

# Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift

(StBauFVwV)

vom 25.01.2005

## Inhaltsübersicht

### Abschnitt A:

#### Allgemeine Förderungsbestimmungen

1. Förderungszweck
2. Rechtsgrundlagen
3. Förderungsgegenstand
4. Zuwendungsempfänger
5. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen
6. Art, Form und Höhe der Zuwendung
7. Ersatz- und Ergänzungsgebiete

### Abschnitt B:

#### Besondere Förderungsbestimmungen

8. Vorbereitung der Sanierung
9. Grunderwerb
10. Ordnungsmaßnahmen
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben
  - 10.3 Freilegung von Grundstücken
  - 10.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
  - 10.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
11. Baumaßnahmen
  - 11.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
  - 11.2 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum
  - 11.3 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde
  - 11.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
  - 11.5 Wohnungsbau
  - 11.6 Baumaßnahmen durch die Gemeinde anstelle des Eigentümers
12. Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte
  - 12.1 Spitzenfinanzierung bei Betrieben
  - 12.2 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger
  - 12.3 Vergütungen für Beauftragte, Kosten beim Abschluss der Sanierung

## **Abschnitt C:**

### **Verfahren**

13. Antragsverfahren
14. Anträge, Prüfung
15. Programmaufstellung und Bewilligung der Finanzhilfen
16. Auszahlung von Fördermitteln
17. Einnahmen, Wertausgleich

## **Abschnitt D:**

### **Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen**

18. Abschluss, Zeitpunkt der Abrechnung
19. Inhalt und Form der Abrechnung
20. Ausgleichsbeträge
21. Wertansätze
22. Abschluss der Abrechnung
23. Vereinfachte Abrechnung

## **Abschnitt E:**

### **Einvernehmen und Prüfungsrecht**

24. Einvernehmen und Prüfungsrecht

## **Abschnitt F**

### **Schlussbestimmungen**

25. Schlussbestimmungen

## **Anlagen**

- 1. Anmeldeunterlagen zum Städtebauförderungsprogramm  
(Anlagen 1.1, 1.2, 1.3)**
- 2. Projektvorlage (Sachbericht, Kostenberechnung, Finanzierung)  
(Anlagen 2.1, 2.2, 2.3)**
- 3. Zwischen- oder Schlussverwendungsnachweis (Sachbericht,  
Kostennachweis) (Anlage 3)**
- 4. Zwischen-/Schlussabrechnung (Anlage 4)**
- 5. Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung (Anlage 5)**

## **Abschnitt A      Allgemeine Förderungsbestimmungen**

### **1. Förderungszweck**

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

**1.2** Die Förderung ist dazu bestimmt, gebietsbezogene städtebauliche Missstände in der Gemeinde zu beheben oder deutlich und nachhaltig zu mildern bzw. Teile des Gemeindegebiets erstmalig zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Sie dient auch der Verbesserung der Rahmenbedingungen für private und gewerbliche Investitionen.

**1.3** Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung besteht nicht.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die Förderung sind insbesondere:

**2.1** Das Sanierungs- und Entwicklungsrecht des Baugesetzbuches, insbesondere die §§ 136 bis 171 BauGB.

- 2.2** Das Förderungsrecht nach den §§ 164 a, 164 b und 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit der zwischen Bund und Ländern abzuschließenden „Verwaltungsvereinbarung - Städtebauförderung“, die Vorschriften über das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in § 177 Abs. 4 und 5 BauGB sowie die Vorschriften über die weiteren städtebaulichen Gebote in den §§ 176, 178 und 179 BauGB.
- 2.3** Die saarländische Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.4** Die §§ 48, 49, 49a des saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (SVwVfG) in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.5** Die Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift gelten grundsätzlich auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Programmbereich "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt" und im Programmbereich „Stadtumbau West“ entsprechend.
- 2.6** Beim zusätzlichen Einsatz von EU- Mitteln sind die entsprechenden Bestimmungen der EU vorrangig zu beachten. Die zu beachtenden EU-Vorschriften werden mit den jeweiligen Zuwendungsbescheiden mitgeteilt.

### **3. Förderungsgegenstand**

#### **3.1 Gesamtmaßnahme/Einzelmaßnahme**

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Sanierung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Verbesserung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme).

Die erforderlichen Maßnahmen sind in einer städtebaulichen Rahmenplanung begründet.

Neben den Städtebaufördervorhaben sollen die fachspezifischen Förderungen aller beteiligten Ressorts im zugehörigen Kosten- und Finanzierungsplan als Teil der fortschreibungsfähigen Rahmenplanung dargelegt werden.

Im Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt" ist der Fördergegenstand eine städtebauliche Gesamtmaßnahme, bezogen auf einen Stadt- oder Gemeindeteil mit besonderem Entwicklungsbedarf, für die ein auf Fortschreibung angelegtes gebietsbezogenes, integriertes stadtentwicklungspolitisches Planungs-, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept vorliegt bzw. im Programm „Stadtumbau West“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept.

In den landeseigenen Programmen können ausnahmsweise auch städtebauliche Einzelmaßnahmen gefördert werden, wenn damit Ziele der städtebaulichen Sanierung erreicht werden. In diesen Fällen kann auf die Festlegung eines Sanierungsgebietes verzichtet werden.

### **3.2 Einzelvorhaben im Rahmen von Landesprogrammen**

Ausschließlich mit Landesmitteln der Städtebauförderung (eigenes Landesprogramm) können zusätzlich auch städtebauliche Einzelvorhaben gefördert werden, die sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen. Hierzu zählen insbesondere auch beispielhafte Planungen. Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen.

Diese Art der Förderung kommt insbesondere für einzelne Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung in Betracht.

Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien - ebenso wie bei etwaigen städtebaulichen Sonderprogrammen -entsprechend. Dabei entfällt insbesondere die förmliche Festlegung.

## **4. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchführen.

Der Zuwendungsempfänger kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit seinem Eigenanteil nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift auch für Ausgaben zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die für den Zuwendungsempfänger maßgebenden Bestimmungen entsprechend auch dem Dritten auferlegt werden und dass die Regelungen über die Rückforderung und Verzinsung anzuwenden sind. Dies gilt insbesondere auch für die Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung durch die Bewilligungsbehörde und den Rechnungshof.

