

## **Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport  
vom 17. November 2004 (1100-1)**

Aufgrund des § 18 Abs. 3 Landesfinanzausgleichsgesetz (LFAG) vom 30. November 1999 (GVBl. S. 415, BS 6022-1) ergeht im Einvernehmen mit dem für den Landeshaushalt zuständigen Ministerium folgende Verwaltungsvorschrift über die Voraussetzungen und Zuwendungsbestimmungen, das Verfahren der Bewilligung, die Verwaltung sowie die Abrechnung von Mitteln zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung.

### **Inhaltsübersicht**

#### **Einleitung**

#### **A Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

- 1 Zuwendungszweck
- 2 Rechtsgrundlagen
- 3 Zuwendungsgegenstand
- 4 Zuwendungsempfänger
- 5 Anforderungen und Zuwendungsvoraussetzungen
- 6 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung, Einnahmen
- 7 Sonstige Bestimmungen

#### **B Besondere Zuwendungsbestimmungen**

- 8 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
  - 8.1 Grundsätze
  - 8.2 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme
  - 8.3 Ordnungsmaßnahmen
    - 8.3.1 Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken
    - 8.3.2 Bodenordnung
    - 8.3.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben
    - 8.3.4 Freilegung von Grundstücken
    - 8.3.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
    - 8.3.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
  - 8.4 Baumaßnahmen
    - 8.4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
    - 8.4.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
    - 8.4.3 Neubebauung und Ersatzbauten
    - 8.4.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
    - 8.4.5 Verlagerung und Änderung von Betrieben
    - 8.4.6 Sonstige Baumaßnahmen
  - 8.5 Abschlussmaßnahmen
- 9 Gesamtmaßnahmen ohne förmliche Gebietsfestlegung
- 10 Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben
- 11 Maßnahmen der Sozialen Stadt
- 12 Stadtumbaumaßnahmen

#### **C Verfahren**

- 13 Programmaufnahme, Beteiligungspflicht
- 14 Aufstellung des Jahresprogrammes

- 15 Antragstellung, Antragsprüfung
- 16 Bewilligung, Weiterleitung
- 17 Auszahlung, Verwendung
- D Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**
- 18 Abschluss von Gesamtmaßnahmen
- 19 Inhalt und Form der Abrechnung
- 20 Ausgleichsbeträge
- 21 Wertansätze, Wertausgleich
- 22 Abschluss der Abrechnung
- E Schlussbestimmungen**
- 23 Obergrenzen, Mindestsätze
- 24 In-Kraft-Treten

### **Einleitung**

Das Land Rheinland-Pfalz und seine Städte und Gemeinden sehen in der städtebaulichen Erneuerung eine langfristige Schwerpunktaufgabe. Die Städte und Gemeinden nehmen diese Aufgabe selbständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Gemeindeordnung sowie dieser Verwaltungsvorschrift wahr.

Die städtebauliche Erneuerung dient dazu, Teile von Stadt- oder Gemeindegebieten weiterzuentwickeln, erstmals zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies gilt insbesondere in Verbindung mit der Erhaltung der Innenstädte oder Ortskerne, der militärischen und zivilen Konversion sowie dem Stadtumbau. Die städtebauliche Erneuerung soll die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden erhalten und zeitgemäß fortentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch Maßnahmen der kommunalen Entwicklung und des Städtebaus stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt schützen und verbessern.

Die städtebauliche Erneuerung orientiert sich an den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und an einer qualitativen sowie nachhaltigen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung. In diesem Rahmen hat die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung.

Das Land Rheinland-Pfalz berät die Städte und Gemeinden, auch über geeignete beauftragte Institutionen, und unterstützt sie durch Zuwendungen aus dem kommunalen Finanzausgleich und aus Bundesmitteln, durch eigene Investitionen oder auf andere geeignete Weise.

### **Abschnitt A Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

#### **1 Zuwendungszweck**

Die Zuwendungen sind dazu bestimmt, Gemeinden als Ganzes oder in Teilen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern oder weiterzuentwickeln. Hierzu werden über städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, gebietsbezogene städtebauliche Missstände und Mängel behoben. Weiter werden Gemeinde- und Ortsteile erstmalig entwi-

ckelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt, Stadt- und Ortsteile mit besonderen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemen erneuert oder wichtige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge durchgeführt. Dabei können gemeindliche Investitionen und investitionsfördernde oder -begleitende Maßnahmen unterstützt werden. Ebenso können städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben verwirklicht oder programmbegleitende Maßnahmen durchgeführt werden.

## **2 Rechtsgrundlagen**

- 2.1 Das Land gewährt Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen der im Landeshaushaltsplan verfügbaren Mittel. Grundlage für die Zuwendungen sind
- das Baugesetzbuch (BauGB),
  - die §§ 2 Abs. 1 und 18 LFAG,
  - diese Verwaltungsvorschrift und
  - die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landeshaushaltsordnung (VVLHO) vom 20. Dezember 2002 (MinBl. 2003 S. 22) in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.2 Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen.

## **3 Zuwendungsgegenstand**

- 3.1 Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Gesamtmaßnahme).
- 3.2 Als gebietsunabhängige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen können zusätzlich auch Einzelvorhaben gefördert werden, die sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen und städtebauliche, strukturpolitische oder konversionsbedingte Zielsetzungen verfolgen (städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben).

## **4 Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden (kommunale Gebietskörperschaften) sowie kommunale Zweckverbände oder Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB. Zuwendungsempfänger können ausnahmsweise auch juristische Personen sein, an denen kommunale Gebietskörperschaften beteiligt oder deren Mitglied sie sind, sofern sie städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchführen, die das Gemeinwohl erfordert. Die Zuwendungsempfänger können Zuwendungen zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterleiten.

## **5 Anforderungen und Zuwendungsvoraussetzungen**

### **5.1 Anforderungen**

Gesamtmaßnahmen, die in das Programm Städttebauliche Erneuerung aufgenommen und nach dieser Verwaltungsvorschrift gefördert werden sollen, müssen den nachfolgenden allgemeinen Anforderungen Rechnung tragen.

Für städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben gelten die Grundsätze entsprechend.

