkapitalkosten

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

13. Zu F 5 und G 6: Fremdkapitalkosten, Abschreibung

Fremdkapitalkosten sind die Zinsen für das Fremdkapital. Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt. (Zur Pauschalabschreibung vgl. Nr. 11)

14. Zu H und I: Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Eine Förderung durch Zuschuss zur Deckung der Kosten kommt nur bis zur Höhe des

Kostenerstattungsbetrags in Betracht gemäß § 177 BauGB. Zur Verringerung oder Vermeidung des Kostenerstattungsbetrags sollen auf Grund entsprechender Vereinbarung vorrangig andere Mittel eingesetzt werden, die in öffentlichen Haushalten, bei Landeskreditbanken oder bei Finanzierungsinstituten des Bundes für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereitstehen. Werden solche Mittel als Darlehen gewährt, sind deren Zinsen zusätzlich zu der Summe G 6 zu berücksichtigen. In Betracht kommen Darlehen der Wirtschaftsförderung sowie Darlehen für die Förderung gewerblicher Investitionen in städtebaulichen Sanierungsgebieten.

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

Fußnoten

[*] **Hinweis der Redaktion:** Seit 1. Januar 2004 ist das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt die zuständige Stelle.

Checkliste

Werden die wichtigsten Voraussetzungen für die Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, städtebaulichem Denkmalschutz und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich erfüllt?

Sämtliche Fragen müssen mit „ja“ beantwortet werden, wenn die wichtigsten Fördervoraussetzungen gegeben sein sollen!

Ja Nein

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um eine städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, eine Maßnahme des städtebaulichen Denkmalschutzes oder eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich?
2. Handelt es sich bei dem Antragsteller um eine Gemeinde?
3. Handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Gesamtmaßnahme im Sinne des BauGB?
4. Kann die Gemeinde die Ausgaben für die Maßnahme weder allein tragen noch anderweitig decken?
5. Wurde die Maßnahme in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen?
6. Ist die Finanzierung der Maßnahme für den Durchführungszeitraum gesichert?
7. Wird der Antrag für das darauffolgende Jahr bis spätestens 15. Mai beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt eingereicht?

Ansprechpartner

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Nebenstelle Magdeburg
Olvenstedter Straße 1-2
39108 Magdeburg
Tel. (03 91) 5 67-02
Fax (03 91) 5 67-22 93
E-Mail
Internet