## **5. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen**

**5.1** Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung sind, dass

- 5.1.1** die städtebauliche Sanierungsmaßnahme in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden ist,
- 5.1.2** das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist (§ 142 Abs. 1 BauGB), soweit in Nummer 8 nichts Abweichendes geregelt ist,
- 5.1.3** eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorliegt,
- 5.1.4** das Grundstück bzw. die Einzelmaßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, soweit nichts anderes bestimmt ist,
- 5.1.5** die Einzelmaßnahme nach den rechtlichen Vorgaben zuwendungsfähig und außerdem erforderlich ist, um die Sanierungsziele zu erreichen,

**5.1.6** die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet werden und die Finanzierung gesichert erscheint,

**5.1.7** die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können, z. B. durch sanierungsbedingte Einnahmen oder sonstige Finanzhilfen anderer öffentlicher Haushalte (Subsidiarität),

**5.1.8** eine Abstimmung mit den Betroffenen und den öffentlichen Aufgabenträgern erfolgt ist.

**5.2** Zuwendungsfähig sind Ausgaben, die der Gemeinde für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung tatsächlich entstehen und die nach Maßgabe der allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen zuwendungsfähig sind.

Die Förderung von Kaufpreisen, Entschädigungen usw. bemisst sich nach dem Verkehrswert. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Ereignisses, an das die Förderung knüpft. Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, ist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Wert nach § 153 Abs. 1 BauGB zugrunde zu legen.

Für die Ermittlung des maßgeblichen Werts kommt in der Regel ein Gutachten des Gutachterausschusses in Betracht. Der Gebäudewert soll neben dem Grundstückswert gesondert dargestellt werden.

Zum Nachweis der Vorrangigkeit anderer Finanzhilfen (5.1.7) ist die Gemeinde verpflichtet beim Vorliegen der Voraussetzungen entsprechende Anträge zu stellen.

### **5.3 Beginn der Förderung**

**5.3.1** Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Leistungen oder Lieferungen Dritter, die ab 1. Januar des Aufnahmejahres erbracht worden sind. Entscheidend ist dabei das Datum des Eingehens der vertraglichen Verpflichtung. Ausgaben für vorbereitende Untersuchungen und für

Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind, sofern die besonderen Zuwendungsbestimmungen (vgl. Nummern 8.1.1, 8.2.1 und 9.1) erfüllt sind.

Die Förderung einer Sanierungsmaßnahme ist nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Gemeinde schon vor deren Aufnahme in ein Förderprogramm bestimmte Einzelmaßnahmen auf eigene Kosten durchgeführt hat.

- 5.3.2** Einzelmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sind. Soll vor der Bewilligung mit der Durchführung begonnen werden, so steht ein vorzeitiger Beginn der späteren Förderung nicht entgegen, wenn die Bewilligungsbehörde schriftlich zugestimmt hat. Für eine Mehrzahl gleichgelagerter Einzelmaßnahmen (z.B. Fassadenprogramme, Umzugskosten) kann allgemein dem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt werden. Aus dieser Zustimmung kann kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden.
- 5.3.3** Die Förderung beginnt mit Erteilung des Zuwendungsbescheides. Lieferungen und Leistungen Dritter, die vor Erteilung des Zuwendungsbescheides erbracht werden und von der Gemeinde vorfinanziert werden, erfolgen auf eigenes Risiko der Gemeinde. Ausgaben für Leistungen und Lieferungen Dritter, die vor Erteilung des Zuwendungsbescheides, aber nach Programmaufnahme, erbracht werden oder durch bereits erteilte Zuwendungsbescheide nicht gedeckt sind, sind zuwendungsfähig; ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.
- 5.3.4** Eine Förderung ist insbesondere nicht ausgeschlossen für solche Ausgaben, die bei Fortsetzungsmaßnahmen im vorangegangenen Jahr getätigt wurden, jedoch aus den bisher im Städtebauförderprogramm bereitgestellten Fördermitteln nicht mehr gedeckt werden konnten.

## **5.4 Nicht zuwendungsfähig sind**

- 5.4.1** die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung und die persönlichen Kosten von Regie- und Eigenbetrieben,
- 5.4.2** die bei der Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 5.4.3** die bei einer Vor- und Zwischenfinanzierung der Zuwendung entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 5.4.4** Kosten für Einzelmaßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können oder 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 Nummer 12.2 zur Vor- oder Zwischenfinanzierung solcher Kosten). Die Städtebauförderung und die Förderung einer anderen Stelle können jedoch auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahme (z.B. Bauabschnitte, Trennung nach Bau- und Grundstückskosten) bezogen werden. Freiwillige Leistungen privater Dritter dienen der Stärkung des Eigenanteils der Gemeinde,
- 5.4.5** Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
- 5.4.6** Kosten für den Unterhalt und Betrieb,
- 5.4.7** Ausgaben für allgemeine und besondere Ausstattung (nach DIN 276, Kostengruppe 611,612) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände,

**5.4.8** Kosten, die nicht zwingend anfallen (z.B. wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),

**5.4.9** Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen,

**5.4.10** Steuerausfälle der Gemeinden (z.B. Erlass der Grundsteuer oder der Gewerbesteuer).

**5.5** Vorrangig vor den Zuwendungen des Landes und den Eigenmitteln der Gemeinde sind, soweit sie bereits tatsächlich erzielt worden sind, folgende Einnahmen zur Deckung der förderungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme einzusetzen (siehe auch Nr. 17):

- Einnahmen, die sich aus geförderten Einzelmaßnahmen ergeben, hierzu gehören auch Rückflüsse aus Darlehen einschließlich Zinsen,
- Leistungen Dritter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage, z.B. Ausgleichsbeträge,
- Entgelte, Gebühren, Beiträge, Finanzierungs- und Fördermittel,
- Zuwendungen des Kreises oder eines Dritten oder anderweitige Landeszuwendungen, soweit diese nicht der Verstärkung oder Ersetzung der gemeindlichen Eigenmittel dienen,
- Umlegungsvorteile, wenn Kosten der Umlegung gefördert wurden sowie Überschüsse aus Umlegungen,
- Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Sanierungsvermögen),
- Der Erlös aus der Veräußerung eines gemeindeeigenen Grundstücks im Sanierungsgebiet.