- 5.1.1 Die Gesamtmaßnahme muss konzeptionell und planerisch ausreichend vorbereitet sein. Dazu sind vor allem die Sanierungs- und Entwicklungsziele zu bestimmen, die städtebaulichen Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt, zu erheben, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den berührten Trägern öffentlicher Belange durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, und die voraussichtlichen maßnahmebedingten Ausgaben und zweckgebundenen Einnahmen zu ermitteln (qualifizierte Vorbereitung, vorbereitende Untersuchungen).
- 5.1.2 Der von der Gemeinde angestrebten umfassenden Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes muss, ungeachtet planungsrechtlicher Erfordernisse im Einzelfall, mindestens eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der geplanten Einzelmaßnahmen zugrunde liegen (Stadtentwicklungs- oder Stadterneuerungskonzeption).
- 5.1.3 Die Gemeinde hat eine umfassende bauliche und funktionale Aufwertung des Gebietes und ein baukulturell qualitätvolles städtebauliches und architektonisches Sanierungs- und Entwicklungsergebnis sicherzustellen (öffentliche Leitfunktion). Im Einzelfall sollen Grundlagen oder Konzepte durch Wettbewerbe zum Städtebau, zur Architektur oder zur Wirtschaftsentwicklung ermittelt werden.
- 5.1.4 Die Gesamtmaßnahme soll insbesondere den Erfordernissen einer ganzheitlichen ökologischen Erneuerung mit den Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen sowie Aktivierung von Naturkreisläufen gerecht werden (Ökologischer Ansatz, Nachhaltigkeit).
- 5.1.5 Die Gemeinde muss ihre stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele in einem angemessenen Zeitraum verwirklichen können (Zügigkeitsgebot). In einer Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht ist der Durchführungszeitraum und die Finanzierbarkeit darzustellen (Finanzierbarkeitsgebot).
- 5.1.6 Bei der Schaffung und baulichen Gestaltung von Einzelmaßnahmen sollen die Belange behinderter Menschen angemessen berücksichtigt werden.
- 5.1.7 Die nach der Stadtentwicklungs- oder Stadterneuerungskonzeption der Gemeinde angestrebte Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebiets muss soweit wie möglich vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme langfristig rechtlich gesichert sein. Dafür kommen vor allem Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten und städtebauliche Verträge in Betracht.

## 5.2 **Zuwendungsvoraussetzungen**

Allgemeine Voraussetzung für die Förderung ist, dass

- 5.2.1. die Gesamtmaßnahme oder das Einzelvorhaben in das Programm Städtebauliche Erneuerung aufgenommen ist,

- 5.2.2 bei Gesamtmaßnahmen
- deren Vermögen getrennt von anderen Vermögen verwaltet oder in anderer geeigneter Weise nachgewiesen wird,
  - eine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB und eine ggf. fortgeschriebene qualifizierte städtebauliche Planung vorliegen,
  - über regelmäßige Wirkungskontrollen dargelegt wird, inwieweit die angestrebte Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes bereits erreicht ist,
- 5.2.3 bei Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben diese
- den definierten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung entsprechen,
  - den besonderen Zuwendungsbestimmungen entsprechen,
  - ausführungsfähig sind und mit der Ausführung zügig begonnen werden kann,
- 5.2.4 die beauftragten Planer, Gutachter, Träger, Beauftragte und Berater über die notwendige Sachkunde und Qualifikation verfügen,
- 5.2.5 die erforderlichen Gutachten vorliegen, insbesondere für Verkehrswerte, Entschädigungen, Wertverluste,
- 5.2.6 Wertgutachten zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie andere Wertermittlungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung erstellt werden,
- 5.2.7 die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet werden,
- 5.2.8 die Ausgaben nicht anderweitig, insbesondere durch zweckgebundene Einnahmen, gedeckt werden können,
- 5.2.9 die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 LFAG in Verbindung mit Teil II Nr. 1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO erfüllt sind und die Aufbringung des angemessenen Eigenanteils gesichert ist,
- 5.2.10 kommunale Gebietskörperschaften, auch soweit sie an einer antragstellenden juristischen Person beteiligt sind, ihre Einnahmequellen ausschöpfen.
- 5.3 **Nicht förderungsfähige Ausgaben**
- Nicht zu den förderungsfähigen Ausgaben gehören
- 5.3.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeindeverwaltung (bzw. der sonstigen Zuwendungsempfänger),
- 5.3.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des Eigenanteils durch die Gemeinde und der Verwaltung oder der Vorfinanzierung der Fördermittel (Geldbeschaffungskosten und Zinsen), es sei denn, dass sie unvermeidbar notwendig sind, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion

(ADD) vorher schriftlich zugestimmt und sie zeitlich und kostenmäßig begrenzt hat,

- 5.3.3 Verwaltungskostenbeiträge und Bearbeitungsentgelte im Zusammenhang mit der Verwaltung/Bewirtschaftung der Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung,
- 5.3.4 Ausgabenanteile, in deren Höhe der Zuwendungsempfänger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
- 5.3.5 Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z.B. Ausgaben, für die Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),
- 5.3.6 Ausgaben, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- 5.3.7 Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb,
- 5.3.8 Ausgaben für Geräte und bewegliche Einrichtungsgegenstände gemäß DIN 276 (Ausgabe Juni 1993) Nr. 611 und 612 (allgemeine und besondere Ausstattung), es sei denn, dass sie wesentliche konzeptionelle Bestandteile der Hochbaumaßnahme sind (z.B. Technikausstattung eines Museums oder Medienzentrums), und für Baunebenkosten gemäß DIN 276 Nr. 770 bis 790 (allgemeine und sonstige Baunebenkosten).

#### 5.4 **Vorhabenbeginn**

Zuwendungen zur Projektförderung dürfen nur für solche städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Soll ausnahmsweise vor der Bewilligung mit der Durchführung begonnen werden, ist eine schriftliche Zustimmung der ADD erforderlich. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn kann kein Anspruch auf spätere Zuwendung abgeleitet werden.

### **6 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung, Einnahmen**

#### 6.1 **Art der Zuwendung**

- 6.1.1 Die Zuwendung wird grundsätzlich als Projektförderung zur Anteilsfinanzierung bewilligt.

Soweit nichts anderes bestimmt wird, erfolgt die Zuwendung für Gesamtmaßnahmen als Vorauszahlung. Vorauszahlungen erfolgen unter dem Vorbehalt späterer Bestimmung, ob die Mittel als Zuschüsse oder Darlehen gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

Soweit nichts anderes bestimmt wird, erfolgt die Zuwendung für städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben in Form von Zuschüssen.

Die Weiterleitung an Dritte kann in Form von Kostenerstattungen, Zuschüssen oder Darlehen erfolgen.

- 6.1.2 Bis zur endgültigen Abrechnung der Gesamtmaßnahme oder des städtebaulich bedeutenden Einzelvorhabens erfolgen die Zuwendungen ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Kürzung und Rückforderung in Höhe der erzielbaren zweckgebundenen Einnahmen. Der Widerruf oder die Rücknahme von Zuwendungen bleiben hiervon unberührt.

## 6.2 **Umfang der Zuwendung**

Zuwendungen werden gewährt zur Deckung der Ausgaben, die der Gemeinde für die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme tatsächlich entstehen, die nach Maßgabe der allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen förderungsfähig sind und die nicht durch zweckgebundene Einnahmen und Eigenmittel der Gemeinde gedeckt werden können.

Förderungsfähig sind alle Ausgaben, die unter Beachtung geltender preis- und haushaltsrechtlicher Bestimmungen entstehen, angemessen sind und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen.

Förderungsfähig sind im Übrigen nur Lieferungen und Leistungen, die im Rahmen gewerblicher/freiberuflicher Betätigung erbracht werden. Die Förderung der Lieferung oder Leistung eines wirtschaftlichen Unternehmens der Gemeinde (oder ihrer Verbandsgemeinde) ist ausnahmsweise möglich, wenn sie nachweislich nur alleine durch dieses Unternehmen erbracht werden kann. Die Förderung der Lieferung oder Leistung einer Gesellschaft mit öffentlicher Beteiligung ist ausnahmsweise möglich, wenn sie unter Beachtung der wettbewerbs- und vergaberechtlichen Bestimmungen erbracht wird. Dies gilt nicht für Leistungen, die üblicherweise von der Gemeindeverwaltung im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zu erbringen sind (vgl. Nummer 5.3.1).

Unentgeltliche Arbeitsleistungen von Einwohnern bei Ordnungs- und Baumaßnahmen der Gemeinde werden, soweit sie nach Art und Umfang vertretbar sind, als Eigenmittlersatz anerkannt. Die Selbsthilfearbeiten sollen 30 v.H. der förderungsfähigen Ausgaben nicht übersteigen. Der Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung ist fiktiv durch die Ermittlung der ersparten Unternehmerleistung nachzuweisen und von der für die Bauleitung verantwortlichen Person zu bestätigen.

## 6.3 **Höhe der Zuwendung**

Die Höhe der Zuwendung richtet sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit des Antragstellers und ggf. der beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften sowie dem Landesinteresse an der Ausführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

## 6.4 **Zweckgebundene Einnahmen**

Zweckgebundene Einnahmen dienen zur Finanzierung förderungsfähiger Ausgaben. Sie sind in der Regel - ggf. fiktiv - bereits bei der Bewilligung anzurechnen. Zweckgebundene Einnahmen sind vor den Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung und den Eigenmitteln der Gemeinde zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben einzusetzen. Die Be-

stimmungen der Nummer 17.5 sind zu beachten.

Zweckgebundene Einnahmen sind insbesondere

- a) Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB einschließlich entsprechender Ablösungsbeträge,
- b) Ablösebeträge für Stellplätze nach der Landesbauordnung (LBauO),
- c) Beiträge nach den §§ 8 und 10 des Kommunalabgabengesetzes (KAG),
- d) Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB,
- e) Überschüsse aus Umliegungen im Gebiet der Gesamtmaßnahme,
- f) Zinserträge,
- g) Leistungen anderer Aufgabenträger zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen,
- h) Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen,
- i) Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahme,
- j) Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken, die dem Vermögen der Gesamtmaßnahme zuzurechnen sind, mit Fördermitteln erworben wurden oder deren Veräußerung in Verbindung mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme steht. Nummer 8.3.1.2 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden. Erlöse für Grundstücke, die nach Nummer 8.3.1.3 gefördert wurden, sind anzurechnen, soweit sie nicht vorrangig zur Deckung des Kaufpreises dienen.

Wertausgleiche und Wertsteigerungen sind wie zweckgebundene Einnahmen zu behandeln.

Nicht zu den anrechenbaren zweckgebundenen Einnahmen zählen Einnahmen aus der Bewirtschaftung öffentlicher Stellplätze und Straßenflächen. Zuwendungen von Landkreisen gemäß § 2 Abs. 5 der Landkreisordnung (LKO) und Verbandsgemeinden gemäß § 67 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GemO), die im Rahmen der Ausgleichsfunktion erbracht werden, gelten als Eigenanteil der Gemeinde. Zweckgebundene Geld- und Sachspenden Dritter gelten ebenfalls als Eigenanteil der Gemeinde.

## **7 Sonstige Bestimmungen**

- 7.1 Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sind Maßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen (auch Gesellschaften im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes) zu tragen oder zu fördern, die hierzu auf anderer rechtlicher Grundlage verpflichtet sind oder dies ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise tun.
- 7.2 Besteht an der Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Nummer 7.1 ein erhebliches städtebauliches, strukturpolitisches oder konversionsbedingtes Interesse oder sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung eingesetzt werden. Der Umfang der Förderung richtet sich dabei nach dem jeweiligen Förderinteresse der beteiligten Stellen, die Ausgaben sind entsprechend zu trennen.
- 7.3 Besteht an der Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Nummer 7.1 ein besonderes städtebauliches, strukturpolitisches oder konversionsbedingtes Interesse, können diese insgesamt mit Fördermitteln der städtebaulichen Er-



neuerung gefördert werden, wenn sie

- durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt sind oder mit ihr zusammenhängen,
- zur Erreichung der Stadtentwicklungs- oder Stadterneuerungsziele der Gesamtmaßnahme geboten sind,
- die Voraussetzungen dieser Verwaltungsvorschrift erfüllen und
- von der anderen öffentlichen Stelle in absehbarer Zeit nicht getragen oder gefördert werden können.

Die Förderung soll grundsätzlich den Fördersatz, den die andere öffentliche Stelle im Höchstfall hätte gewähren können, nicht übersteigen.

Wenn und soweit die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel der anderen öffentlichen Stelle in absehbarer Zeit zu erwarten ist und die andere öffentliche Stelle zugestimmt hat, erfolgt die Förderung als Vor- und Zwischenfinanzierung.

- 7.4 Abweichend von dem Verbot der Doppelförderung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 LFAG können Zuwendungen gewährt werden für Baumaßnahmen im Bereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Dies gilt auch für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zur Bewältigung der militärischen und zivilen Konversion sowie zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Siedlungsstruktur und des Stadtumbaus.
- 7.5 In Gemeinden oder Gemeindeteilen, die aus anderen Förderprogrammen mit ähnlich umfassenden gebietsbezogenen Zielsetzungen gefördert werden (z.B. Dorferneuerung), scheidet der zusätzliche gebietsbezogene Einsatz von Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung aus.
- 7.6 Mittel aus dem Programm Städtebauliche Erneuerung können von der Bewilligungsbehörde auch verwendet werden für
- Aufwendungen in Verbindung mit gesellschaftlichen Beteiligungen bei städtebaulich, strukturpolitisch oder konversionsbedingt bedeutsamen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen, sofern kommunale Gebietskörperschaften beteiligt sind oder diese in deren besonderem Interesse liegen,
  - Aufwendungen zur qualifizierten Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung oder Erneuerung (z.B. Planungen, Gutachten, Wettbewerbe, Dokumentationen, Veranstaltungen oder Managementaufwendungen), die im Interesse einer Mehrheit kommunaler Gebietskörperschaften liegen und den Zielen der städtebaulichen Erneuerung dienen,
  - programmbegleitende oder programmfortführende Aufwendungen zur verbesserten Entwicklung, Steuerung, Durchführung oder Wirkungskontrolle von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.
- 7.7 In begründeten Einzelfällen kann die Bewilligungsbehörde von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen oder Zuwendungsbestimmungen absehen, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen, insbesondere dann, wenn sonst die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung nicht erreicht werden können.