Von dem Erlös können die Erwerbskosten, soweit das Grundstück nach dem Beginn und für Zwecke der Sanierung erworben wurde, abgesetzt werden.

Nicht als sanierungsbedingt gelten Einnahmen aus der Nutzung nicht geförderter öffentlicher Stellplätze und Miet-/Pachteinnahmen nicht geförderter baulicher Anlagen.

## **6. Art, Form und Höhe der Zuwendung**

- 6.1** Förderungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme. Die Zuwendung an die Gemeinde wird als Anteilfinanzierung zur Projektförderung (Sanierungsmaßnahme) gewährt.
- 6.2** Die Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln beträgt in der Regel 66 2/3 v.H. der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben in Verbindung mit den Inhalten der zwischen Bund und Ländern abzuschließenden „Verwaltungsvereinbarung – Städtebauförderung“.
- 6.3** Die Fördermittel werden der Gemeinde als Vorauszahlung unter dem Vorbehalt späterer Bestimmung bewilligt, ob sie als Zuweisung oder als Darlehen gewährt werden, durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Vorauszahlungen sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei. § 49 a Abs. 3 SVwVfG bleibt unberührt. Über die endgültige Form der Zuwendung wird in der Regel nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme aufgrund einer Abrechnung entschieden (siehe hierzu Abschnitt D).
- 6.4** Statt der Zuweisung zu den Ausgaben der förderfähigen Maßnahmen selbst kommt auch eine Bezuschussung der Finanzierungskosten der hierfür aufgenommenen Darlehen in Betracht. Diese Förderungsart ist insbesondere beim notwendigen Zwischenerwerb reprivatisierbarer Grundstücke zu wählen.
- 6.5** Auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung sind Einzelmaßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen zu tragen und zu fördern, die hierzu verpflichtet sind oder dies üblicherweise tun (Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB). Besteht an der Durchführung dieser Maßnahmen ein besonderes städtebauliches Interesse oder sind städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Die Kosten sind

entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (Mehrfachförderung).

Wenn in besonderen Ausnahmefällen eine Maßnahme sonst nicht finanzierbar wäre, können andere Zuwendungen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden (Doppelförderung).

## **7. Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Einzelmaßnahmen außerhalb von Sanierungsgebieten**

Für Ersatz- und Ergänzungsgebiete (§ 142 Abs. 2 BauGB) gelten die Vorschriften über die Förderung von Einzelmaßnahmen in Sanierungsgebieten entsprechend.

Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen, Ersatzbauten und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind einschließlich der Ausgaben für den Grunderwerb auch außerhalb des Sanierungsgebietes zuwendungsfähig (§ 147 Abs. 1, § 148 Abs. 1 BauGB).

## **Abschnitt B Besondere Förderungsbestimmungen**

Bei Sanierungsmaßnahmen (Entwicklungsmaßnahmen entsprechend) können die nachstehend aufgeführten Einzelmaßnahmen (Nrn. 8 bis 12) als Bestandteile der Gesamtmaßnahme gefördert werden.

(Eine Übersicht der Gliederungsnummern der Ausgabenpositionen enthält Anlage 4)

### **8. Vorbereitung der Sanierung**

(§ 164a BauGB)

#### **8.1 Förderungsfähig sind die Ausgaben**

**8.1.1** der vorbereitenden Untersuchungen,

**8.1.2** der weiteren Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nrn. 2 bis 6 BauGB), z.B.

- die Ausgaben für die förmliche Festlegung,
- die Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung von Sanierungskonzepten),
- die städtebauliche Planung, z. B. für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung,
- integrierte Stadtentwicklungskonzepte soweit diese zur Vorbereitung der Sanierungskonzeption erforderlich sind,
- sonstige sanierungsbedingte Gutachten,
- die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger, Öffentlichkeitsarbeit,
- die Erarbeitung eines Sozialplans,
- die Aufstellung von Zeit- und Maßnahmeplänen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- der Vorbereitung zuzuordnende Leistungen von Sanierungsträgern oder sonstigen Beauftragten.

**8.1.3** für einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, einschließlich erforderlichem Grunderwerb, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden (§ 140 Nr. 7 BauGB).

**8.2** Voraussetzung für die Förderung ist, dass

**8.2.1** die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht hat (§ 141 Abs. 3 BauGB), sofern hiervon nicht gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen wurde,

**8.2.2** der Grunderwerb der Sanierung dient (s. Nr. 5.3.1),

**8.2.3** das Ministerium für Umwelt den Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne von § 140 Nr. 7 BauGB zuvor zugestimmt hat.

**8.3** Förderfähig sind alle Ausgaben, die unter Beachtung geltender preis- und haushaltsrechtlicher Bestimmungen entstehen, angemessen sind und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen. Die beauftragten Planer, Gutachter und Träger müssen über die notwendige Sachkunde verfügen.

**8.4** Nicht gefördert werden allgemeine Untersuchungen und Planungen, z.B. Stadtentwicklungsplanungen, Flächennutzungspläne, Generalverkehrspläne, allgemeine Vermessungen.

## **9. Grunderwerb**

**9.1.** Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Ausgaben für den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde sowie die Nebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Vermessungskosten, Kosten für Wertermittlungen und amtliche Genehmigungen sowie von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Grundstückwertes).

Dies gilt nur, soweit der Grunderwerb für die Sanierung unmittelbar erforderlich und die hierauf geplante Maßnahme nicht einem anderen Förderbereich zuzuordnen ist.

Die genannten Grundsätze gelten auch für den Erwerb von Erbbaurechten und Dienstbarkeiten. Beim Erwerb auf Rentenbasis ist vom kapitalisierten Betrag auszugehen.

Die Wertermittlung ist grundsätzlich vom Gutachterausschuss durchzuführen bzw. zu bestätigen.

**9.2** Die Ausgaben sind auch dann zuwendungsfähig, wenn das Grundstück

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

**9.3** Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Kreditkosten der Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch auf maximal fünf Jahre, zu beschränken.

**9.4** Die Förderung eines Grunderwerbs scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Sanierungszweck geeignete Grundstücke oder entsprechendes Tauschland selbst besitzt (Bereitstellungspflicht). Dies gilt auch für Grundstücke von Gesellschaften, deren alleiniger Gesellschafter die Gemeinde ist.