## **Abschnitt B**

### **Besondere Zuwendungsbestimmungen**

#### **8 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

##### **8.1 Grundsätze**

- 8.1.1 Bei Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) können die Einzelmaßnahmen nach den Bestimmungen der Nummern 8.2 bis 8.5 als Bestandteile der Gesamtmaßnahme gefördert werden. Die nachstehenden Zuwendungsbestimmungen für Sanierungsmaßnahmen gelten entsprechend für Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB).
- 8.1.2 Träger von Sanierungsmaßnahmen sind Gemeinden sowie Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB oder kommunale Zweckverbände, die Sanierungsmaßnahmen durchführen.
- 8.1.3 Das Sanierungsgebiet ist zweckmäßig abzugrenzen. Vor allem bei Straßen, Wegen und Plätzen ist bei der Abgrenzung auch zu berücksichtigen, dass alle Grundstücke in das förmlich festgelegte Gebiet einbezogen werden, für die ein sanierungs- und erschließungsbedingter Vorteil zu erwarten ist.
- 8.1.4 Sanierungsbedingte Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen, Ersatzbauten und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ganz oder anteilig gefördert werden, sofern diese den Vorgaben des BauGB (§ 147 Satz 3, § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB) entsprechen.
- 8.1.5 Im Rahmen der Vorbereitung ist von der Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) zu erstellen, in der für den Durchführungszeitraum die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen ist, alle grundlegenden sanierungsbezogenen Aussagen enthalten sind und vollständig und detailliert die durchzuführenden Einzelmaßnahmen mit ihren Ausgaben und deren Finanzierung sächlich und zeitlich dargestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist jährlich fortzuschreiben. Wesentliche Änderungen sind vorab mit der ADD abzustimmen. Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht begründet keinen Anspruch auf Zuwendungen.
- 8.1.6 Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet kann auch in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen entwickelt werden.

##### **8.2 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme**

- 8.2.1 Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung sind förderungsfähig
- 8.2.1.1 Ausgaben für die Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 BauGB); berücksichtigt werden können Ausgaben für
- die vorbereitenden Untersuchungen,
  - die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes,
  - die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung von Sanierungskonzepten),
  - die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung,
  - die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§ 180 BauGB),

- 8.2.1.2 Ausgaben für sonstige Vorbereitungs-/Durchführungsmaßnahmen; berücksichtigt werden können zusätzlich Ausgaben für
- die Aufstellung und Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie von Zeit- und Maßnahmenplänen, sofern sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 8.2.1.4 gehören,
  - Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z.B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1:200, Kostenschätzungen), sofern sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 8.2.1.4 gehören,
  - die Ausarbeitung von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen,
  - Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken,
  - Untersuchungen im Rahmen einer notwendigen Gefahrerforschung,
  - die Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen,
  - Managementleistungen, Vermarktungsaktivitäten,
  - Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler, soweit in geeigneten Fällen bildende Künstler an der Gestaltung beteiligt werden,
- 8.2.1.3 Ausgaben für städtebauliche Planungen (§ 140 Nr. 4 BauGB); berücksichtigt werden können Ausgaben für die städtebauliche Planung, z.B. Bauleitplanung, Rahmenplanung, Wettbewerbe, Gutachten, Machbarkeitsstudien,
- 8.2.1.4 Ausgaben für Vergütungen von Sanierungsträgern und sonstigen Beauftragten (§ 157 BauGB).
- 8.2.2 Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (bzw. Berater) einschließlich sonstiger begleitender städtebaulicher und gestalterischer Beratungsleistungen sind bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind.
- 8.2.3 Voraussetzung ist, dass die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und den Beschluss ortsüblich bekannt gemacht hat (§ 141 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.4 Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen (§ 140 Nr. 7 BauGB) im Sinne der Nummern 8.3 und 8.4 können im Rahmen der Vorbereitung gefördert werden, sofern die ADD zuvor schriftlich zugestimmt hat.

### 8.3 **Ordnungsmaßnahmen**

#### 8.3.1 Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken

- 8.3.1.1 Der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde kann gefördert werden, soweit der Grunderwerb für die Sanierung unmittelbar erforderlich ist. Dies gilt auch für den Erwerb von Erbbaurechten und Dienstbarkeiten.

Der Erwerb kann auch gefördert werden, 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.

Der Erwerb außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes kann gefördert werden, soweit das Grundstück für den Bau von Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen, Ersatzbauten oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich-

tungen im Sinne der Nummer 8.1.4 benötigt wird.

Ein vorgezogener Grunderwerb kann gefördert werden, wenn das Grundstück im voraussichtlich förmlich festzulegenden Teil des Untersuchungsgebietes liegt und die ADD dem Erwerb zuvor schriftlich zugestimmt hat.

- 8.3.1.2 Förderungsfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt über das Grundstück zu erhalten. Hierzu zählen
- der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude und Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und
  - die Nebenkosten (insbesondere Vermessungskosten, Katastergebühren, Grunderwerbsteuer, Aufwendungen für Gutachter, Gerichts- und Notarkosten).

Beim Erwerb auf Rentenbasis ist von einem kapitalisierten Betrag auszugehen.

Der Verkehrswert ist durch Wertgutachten zu ermitteln. Bei einem Kaufpreis bis zu 25.000 EURO kann von einem Wertgutachten abgesehen werden, soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen.

- 8.3.1.3 Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der Ziele der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes nicht-öffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Zwischenerwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten zu beschränken, in der Regel jedoch nicht länger als fünf Jahre. Nummer 6.4 Abs. 2 Buchst. j ist zu beachten.

- 8.3.1.4 Die Gemeinde hat aus ihrem Vermögen die Grundstücke bereitzustellen, die zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes erforderlich sind (Bereitstellungspflicht). Die Verwendung dieser Grundstücke kann nicht gefördert werden. Ggf. erfolgt beim Abschluss ein Wertausgleich.

### 8.3.2 Bodenordnung

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

### 8.3.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Förderungsfähig sind die Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und Betrieben. Hierzu gehören die umzugsbedingten Ausgaben, 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. Dazu zählen neben den notwendigen Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und der Verlagerung von Betrieben auch die von der Gemeinde übernommenen Ausgaben für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese nicht

bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind.

Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

#### 8.3.4 Freilegung von Grundstücken

Zu den förderungsfähigen Ausgaben der sanierungsbedingten Freilegung gehören notwendige Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird. Das sind

- 8.3.4.1 Ausgaben für die Beseitigung von Altlasten, soweit die Kosten nicht aufgrund rechtlicher Verpflichtungen von einem Dritten zu tragen sind oder hätten getragen werden müssen,
- 8.3.4.2 Ausgaben für Abbruch- und Abräummaßnahmen (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten,
- 8.3.4.3 Ausgaben für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind,
- 8.3.4.4 die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Substanz- und Wertverluste an gemeindeeigenen Grundstücken und Gebäuden sind nicht förderungsfähig.

#### 8.3.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- 8.3.5.1 Als Erschließungsanlagen können insbesondere gefördert werden die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkierungsflächen (Stellplätze auf Parkplätzen, in Parkhäusern und Tiefgaragen), Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung, zur Zuleitung von Wasser, zur Ableitung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen. In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei großflächigen Entwicklungs- oder Erneuerungsmaßnahmen, können auch Maßnahmen der nachhaltigen Energieversorgung als Spitzenfinanzierung gefördert werden; die Ausgaben sind dann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen.

- 8.3.5.2 Förderungsfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Ziele der Sanierung zu erreichen (sanierungsbedingte Erschließung), und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. Soweit eine Erschließungsanlage nicht nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient, können die Ausgaben nur anteilig berücksichtigt werden.

Bei Anlagen, für die Entgelte, Gebühren oder Beiträge erhoben werden können, können nur die Ausgaben berücksichtigt werden, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge gedeckt werden können. Nummer 6.4 Abs. 3 Satz 1 ist anzuwenden.

- 8.3.5.3 Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Schaffung von öffentlichen Stell-

plätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig.

8.3.5.4 Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Herstellung oder Änderung von örtlichen öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig.

8.3.5.5 Stellplätze gelten dann als öffentliche Stellplätze, wenn sie tatsächlich von jedermann benutzt werden können und diese Nutzungsmöglichkeit langfristig gesichert ist, z.B. durch Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Anlage.

Die Begründung von Parkvorrechten für Anwohner nach § 42 Abs. 4 Nr. 2 der Straßenverkehrsordnung sowie die wochen- oder monatsweise befristete Einräumung von Parkvorrechten für sonstige Nutzer (z.B. Arbeitnehmer, Gewerbetreibende) berühren die Öffentlichkeit von Stellplätzen nicht, sofern nicht mehr als 25 v.H. der Stellplätze auf diese Weise vergeben werden. Stellplätze, die auf Dauer bestimmten Nutzern überlassen werden, gelten nicht als öffentliche Stellplätze.

8.3.5.6 Der sanierungsbedingte öffentliche Stellplatzbedarf ist nachzuweisen. Der Bedarf ergibt sich aus der Differenz des Gesamtbedarfs an Flächen für das Parken von Fahrzeugen nach dem Sanierungsziel und der Möglichkeit, notwendige private Stellplätze und Garagen (auch Gemeinschaftsanlagen) zu schaffen. Sanierungsbedingt ist die Deckung des sich nach dem Sanierungskonzept ergebenden Fehlbedarfs.

### 8.3.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Förderungsfähig sind, soweit die sanierungsbedingten Ausgaben nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,

8.3.6.1 Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten sind (Restwert der Anlage),

8.3.6.2 Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird (z. B. Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude),

8.3.6.3 Ausgaben für die Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen des Sanierungsvermögens,

8.3.6.4 Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),

8.3.6.5 sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z.B. Entschädigungen nach § 185 BauGB),

8.3.6.6 sonstige Ausgaben, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,

8.3.6.7 sonstige Ausgaben für weitere Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,

8.3.6.8 Ausgaben für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß

§ 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 BauGB),

- 8.3.6.9 Ausgaben, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund von Verträgen nach § 146 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 147 BauGB unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs zu erstatten sind; die Verträge bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

## 8.4 Baumaßnahmen

### 8.4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

- 8.4.1.1 Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des § 177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern bzw. im Gebotsfalle entsprechende Entschädigungen leisten.

- 8.4.1.2 Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung können gefördert werden. Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Bedarf und Wirtschaftlichkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme sind nachzuweisen.

Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden; die Kosten dürfen dann voraussichtlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Notwendige Kosten für Aufstockungen und Erweiterungen können dann einbezogen werden, wenn Aufstockung und Erweiterung den Sanierungszielen entsprechen und insgesamt in der Regel weniger als die Hälfte der Nettonutzfläche im bisherigen Bestand erreichen.

- 8.4.1.3 Voraussetzung für eine Förderung privater Baumaßnahmen ist gemäß § 164a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB durch die Gemeinde oder gemäß § 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers ge-

genüber der Gemeinde zur Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvertrag/ Instandsetzungsvertrag).

Vor Beginn der Baumaßnahme muss das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt sein und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder der Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag oder die freiwillige Vereinbarung abgeschlossen sein. Der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

- 8.4.1.4 Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

Bei der Ermittlung der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen.

- 8.4.1.5 Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag kann dann bis zu 40 v. H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert) betragen. Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276.

Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag darf insgesamt den von der ADD festgesetzten Höchstbetrag nicht überschreiten. Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden darf der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag den auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung ermittelten Kostenerstattungsbetrag nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (vor allem denkmalgeschützte Gebäude) erhalten bleiben sollen, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten erhöht werden. Dies gilt auch für Gebäude von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung. Voraussetzung dafür ist, dass in dem Gebäude Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel).

Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag insbesondere bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen auch auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages oder auf der Grundlage des Jahresmehrertrages ermitteln. Die Ermittlung setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus. Hat das Gebäude vor der Durchführung der Baumaßnahme nur geringe oder gar keine Erträge abgeworfen, erfolgt eine Gesamtertragsberechnung. Die Berechnung erfolgt nach Maßgabe des dafür vorgesehenen Vordruckes.

- 8.4.1.6 Zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Gebäudes (bei Wohn- und Teileigentum allen gesetzlichen Vertretern) ist eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen vertraglich zu regeln sind. Die Bestimmungen für die Weiterleitung von Zuwendungen an Dritte (Nummer 16.2) sind zu beachten.

Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge oder freiwillige Vereinbarungen sowie eventuelle Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Genehmigung (aufschiebende Bedingung) der ADD. Bei Abwicklung der Baumaßnahmen auf der Grundlage von genehmigten Verträgen bzw. Vereinbarungen sind weitere Zustimmungserklärungen der ADD nicht erforderlich. Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

- 8.4.1.7 Die Förderung soll grundsätzlich auf der Grundlage einer Modernisierungsrichtlinie erfolgen, die die Gemeinde für das Sanierungsgebiet beschließt. Die Modernisierungsrichtlinie hat auf der Grundlage des Baugesetzbuches und dieser Verwaltungsvorschrift insbesondere die Ziele, den Anwendungsbereich, die förderungsfähigen Maßnahmen, die Fördervoraussetzungen, die Art und Höhe der Förderung (vor allem die Höchstbeträge), die Zahlungsweise des Förderbetrages und das Förderverfahren zu regeln. Die Modernisierungsrichtlinie bedarf der Genehmigung der ADD. Die ADD kann dabei festlegen, inwieweit insbesondere bei Ausnahmeregelungen ihre weitere Beteiligung erforderlich ist.

Erfolgt die Förderung als pauschalierter Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage einer von der ADD nach dieser Verwaltungsvorschrift genehmigten Modernisierungsrichtlinie und eines mit der ADD abgestimmten städtebaulichen Rahmenplanes, der die Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausweist, ist abweichend von Nummer 8.4.1.6 Abs. 2 Satz 1 eine Genehmigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge oder freiwilligen Vereinbarungen durch die ADD nicht erforderlich. Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn bedarf dann allerdings der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die ADD kann jederzeit die Vorlage der Förderunterlagen verlangen.

#### 8.4.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

- 8.4.2.1 Die Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude kann gefördert werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten nicht bestehen. Eine Förderung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Gemeinde das Gebäude im Hinblick auf die Sanierung erworben hat oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Sinne der Nummer 8.4.4 nutzen will.
- 8.4.2.2 Bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfolgt in der Regel eine volle Berücksichtigung der förderungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung.
- 8.4.2.3 Bei Gebäuden im Sanierungsvermögen erfolgt eine volle Berücksichtigung der förderungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung, wobei die laufenden Aufwendungen und Erträge Bestandteil des Sanierungsvermögens sind.
- 8.4.2.4 Soweit Gebäude nicht im Sanierungsvermögen sind, erfolgt eine Förderung im Sinne des § 177 Abs. 5 BauGB. Die Grundsätze der Nummer 8.4.1 sind entsprechend anzuwenden.