Soweit eine Gemeinde Grundstücke als Ersatz- oder Tauschland bereitstellen muss, die sie mit eigenen Mitteln im Hinblick auf eine baldige Privatisierung lediglich zwischenerworben hat, kann der vertretbare Aufwand hierfür zur Vermeidung unbilliger Härten nachträglich anteilig gefördert werden.

## **10. Ordnungsmaßnahmen**

### **10.1 Bodenordnung**

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen durchgeführt werden. Zuwendungsfähig sind auch entsprechende Ausgaben bei einer vertraglichen Regelung.

### **10.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben**

Zuwendungsfähig sind die Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben. Dazu gehören die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), entstehen. Hierzu zählen neben den notwendigen Kosten des Umzugs von Bewohnern und der Verlagerung von Betrieben auch die von der Gemeinde übernommenen Kosten der Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese nicht bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind.

Absatz 1 gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungsmaßnahmen stehen.

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

### **10.3 Freilegung von Grundstücken**

Zuwendungsfähig sind:

**10.3.1** Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten,

**10.3.2** die Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstücks erforderlich sind,

**10.3.3** die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

## **10.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

**10.4.1** Förderfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Sanierungsziel zu erreichen (sanierungsbedingte Erschließung), und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind.

**10.4.2** Zu den sanierungsbedingten Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Brücken, Tunnel, Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, Parkflächen, Grünanlagen, Wasserläufen, Wasserflächen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkierungsflächen im Zuge des städtebaulichen Mehraufwandes (Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen), Anlagen für Zwecke der Beleuchtung, zur Zuleitung von Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, zur Ableitung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten, schädliche Umwelteinwirkungen und zur Umweltvorsorge.

**10.4.3** Soweit eine Erschließungsmaßnahme nicht nur der Erfüllung des Sanierungszweckes 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.

## **10.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

Zuwendungsfähig sind, soweit die Ausgaben nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,

- 10.5.1** Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen, zu erstatten sind (Restwert der Anlage),
- 10.5.2** Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird (z. B. Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Bewirtschaftungsverluste),
- 10.5.3** Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),
- 10.5.4** sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z.B. Entschädigung nach § 185 BauGB),
- 10.5.5** Ausgaben, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstatten sind,
- 10.5.6** sonstige Ausgaben, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,
- 10.5.7** sonstige Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

## **11. Baumaßnahmen**

### **11.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige

Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.

Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung oder Instandsetzung

(Wegen der Förderung von Kosten eines Umzugs vgl. Nummer 10.2 Abs. 2).

## **11.2 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum**

**11.2.1** Voraussetzung für die Förderung des Eigentümers durch die Gemeinde ist, dass

**11.2.1.1** mit der Instandsetzung oder Modernisierung noch nicht begonnen worden ist,

**11.2.1.2** der Eigentümer sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ergangen ist.

Zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft ist eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.

Insbesondere kann die Gemeinde der Bauherrschaft Verpflichtungen auferlegen

- für Zwecke der Darlehenssicherung und Verwaltung,
- zur Sicherung des Sanierungsziels und

- zur Überlassung der Wohnungen an Wohnungssuchende, die von der Gemeinde zur Verwirklichung des Sozialplans benannt werden.

Da eine endgültige Finanzierungssicherheit für private Sanierungsmaßnahmen nur dann bestehen kann, wenn die Erhebung von Beiträgen (z. B. nach KAG oder BauGB) oder gegebenenfalls von Ausgleichsbeträgen geklärt ist, soll die Gemeinde hierzu möglichst früh Aussagen treffen.

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten einbezogen werden. Die Gesamtkosten dürfen allerdings auch dann grundsätzlich nicht die Kosten für einen vergleichbaren Neubau um mehr als 50 v. H. überschreiten.

## **11.2.2 Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben**

**11.2.2.1** Die Gemeinde fördert die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags (s. Anlage 5). Grundlage für dessen Berechnung ist eine fachlich fundierte Kostenschätzung.

Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten - soweit sie von der Gemeinde als

erforderlich anerkannt werden - abzüglich eines Pauschalbetrags von 10 v.H. für unterlassene Instandsetzung. Die Gemeinde darf Arbeitsleistungen des Bauherrn bis zu 8 € pro Stunde und bis zu 15 v.H. der sonstigen Gesamtkosten anerkennen.

Der Kostenerstattungsbetrag beträgt in der Regel bis zu 40 v.H der berücksichtigungsfähigen Ausgaben.

**11.2.2.2** Beim Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB sind die Kosten zuwendungsfähig, die der Eigentümer nach § 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht zu tragen hat.

**11.2.2.3** Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen kann der Kostenerstattungsbetrag in der Regel bis zu 50 v.H der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

**11.2.2.4** Der Abbau eines Gebäudes und der Wiederaufbau unter Verwendung eines erheblichen Teils alter Gebäudeteile und Wiederherstellung der historischen Architektur ist in Ausnahmefällen, nach vorheriger Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt, wie eine Modernisierung zuwendungsfähig.

### **11.3 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde**

Berücksichtigungsfähig sind Kosten der Modernisierung und Instandsetzung abzüglich eines Pauschalbetrages von 10 v.H. für unterlassene Instandsetzung.

## **11.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

(Umnutzung von Altbauten, Neubauten)

**11.4.1** Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger schafft, um die soziale, kulturelle sowie sonstige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten.

**11.4.2** Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit

- diese zur Erreichung des Sanierungsziels erforderlich sind,
- die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle als Träger die kommunale Aufgabe übernehmen,
- die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielter Erträge nicht gedeckt werden können.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer Sanierung errichtet oder geändert werden müssten (insbesondere bei kommunalen Pflichtaufgaben wie z.B. Kindergärten und Schulen).

Gegenüber dem Neubau ist die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.

**11.4.3** Berücksichtigungsfähig sind die Kosten für die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen abzüglich von Zuschüssen anderer öffentlicher Stellen für die Baumaßnahme.

Fördert die Gemeinde Kosten, die einem Dritten entstehen, der anstelle der Gemeinde eine Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung schafft, so sind diese Kosten höchstens in der Höhe zuwendungsfähig, in der sie bei Schaffung der Einrichtung durch die Gemeinde entstanden wären, und sofern die Einrichtung vertraglich langfristig gesichert ist (in der Regel mit dinglicher Sicherung).

## **11.5 Neubau und Ersatzbau von Wohnungen**

Die Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten sind grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen.

**11.5.1** Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wohnungen neu errichtet oder wird für dort beseitigte außerhalb Ersatz geschaffen, können hierfür ausnahmsweise auch Städtebauförderungsmittel gewährt werden. Es muss ein erhebliches städtebauliches Interesse vorliegen.

Die Förderung ist auf den Teil der Kosten beschränkt, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung des Sanierungsziels ergibt und der auch beim angemessenen Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann (städtebaulich bedingte Mehrkosten). Die Kosten sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen.

**11.5.2** Darüber hinaus können in besonderen Ausnahmefällen mit Zustimmung des Ministeriums für Umwelt weitere sanierungsbedingte Aufwendungen angesetzt werden, wenn sonst das Sanierungsziel nicht erreicht werden kann, insbesondere wenn der Abschluss der Sanierung zu scheitern droht.

**11.5.3** Die Grundsätze der Nr. 11.2 sind entsprechend anzuwenden.

## **11.6 Baumaßnahmen durch die Gemeinde anstelle des Eigentümers**

In Einzelfällen kommt in Betracht, dass die Gemeinde allein oder im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft anstelle eines fehlenden Investors eine Baumaßnahme durchführt.

**11.6.1** Voraussetzung für die Förderung solcher Baumaßnahmen ist, dass

- die Baumaßnahme zwingend notwendig ist, um die Sanierung zügig weiterzuführen oder abzuschließen,
- nur durch einen Selbsteintritt der Gemeinde die rechtzeitige Durchführung des Vorhabens gesichert ist.

**11.6.2** Gefördert werden können die Kosten der Baumaßnahme oder die Finanzierungskosten in Form eines Zinsausgleichs (i.d.R. Zinsen i.H.v. max.6 v.H. für längstens 5 Jahre). Zeichnet sich eine baldige Veräußerungsmöglichkeit ab, so wird es in der Regel ausreichen, nur die Finanzierungskosten zu fördern.

Bei Veräußerung des Objektes vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist der Erlös als sanierungsbedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz bei der Abrechnung vgl. Nummer 21.6.

## **12. Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte**

### **12.1 Verlagerung oder Änderung von Betrieben**

**12.1.1** Voraussetzung für die Förderung der anderweitigen Unterbringung oder Änderung baulicher Anlagen von Betrieben ist, dass

**12.1.1.1** im Falle der Betriebsverlagerung der Betrieb erhaltungswürdig und verlagerungsfähig ist,

**12.1.1.2** Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zur Finanzierung der anderweitigen Unterbringung oder der wesentlichen baulichen Änderung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung),

**12.1.1.3** ein erhebliches städtebauliches Interesse die anderweitige Unterbringung oder wesentliche bauliche Änderung erforderlich macht,

**12.1.1.4** die Spitzenfinanzierung notwendig ist, um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder Gefährdung von Arbeitsplätzen zu vermeiden.

**12.1.2** Die Notwendigkeit einer Spitzenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen. Bei größeren Vorhaben empfiehlt sich, den Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben möglichst frühzeitig abzuklären. Nicht gefördert werden Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung.

## **12.2 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger**

### **12.2.1** Zuwendungsfähig sind

- Maßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage durchführt oder finanziert, kurzfristig dazu jedoch nicht in der Lage ist,
- Maßnahmen der Gemeinde oder eines Dritten anstelle der Gemeinde, zu deren Finanzierung eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage oder üblicherweise Fördermittel gewährt.

## **12.2.2** Voraussetzung für die Förderung ist, dass

**12.2.2.1** es sich um eine durch die Sanierung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahme handelt,

**12.2.2.2** die Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Sanierung vordringlich ist,

**12.2.2.3** die andere Stelle schriftlich erklärt hat,

- dass die für die Baumaßnahme maßgebenden Finanzierungs- oder Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt sind,
- dass die ggf. erforderliche Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilt wurde,
- wann voraussichtlich die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden,

**12.2.2.4** das Ministerium für Umwelt der Vor- und Zwischenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln zuvor schriftlich zugestimmt hat.

**12.2.3** Zuwendungsfähig sind die Kosten der Baumaßnahme, soweit die Gemeinde sie befristet übernimmt. Die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel anderer Finanzierungsträger sind als sanierungsbedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz vgl. Nummer 21.6.

## **12.3 Vergütungen für Beauftragte, Kosten beim Abschluss der Sanierung**

**12.3.1** Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (§ 157 Abs. 1 BauGB) sind zuwendungsfähig, soweit sie

**12.3.1.1** für Leistungen gewährt werden, die zuwendungsfähige Kosten und ihre Abrechnung betreffen und angemessen sind,

**12.3.1.2** den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und

**12.3.1.3** noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen, z.B. im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung, abgegolten sind.

**12.3.2** Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler sind förderfähig, soweit in geeigneten Fällen der städtebaulichen oder baulichen Sanierung bildende Künstler zur Gestaltung mit herangezogen werden.

**12.3.3** Kosten, die beim Abschluss der Sanierung entstehen, z.B. Abrechnung der Maßnahme, Dokumentation, Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vermessungen, sind zuwendungsfähig.

## **Abschnitt C      Verfahren**

### **13. Aufstellung der Jahresprogramme**

Das Ministerium für Umwelt fordert die Kommunen jährlich durch Runderlass auf, die Anträge zum Förderprogramm zu stellen.

### **14. Anträge**

**14.1** Die Anträge sind auf dem Dienstweg einfach über die zuständige Kommunalaufsicht und einfach direkt an das Ministerium für Umwelt zu richten (s. Anlage 1).

## **Ergänzende Unterlagen, Berichte**

Die Gemeinden legen alle Untersuchungen und Planungen, die für die Sanierung oder Entwicklung von Bedeutung sind, insbesondere vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanungen, integrierte Handlungskonzepte, Bebauungspläne, Verkehrskonzepte, vor. Dies gilt auch für die Fortschreibungen.

Die angemeldeten Maßnahmen sind möglichst frühzeitig mit anderen von der EU, dem Bund oder dem Land geförderten Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung und Landesplanung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Bildung, Wissenschaft und Denkmalpflege sowie der Freizeit und Erholung abzustimmen.