#### 8.4.3 Neubebauung und Ersatzbauten

Die Ausgaben für die Neubebauung und für Ersatzbauten sind grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wohnungen neu errichtet oder wird für dort beseitigte Wohnungen außerhalb Ersatz geschaffen, können hierfür - neben den vorrangig einzusetzenden Wohnungsbauförderungsmitteln - ausnahmsweise auch Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung gewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Sanierungsziele zwingend notwendig ist. Die Förderung ist dann auf den Teil der Ausgaben 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 Eigentümers und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann (städtebaulich bedingte Mehrkosten). Die Ausgaben sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen. Die Grundsätze der Nummer 8.4.1 sind entsprechend anzuwenden.

#### 8.4.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- 8.4.4.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gemäß § 148 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger schafft, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Gegenüber dem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.
- 8.4.4.2 Die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gemäß § 148 Abs. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit
- diese zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind,
  - die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle als Träger die kommunale Aufgabe übernehmen und

- die Ausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer 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 Schulen) oder wenn keine kommunale Aufgabe vorliegt (z.B. bei Kirchen).

Dienen die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen überwiegend auch der Bevölkerung außerhalb des Sanierungsgebietes, kann die Bewilligungsbehörde die förderungsfähigen Ausgaben angemessen reduzieren.

#### 8.4.5 Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Spitzenfinanzierung)

Voraussetzung für die Förderung der sanierungsbedingten anderweitigen Unterbringung oder Änderung baulicher Anlagen von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist, dass

- im Falle der Betriebsverlagerung der Betrieb erhaltenswürdig und verlagerungsfähig ist,
- Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zur Finanzierung der anderweitigen Unterbringung oder der wesentlichen baulichen Änderung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung),
- ein erhebliches städtebauliches Interesse die anderweitige Unterbringung oder wesentliche bauliche Änderung erforderlich macht,
- die Spitzenfinanzierung notwendig ist, um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder Gefährdung von Arbeitsplätzen zu vermeiden.

Die Notwendigkeit einer Spitzenfinanzierung mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung ist durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen und eingehend zu begründen.

Nicht förderungsfähig sind Ausgaben der betrieblichen Verbesserung und Erweiterung.

#### 8.4.6 Sonstige Baumaßnahmen

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

8.4.6.2 Baumaßnahmen, die die Gemeinde im Einzelfall nach § 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anstelle der Eigentümer durchführt, können gefördert werden, wenn sonst die Sanierungsziele nicht zu erreichen sind. Voraussetzung für die Förderung solcher Baumaßnahmen ist, dass

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

Förderungsfähig sind dann die Ausgaben für die Baumaßnahme oder die Fi-

finanzierungskosten. Zeichnet sich eine baldige Veräußerungsmöglichkeit ab, soll die Förderung auf die Finanzierungskosten beschränkt werden.

Bei Veräußerung des Objektes vor Abschluss der Gesamtmaßnahme ist der Erlös als sanierungsbedingte zweckgebundene Einnahme zu behandeln. Ggf. erfolgt beim Abschluss ein Wertansatz.

## 8.5 **Abschlussmaßnahmen**

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Sanierung, z.B. Abrechnung der Gesamtmaßnahme, Dokumentation, Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vermessungen oder Öffentlichkeitsarbeit, können im angemessenen Umfang gefördert werden, sofern sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 8.2.1.4 bzw. nicht zu den Maßnahmen gehören, die nach Nummer 8.2.2 der geltenden Obergrenze unterliegen.

## 9 **Gesamtmaßnahmen ohne förmliche Gebietsfestlegung**

- 9.1 Gefördert werden können auch ohne förmliche Festlegung gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in räumlich und inhaltlich abgegrenzten Gebieten, die besondere Probleme aufweisen und einen besonderen Entwicklungs- oder Erneuerungsbedarf haben.
- 9.2 Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadterneuerungsgebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Einzelmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.
- 9.3 Die Gemeinde hat ein Entwicklungskonzept aufzustellen, in dem die Ziele und Einzelmaßnahmen darzustellen sind. Das Konzept (insbesondere Planungs- und Umsetzungskonzept, städtebauliche Rahmenplanung) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte integrierte Lösungsansätze aufzeigen und alle Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Ziele – ggf. auch die Maßnahmen anderer Bau- und Finanzierungsträger – erfassen.
- 9.4 Die Gemeinde hat die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme darzustellen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne des § 149 BauGB aufzustellen (vgl. Nummer 8.1.5). Darin sind die geschätzten Ausgaben und deren Finanzierung darzustellen. Die erwarteten zweckgebundenen Einnahmen sind nach Art, Höhe, Entstehungsgrund und -zeitpunkt zu ermitteln.
- 9.5 Abgegrenzte Stadterneuerungsgebiete können auch in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB), ggf. auch in Verbindung mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB), entwickelt werden. Grundlage der städtebaulichen Verträge sind dann insbesondere die Ergebnisse der Vorbereitung, das Entwicklungskonzept, die Gebietsabgrenzung und die Kosten- und Finanzierungsübersicht. In den Verträgen sind insbesondere die Zuordnung der Ausgaben und die Beschaffung sowie die Verwendung von Einnahmen zu regeln.
- 9.6 Die mit der Vorbereitung verbundenen notwendigen Untersuchungen und Entwicklungskonzepte können gefördert werden.

9.7 Für Einzelmaßnahmen gelten die Bestimmungen der Nummern 8.2.1.2, 8.2.1.3, 8.2.1.4, 8.2.2, 8.3, 8.4 und 8.5 entsprechend.

## **10 Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben**

- 10.1 Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben sind einzelne städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen von erheblicher städtebaulicher, strukturpolitischer oder konversionsbedingter Bedeutung, durch die unabhängig von Gesamtmaßnahmen nach den Nummern 8 und 9 bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Entwicklung oder Erneuerung erreicht werden können. Das können z.B. die Neugestaltung eines zentralen Platzes, die Modernisierung eines ortsbildprägenden Gebäudes oder im begrenzten Umfang Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sein. Aber auch Planungen, Untersuchungen, Gutachten oder Managementleistungen können als Einzelvorhaben gefördert werden. Zusätzlich können kommunale Beteiligungen an städtebaulichen Maßnahmen Dritter gefördert werden, sofern ein besonderes öffentliches Interesse an diesen Investitionen besteht.
- 10.2 Einzelvorhaben können im Einzelfall auch aus mehreren zusammengehörigen Einzelmaßnahmen oder Realisierungsabschnitten bestehen. Zur Vorbereitung mehrteiliger Einzelvorhaben gehören dann entsprechend dem Umfang eine Darstellung der Wirtschaftlichkeit, eine qualifizierte Planung sowie ein formloser Maßnahmen-, Ausgaben- und Finanzierungsplan mit allen Einzelmaßnahmen und den zweckgebundenen Einnahmen.
- 10.3 Nicht gefördert werden grundsätzlich Einzelvorhaben mit zuwendungsfähigen Gesamtkosten unter 100.000 EURO. Abweichend davon gilt für Einzelvorhaben im Sinne der Nummer 10.1 Satz 3 eine Untergrenze von 20.000 EURO.
- 10.4 Nicht gefördert werden Einzelvorhaben, soweit sie dem allgemeinen Finanzvermögen zuzurechnen sind (in erster Linie dem Gelderwerb dienen). Ausnahmsweise können sie gefördert werden, wenn es sich um städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Sinne der Nummer 7.4 Satz 2 handelt.
- 10.5 Nicht gefördert werden Einzelvorhaben, die nur auf die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder Grundwasserverunreinigungen ausgerichtet sind.
- 10.6 Der Zuwendungsempfänger muss bei Baumaßnahmen grundsätzlich Eigentümer oder Träger der Baulast der Maßnahme sein. Ausnahmsweise genügt ein Nachweis über die Vereinbarung einer der Förderung angemessenen Nutzungsdauer und der dem Förderzweck entsprechenden Nutzungsweise (Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Miet- oder Pachtvertrag).
- 10.7 Werden Zuwendungen unmittelbar juristischen Personen des privaten Rechts gewährt, soll eine grundbuchliche Sicherung an bereitester Stelle erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen von Teil I zu § 44 Abs. 1 VV-LHO maßgebend sind, soweit sie nicht nach dieser Verwaltungsvorschrift speziell geregelt werden.
- 10.8 Für Erschließungsanlagen, die als Einzelvorhaben durchgeführt werden und für die wie bei Einzelmaßnahmen Obergrenzen gelten, soll die Förderung als Festbetragsfinanzierung erfolgen.

10.9 Für Ordnungs- und Baumaßnahmen, die als Einzelvorhaben durchgeführt werden, gelten die Bestimmungen der Nummern 8.3 und 8.4 entsprechend.

## **11 Maßnahmen der Sozialen Stadt**

11.1 Gebiete, in denen Maßnahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB) durchgeführt werden sollen, können durch Beschluss der Gemeinde als Gebiete gemäß § 171e Abs.3 BauGB oder auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB räumlich festgelegt werden.

11.2 Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde.

11.3 Die Gemeinde kann zeitlich befristet zur Begleitung des Gesamtprozesses einen Quartiermanager einsetzen. Soweit es sich nicht um Ausgaben im Sinne der Nummer 5.3.1 handelt, sind die Ausgaben für den Quartiermanager und die damit in Verbindung stehenden weiteren Ausgaben (erstmalige und laufende Sach- und Nebenkosten, Verfügungsfonds) im angemessenen Umfang förderungsfähig.

11.4 Für Gebiete, die als Sanierungsgebiete festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der Nummer 8. Für andere Gebiete gelten die Bestimmungen der Nummer 9.

## **12 Stadtumbaumaßnahmen**

12.1 Gebiete, in denen Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a BauGB) durchgeführt werden sollen, können durch Beschluss der Gemeinde als Stadtumbaugebiete gemäß § 171b BauGB oder auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB räumlich festgelegt werden.

12.2 Stadtumbaugebiete nach Nummer 12.1 können auch Gebiete sein, die wegen ihrer demografischen Entwicklung oder Monostruktur (Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen) erhebliche Funktionsverluste aufweisen oder die eng mit Hochschulen oder Forschungseinrichtungen verbunden sind und über die neue städtebauliche und wirtschaftliche Strukturen entwickelt werden sollen.

12.3 Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde.

12.4 Soweit es sich nicht um Ausgaben im Sinne der Nummer 5.3.1 handelt, sind Aufwendungen für prozessbegleitende oder prozesssteuernde Maßnahmen (Managementleistungen) im angemessenen Umfang förderungsfähig.

12.5 In besonders begründeten Einzelfällen ist die Förderung von technologieorientierter Infrastruktur und von Neubaumaßnahmen als Spitzenfinanzierung möglich, wenn sie zur Sicherung der Entwicklungs- oder Erneuerungsziele und der Schaffung von Arbeitsplätzen zwingend notwendig ist. Die Förderung ist dann auf den Teil der Ausgaben beschränkt, der auch beim angemessenen Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Eigentümers und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann. Die Ausgaben sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen.

- 12.6 Für Stadtumbaugebiete, die als Sanierungsgebiete festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der Nummer 8. Für andere Stadtumbaugebiete gelten die Bestimmungen der Nummer 9. Für einzelne gebietsergänzende, gebietsübergreifende oder gebietsunabhängige Stadtumbaumaßnahmen gelten die Bestimmungen der Nummer 10.

### **Abschnitt C Verfahren**

#### **13 Programmaufnahme, Beteiligungspflicht**

- 13.1 Über die Aufnahme von Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben in das Programm Städtebauliche Erneuerung entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Vorschlag der ADD.
- 13.2 Strebt eine Gemeinde zur Durchführung einer Gesamtmaßnahme die Aufnahme in das Programm Städtebauliche Erneuerung an, hat sie vorab darzulegen, dass die beabsichtigte Gesamtmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Situation, die finanzielle Leistungsfähigkeit und andere Fördermöglichkeiten zweckmäßig und zügig durchführbar ist.
- 13.3 Die förmliche Festlegung neuer Entwicklungsbereiche, Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebiete sowie deren Erweiterung bzw. Änderung sind frühzeitig, ggf. unter Beteiligung der Bewilligungsbehörde, mit der ADD abzustimmen und bedürfen vor der Beschlussfassung ihrer schriftlichen Zustimmung, wenn für die Durchführung Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung beantragt werden sollen. Dies gilt auch bei der Festlegung und Erweiterung bzw. Änderung anderer Stadterneuerungsgebiete. Ohne die Zustimmung ist die Bereitstellung von Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung nicht möglich. Bei der Festlegung sowie bei erkennbar hohem Fördermittelbedarf einer Erweiterung bzw. Änderung ist das Einvernehmen der Bewilligungsbehörde erforderlich.
- 13.4 Die Gemeinden legen alle Verträge, Untersuchungen und Planungen, die für die Gesamtmaßnahme von Bedeutung sind, insbesondere vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanungen, Bebauungspläne und Verkehrskonzepte, frühzeitig vor. Dies gilt auch bei Fortschreibungen.
- 13.5 Einzelmaßnahmen und Einzelvorhaben sind vorab insbesondere bei der Erörterung der Planungskonzeption mit der ADD abzustimmen. Bei besonderer landespolitischer Bedeutung, erkennbar hohem Fördermittelbedarf oder Modellhaftigkeit der Investition ist die Bewilligungsbehörde zu beteiligen.

#### **14 Aufstellung des Jahresprogrammes**

- 14.1 Die Antragsteller legen der ADD unter Beachtung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit auf Anforderung Voranmeldungen für die jährlichen Förderprogramme vor. Die vorgesehenen Einzelmaßnahmen und Einzelvorhaben sind in Umfang und Art darzustellen und mit der verfolgten Zielsetzung zu begründen. Bei Gesamtmaßnahmen ergibt sich der Mittelbedarf des Folgejahres grundsätzlich aus der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht; insoweit kann in der Regel auf Voranmeldungen verzichtet werden.