Für die Gesamtmaßnahme sowie beabsichtigte Einzelmaßnahmen sind ein Sachstandsbericht sowie eine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß Ausgabe- und Einnahmegliederung, Anlage 4) vorzulegen.

Das Ministerium für Umwelt stellt das Programm unter Berücksichtigung der allgemeinen Förderfähigkeit, nach räumlichen und sachlichen Schwerpunkten sowie der Bedeutung und Dringlichkeit der Maßnahmen auf.

**14.2** Sanierungsmaßnahmen, die nach dieser Verwaltungsvorschrift gefördert werden sollen, müssen folgenden allgemeinen Anforderungen Rechnung tragen:

**14.2.1** Die Sanierungsmaßnahme muss planerisch ausreichend vorbereitet sein; dazu sind vor allem die städtebaulichen Missstände zu erheben, die Sanierungsziele zu bestimmen, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, und die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln.

**14.2.2** Zur Aufwertung des Gebiets müssen die städtebaulichen Missstände umfassend angegangen werden.

- 14.2.3** Die Sanierungsmaßnahme muss vor allem darauf abzielen, das Gebiet funktionell zu verbessern; dabei soll eine gute städtebauliche Gestaltung angestrebt werden.
- 14.2.4** Die Gemeinde muss ihre städtebaulichen Ziele in einem angemessenen Zeitraum verwirklichen können und wollen (Zügigkeitsgebot).
- 14.2.5** Je nach den örtlichen Erfordernissen hat die Gemeinde bei der Auswahl von Einzelmaßnahmen und beim Einsatz der Fördermittel den privaten wie den öffentlichen Bereich ausgewogen zu berücksichtigen.
- 14.2.6** Die Gemeinde hat den Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten möglichst frühzeitig in sachlicher und zeitlicher Hinsicht abzustimmen.
- 14.2.7** Die nach der Sanierungskonzeption der Gemeinde angestrebte Neuordnung oder Aufwertung des Gebiets muss soweit wie möglich vor dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme langfristig rechtlich gesichert sein. Dafür kommen vor allem Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten und Verträge in Betracht.

## **15. Programmaufstellung und Zuwendung der Finanzhilfen**

- 15.1** Das Ministerium für Umwelt stellt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel das Jahresprogramm auf.
- 15.2** Nach Programmaufstellung erhalten die Gemeinden Mitteilung über die Programmaufnahme.
- 15.3** Je nach Bedarf erfolgen vor Erteilung der Zuwendungsbescheide Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Gemeinden.

**15.4** Das Ministerium für Umwelt kann im Städtebauförderungsprogramm für eine Gesamtmaßnahme vorgesehene Städtebauförderungsmittel, die dort zur Zeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, für eine andere Gesamtmaßnahme des Städtebauförderungsprogramms oder für eine zu benennende neue Gesamtmaßnahme einsetzen (Umschichtung). Die betroffenen Gemeinden sind anzuhören.

**15.5** Das Ministerium für Umwelt bewilligt die Zuwendungen durch schriftlichen Bescheid.

## **16. Auszahlung von Fördermitteln**

### **16.1 Auszahlungsantrag**

**16.1.1** Für den Antrag auf Auszahlung von Fördermitteln ist der Vordruck nach Anlage 3 (Sachbericht mit Mustern) zu verwenden; der Zwischennachweis ist Bestandteil des Auszahlungsantrags.

**16.1.2** Die Gemeinde muss mit dem Antrag auf Auszahlung erklären, dass sanierungsbedingte Einnahmen nicht in ausreichender Höhe für die Finanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben zur Verfügung stehen.

**16.1.3** Im Auszahlungsantrag hat die Gemeinde eine Erklärung darüber abzugeben, dass

**16.1.3.1** die Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen,

**16.1.3.2** alle sanierungsbedingten Einnahmen berücksichtigt sind,

**16.1.3.3** keine Ausgaben aufgeführt sind, die schon in früheren Zwischennachweisen enthalten waren,

**16.1.3.4** nur zuwendungsfähige Ausgaben geltend gemacht werden,

**16.1.3.5** die Ausgaben zur Erreichung des Sanierungsziels notwendig waren und dabei wirtschaftlich und sparsam verfahren wurde und

**16.1.3.6** beim Grunderwerb jeweils ein Verkehrswertgutachten (s. Nr. 5.2) vorgelegen hat.

**16.1.4** Dem Auszahlungsantrag sind Belege nicht beizufügen. Auf Antrag der Bewilligungsbehörde sind sie nachzuliefern. Ist ein Rechnungsprüfungsamt vorhanden, muss dieses bestätigen, dass es den Auszahlungsantrag sachlich und rechnerisch geprüft hat.

**16.1.5** Unrichtige Angaben und Erklärungen im Auszahlungsverfahren können die Rücknahme des Auszahlungsbescheids und die Pflicht zur Erstattung und Verzinsung der zu Unrecht in Anspruch genommenen Fördermittel (vgl. §§ 48, 49 a SVwVfG) sowie ggf. weitere Konsequenzen (z.B. § 263 StGB) zur Folge haben.

## **16.2 Prüfung des Auszahlungsantrages und Auszahlung der Fördermittel**

Das Ministerium für Umwelt erteilt der Gemeinde über den Auszahlungsbetrag einen schriftlichen Bescheid.

Positionen des Antrages, die noch einer Klärung bedürfen, werden vom Ministerium für Umwelt ausgeklammert und der Gemeinde mitgeteilt. Sie können mit entsprechender Erläuterung oder nach Klärung der Zuwendungsfähigkeit in einen späteren Nachweis wieder aufgenommen werden. Der auf unstrittige Positionen entfallende Teilbetrag wird, auf volle Euro abgerundet, ausgezahlt.

### **16.3 Vorlage und Prüfung bei Beteiligung der EU**

Bei Maßnahmen, die mit EU-Mitteln kofinanziert werden, gelten für die Verwendungsnachweisung und die Auszahlung die besonderen Bestimmungen gemäß Nr. 2.6. dieser Verwaltungsvorschrift.

## **17. Einnahmen, Wertausgleich**

Einnahmen sind grundsätzlich vorrangig vor den Fördermitteln zur Deckung der förderfähigen Ausgaben einzusetzen.

### **17.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen**

Sanierungsbedingte Einnahmen zur Deckung der Kosten von Einzelmaßnahmen verringern den förderfähigen Aufwand für diese und sind in der Regel bereits bei der Vorlage und Festsetzung der förderungsfähigen Ausgaben anzurechnen.

In Betracht kommen hier beispielsweise festzusetzende

- Ablösebeträge für Stellplätze in der Höhe der Herstellungskosten,
- Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) z.B. für Erschließungsmaßnahmen,
- Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB.

### **17.2 Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme**

Sanierungsbedingte Einnahmen zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme erhöhen das verfügbare Fördervolumen der jeweiligen Gesamtmaßnahme und sind vorrangig zur Förderung weiterer Einzelmaßnahmen einzusetzen .

Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahmen sind insbesondere

- Ausgleichsbeträge nach §§ 153, 154 BauGB einschließlich entsprechender Ablösebeträge im Sinne des § 155 BauGB,

- Wertsteigerungen bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen oder die bei der Veräußerung entstehen,
- Bewirtschaftungsüberschüsse von Grundstücken,
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken
- Überschüsse aus einer Umlegung,
- Zinserträge

### **17.3 Behandlung von Einnahmen**

Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich, spätestens bei Vorlage des auf die Einnahme folgenden Auszahlungsantrages, dem Ministerium für Umwelt zur Feststellung zu melden. Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (z.B. Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. Einnahmen werden grundsätzlich auf volle Euro abgerundet.

### **17.4 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde**

Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Sanierung nicht mehr erforderlich sind. Für die Grundstücke wird ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. Das von dieser hierfür zu leistende Entgelt fließt wieder der Sanierungsmaßnahme zu. Der Wertausgleich ist laufend vorzunehmen.

### **17.5 Maßgebliche Werte**

Für privat nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:

- in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen: der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,

- in Sanierungsgebieten, die im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt sind, und außerhalb von Sanierungsgebieten: der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend.

Soweit auf Grundstücken Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, die nicht oder nur teilweise der Sanierung oder Entwicklung dienen, wird ebenfalls ein voller oder anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

#### **17.6 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde**

Die Gemeinde kann verlangen, dass beim Wertausgleich zu ihren Lasten der Wert der von ihr nach Nr. 9.4 unentgeltlich bereitgestellten Grundstücke angerechnet wird, soweit diese privat nutzbar waren (maßgeblich: baurechtlich zulässige Nutzung).

Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung). Der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde darf den Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde jedoch insgesamt nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

## **Abschnitt D      Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen**

### **18. Abschluss, Zeitpunkt der Abrechnung**

**18.1** Eine Sanierungsmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, wenn

**18.1.1** sie durchgeführt ist,

**18.1.2** sie sich als undurchführbar erweist oder

**18.1.3** das Ministerium für Umwelt sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).

**18.2** Die Gemeinde hat dem Ministerium für Umwelt innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss (Nummer 18.1) eine Abrechnung vorzulegen.

Wurden die Fördermittel als Vorauszahlung bewilligt (vgl. Nummer 6.3), bildet die Abrechnung die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel, die als Vorauszahlung gewährt worden sind, in Zuschüsse oder Darlehen umgewandelt werden oder alsbald zurückzuzahlen sind.

Die Abrechnung ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts.

**18.3** Bei noch nicht abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen kann das Ministerium für Umwelt aus besonderem Grund eine Zwischenabrechnung verlangen. Die für die endgültige Abrechnung vorgesehenen Regelungen gelten entsprechend. Abweichend hiervon bleiben zuwendungsfähige Ausgaben und sanierungsbedingte Einnahmen, die erst nach der Zwischenabrechnung anfallen, unberücksichtigt. Wertansätze (Nummer 21) sind noch nicht zu bilden.

**18.4** Wird die Sanierungsmaßnahme in einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes abgeschlossen (§ 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB), ist für diesen Teil eine vollständige Abrechnung durchzuführen.

## **19. Inhalt und Form der Abrechnung**

**19.1** Die Abrechnung ist unter Verwendung des Vordrucks nach Anlage 4 aufzustellen. In der Abrechnung sind die für die Sanierungsmaßnahme entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben (Nummer 5.2), alle sanierungsbedingten Einnahmen (Nummer 5.5) und Wertansätze (Nummer 21) zusammengefasst darzustellen.

Nummern 16.1.3, 16.1.4 und 16.2 Satz 1 gelten entsprechend.

**19.2** Soweit Ausgaben und Einnahmen in Zwischennachweisen enthalten sind, genügen i.d.R. die Angaben, die den Zwischennachweisen entnommen werden können. Bisher nicht in Zwischennachweisen enthaltene sanierungsbedingte Einnahmen und zuwendungsfähige Ausgaben sind jeweils getrennt nach Einnahme-/Ausgabearten und Kostengruppen in der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen bzw. weitere Ausgaben in der Abrechnung aufzunehmen.

**19.3** Sanierungsbedingte Einnahmen (Nummer 5.5) und zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.2), die ganz oder teilweise erst nach der Abrechnung fällig werden, sind ebenfalls in die Abrechnung aufzunehmen. Sie können unter Verwendung der auf Seite 17 der Abrechnung enthaltenen Tabelle auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt 6 v.H.. Der Abzinsungszeitraum endet nach höchstens zehn Jahren. Für Beträge, die später als zehn Jahre nach der Abrechnung fällig werden, gilt die zehnjährige Abzinsung. Nummer 19.2. Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

#### **19.4** Bei der Abrechnung sind auch

- die Städtebauförderungsmittel des Landes, gegebenenfalls einschließlich darin enthaltener Finanzhilfen der EU sowie des Bundes, und der Gemeinde sowie die
- Wertansätze (Nummer 21)

wie sanierungsbedingte Einnahmen zu behandeln. Städtebauförderungsmittel der Gemeinde sind nur in Höhe der zur staatlichen Förderung komplementär notwendigen Eigenmittel bei den Einnahmen anzusetzen.

### **20. Ausgleichsbeträge**

**20.1** Für die Abrechnung sind die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und - soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten - auf Seite 16 der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen in Seite 5 der Abrechnung aufzunehmen.

Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge in Höhe von 15 v.H. als Einnahme zu verbuchen.

**20.2** Wenn die Gemeinde von der Festsetzung oder Erhebung eines Ausgleichsbetrags aufgrund von § 155 Abs. 3 oder 4 BauGB abgesehen hat, ist der Abrechnung eine Begründung beizufügen.

### **21. Wertansätze**

**21.1** Für Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebauförderungsmitteln gefördert worden ist und die bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zu Lasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ge-

fördert wurde. Für Grundstücke mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und Hilfsbetrieben gilt Nummer 21.6.

Für Grundstücke sind Wertansätze auch dann in die Abrechnung einzustellen, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Kosten für die Freilegung gefördert wurden (vgl. Nummer 5.5 Abs. 2).

**21.2** Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt, für diese ein Wertansatz zu erfolgen.

**21.3** Im Rahmen der Nummer 21.1 ist ein Wertansatz zu Lasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.

**21.4** Muss hiernach ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; wegen des Werts der Gebäude vgl. Nummer 21.5.

Der Wert ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Dabei ist die zu diesem Zeitpunkt geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) anzuwenden.

**21.5** Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, soweit diese Gebäude bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer 21.2 gilt entsprechend.

**21.6** Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn

**21.6.1** Erschließungsanlagen, zu deren Finanzierung Dritte noch nicht herangezogen werden können,

**21.6.2** Baumaßnahmen nach Nummer 11.6.2 oder

### **21.6.3** Maßnahmen anderer Finanzierungsträger nach Nummer 12.2.3

gefördert worden sind. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Kosten bzw. der Höhe des gewährten Zinsausgleichs abzüglich der als sanierungsbedingte Einnahme behandelten Entgelte, Erlöse, Gebühren, Beiträge und Finanzierungs- bzw. Fördermittel.

## **22. Abschluss der Abrechnung**

**22.1** Das Ministerium für Umwelt setzt zum Abschluss der Abrechnung durch Bescheid fest, in welcher Höhe Fördermittel des Landes (und ggfls. des Bundes) als Zuschuss oder als Darlehen gewährt werden, ob sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

Dabei wird folgendes zugrundegelegt:

**22.2** Erreichen oder übersteigen die zuwendungsfähigen Ausgaben die sanierungsbedingten Einnahmen, Wertansätze und die Beträge nach Nummer 19.3 (Fehlbetrag), so werden die vom Land ausgezahlten Fördermittel insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei Abrechnung der Sanierungsmaßnahme i.d.R. nicht statt.

**22.3** Ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert das Ministerium für Umwelt den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück, im Übrigen sind die ausbezahlten Fördermittel zum Zuschuss zu erklären. Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes (und ggf. des Bundes) entspricht seinem Anteil an der Summe der Städtebauförderungsmitel; er ist auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe begrenzt.

**22.4** Das Ministerium für Umwelt wandelt den an das Land zurückzuzahlenden Überschussanteil auf Antrag der Gemeinde ganz oder zum Teil in ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit bis zu zehn Jahren um, wenn der Gemeinde die sofortige Rückzahlung nicht zugemutet werden kann. Die

Darlehensschuld ist in der Regel mit Zinsen i.H.v. 6 v.H. jährlich zu verzinsen.

**22.5** Bei einer Verteilung des Überschusses nach § 156a BauGB sind in die Berechnung auch die noch nicht einbezogenen zuwendungsfähigen Ausgaben sowie die nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, die jedoch zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich waren, einzubeziehen.

**22.6** Ergibt sich bei der förderrechtlichen Abrechnung einer Entwicklungsmaßnahme ein Einnahmeüberschuss, ist die Rückzahlung an das Land (vgl. Nummer 22.3) auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe und auf den Betrag begrenzt, um den die Einnahmen die Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme bei der entwicklungsrechtlichen Abrechnung (§ 171 BauGB) übersteigen.

### **23. Vereinfachte Abrechnung**

Die Abrechnung kann vereinfacht durchgeführt werden, wenn die zuwendungsfähigen Ausgaben die insgesamt zu erwartenden sanierungsbedingten Einnahmen, Wertansätze und die Beträge nach Nummer 19.4 offensichtlich übersteigen.

Danach ist zum Zweck der Abrechnung keine genaue Ermittlung der Ausgleichsbeträge und Wertansätze erforderlich, wenn eine an der obersten Grenze angesetzte Schätzung dieser Beträge nicht geeignet ist, den ohne Einbeziehung der Ausgleichsbeträge und Wertansätze ermittelten Fehlbetrag auszugleichen. In diesem Fall können die Ausgleichsbeträge und Wertansätze als jeweils geschätzte Beträge ausgewiesen werden, wobei die Grundlagen der Schätzung zu erläutern sind.

## **Abschnitt E Einvernehmen und Prüfungsrecht**

### **24.1 Einvernehmen**

Die Städtebauförderungsverwaltungsvorschrift ergeht im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen des Saarlandes sowie dem Rechnungshof des Saarlandes.

### **24.2 Prüfungsrecht**

Die Bewilligungsbehörde hat das Recht, die Verwendung der Fördermittel beim Zuwendungsempfänger zu prüfen. Davon unberührt bleibt das Prüfungsrecht Dritter wie z.B. des saarländischen Rechnungshofes, des Bundesrechnungshofes oder des EU-Rechnungshofes sowie der Dienststellen der EU-Kommission. Die v.g. Prüfungsrechte bestehen auch bei Dritten, an die der Erstempfänger die Zuwendung ganz oder teilweise weitergeleitet hat.

## **Abschnitt F Schlussbestimmungen**

### **25. Schlussbestimmungen**

**25.1** Für Einzelfälle oder bestimmte Gruppen von Einzelfällen können vom Ministerium für Umwelt Befreiungen von diesen Verwaltungsvorschriften soweit erforderlich unter Beteiligung des Ministeriums der Finanzen und des Rechnungshofes zugelassen werden.

**25.2** Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Februar 2005 in Kraft und ist für alle ab dem Programmjahr 2005 neu bereitgestellten Fördermittel anzuwenden. Die bis einschließlich Jahresprogramm 2004 bereitgestellten Fördermittel sind nach den bisherigen Verwaltungsvorschriften abzuwickeln.

**25.3** Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFVwV) vom 17.Dezember 1981 sowie der Erlass über die Weitergeltung der Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFVwV) vom 16.2.1988 außer Kraft.

Saarbrücken, den 25.Januar 2005

Ministerium für Umwelt

Im Auftrag

Damm