- 14.2 Aus den Kosten- und Finanzierungsübersichten und den Voranmeldungen entwickelt die ADD einen programmübergreifenden landesweiten Vorschlag. Sie schlägt die zur Förderung vorgesehenen Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben vor allem nach räumlichen oder sachlichen Schwerpunkten, ihrer regional- und landespolitischen Bedeutung, ihrer struktur-, wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Effizienz sowie Dringlichkeit vor. Die Einzelmaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit anderen von Bund oder Land geförderten Maßnahmen abzustimmen, wenn diese für die Durchführung wesentlich sind.
- 14.3 Die Bewilligungsbehörde stellt das Jahresprogramm auf der Grundlage des Vorschlages der ADD auf. Die ADD unterrichtet die Antragsteller vom Ergebnis der Programmaufstellung und fordert sie zur Antragstellung auf.

Die Bewilligungsbehörde kann bei begründetem Bedarf innerhalb des Jahresprogramms Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben austauschen sowie neu aufnehmen.

## **15 Antragstellung, Antragsprüfung**

### **15.1 Antragstellung**

Die Antragsteller legen die Förderanträge über die ADD der Bewilligungsbehörde vor. Dem Antrag sind je nach Eigenart der beantragten Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Dies sind insbesondere

- der Jahres- oder Maßnahmenantrag gemäß Muster,
  - eine Aufstellung der beantragten Einzelmaßnahmen mit den Ausgaben und deren Finanzierung gemäß Muster mit Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen,
  - die Begleitinformationen zum Bund-Länder-Programm gemäß Muster (2-fach),
  - ein jährlicher Sachstandsbericht zum Stand der Gesamtmaßnahme und zu deren Wirkung und Effizienz,
  - die fortgeschriebene jährliche Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme gemäß Muster,
  - eine Übersicht über die Haushalts- und Finanzlage gemäß Muster (Teil II/Anlage 1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO),
  - eine Stellungnahme der Aufsichtsbehörde (Kreisverwaltung bzw. ADD) gemäß Muster (Teil II/Anlage 2 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO),
- ergänzend ggf.
- städtebauliche Untersuchungen und Planungen,
  - städtebauliche Verträge,
  - Wertermittlungen von Grundstücken, Gutachten z.B. zu Betriebsverlagerungen,
  - Bauleitpläne, Lagepläne,
  - zur Beurteilung der Maßnahme erforderliche Planunterlagen und Zusammenstellungen, insbesondere Pläne, Leistungsbeschreibungen, Kostenberechnungen, Angebote, Verträge,
  - Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
  - öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorbescheide,
  - Gemeinderatsbeschlüsse, z. B. bei vorgezogenen Ordnungs- und Bau-



maßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB.

Bei Neuaufnahmen oder Gebietsänderungen sind zusätzlich Lagepläne und Satzungen sowie Beschlüsse und Bekanntmachungen vorzulegen.

Erfolgt im Programmjahr keine Antragstellung, ist der jährlich erforderliche Sachstandsbericht zum Stand der Gesamtmaßnahme der verbindlichen jährlichen Zwischenabrechnung beizufügen (2-fach).

## 15.2 **Antragsprüfung**

- 15.2.1 Die ADD prüft die beantragten Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben vor allem aus fachlicher und kostenmäßiger Sicht und nach den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift, aber auch nach Dringlichkeit und Bedeutung innerhalb einer Gesamtmaßnahme. Sie beteiligt die zuständigen Fachbehörden, soweit dies erforderlich ist.
- 15.2.2 Die Aufsichtsbehörde hat zu dem Antrag, insbesondere zur Dringlichkeit der beantragten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der Finanzlage der kommunalen Gebietskörperschaft, auch soweit diese an einer antragstellenden juristischen Person beteiligt oder deren Mitglied ist, nach Teil II/Anlage 2 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO Stellung zu nehmen. Hierbei hat sie die an andere Förderprogramme gerichteten Zuwendungsanträge sowie die bereits in Ausführung befindlichen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen in ihre Bewertung mit einzubeziehen und bei dem Fördervorschlag entsprechend zu berücksichtigen.
- 15.2.3 Bei Ordnungs- und Baumaßnahmen mit vorgesehenen Zuwendungen ab 1,5 Mio. EURO ist eine baufachliche Prüfung gemäß Teil II Nr. 6 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO durchzuführen. Diese beschränkt sich auf die Prüfung der Bauunterlagen (insbesondere der Baukosten) und des Verwendungsnachweises (Teil I/Anlage 1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO, Baufachliche Ergänzungsbestimmungen -ZBau-). Die Bewilligungsbehörde oder die Aufsichtsbehörde können eine baufachliche Prüfung durch die ADD auch unterhalb des in Satz 1 genannten Betrages vorschlagen, insbesondere wenn Einvernehmen zwischen Antragsteller und Aufsichtsbehörde hinsichtlich einer wirtschaftlichen und kostengünstigen Planung nicht erzielt wird. Dem Rechnungshof ist ein Abdruck des Ergebnisses der baufachlichen Prüfung zu übersenden.

## 16 **Bewilligung, Weiterleitung**

### 16.1 **Bewilligungsbehörde, Bewilligungsbescheid**

Zuwendungen aus dem Programm Städtebauliche Erneuerung werden durch das Ministerium des Innern und für Sport bewilligt. Form und Inhalt des Bewilligungsbescheides richten sich nach Teil II Nr. 4 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO.

### 16.2 **Weiterleitung an Dritte**

- 16.2.1 Sollen Zuwendungen an Dritte weitergeleitet werden, ist die Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Maßnahme im Sinne der LHO zu beachten. Der ADD obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie kann dem Zuwendungsempfänger gegenüber festlegen, inwieweit für Maßnahmen Dritter Zuschüsse oder Darlehen eingesetzt werden sollen.

- 16.2.2 Werden Zuwendungen an Dritte weitergeleitet, hat der Zuwendungsempfänger sicherzustellen, dass die entsprechenden Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift und die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides sinngemäß zugrunde gelegt werden. Der Zuwendungsempfänger hat insbesondere
- den Dritten zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Ordnungs- und Baumaßnahmen zu verpflichten; hierzu gehören insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF),
  - bei der Gewährung von Darlehen an Dritte sicherzustellen, dass Zins und Tilgung der veränderten Ertragslage angepasst werden können,
  - sicherzustellen, dass
    - die ADD und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern,
    - die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte geprüft werden kann,
    - der Dritte die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen hat.
- Soweit dies notwendig und angemessen ist, sind die Fördermittel bei der Weitergabe an Dritte dinglich zu sichern.

- 16.2.3 Werden Zuwendungen an Dritte für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weitergeleitet, sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) – Teil I/Anlage 3 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO zugrunde zu legen.

- 16.2.4 Werden Zuwendungen an Betriebe oder Unternehmen weitergeleitet, so sind – soweit zutreffend – zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Der Zuwendungsempfänger hat entsprechend von den Letztempfängern im Zusammenhang mit dem Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht hinzuweisen.

## **17 Auszahlung, Verwendung**

Für die Auszahlung, die Verwendung der Zuwendung, den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Zuwendung gelten die Bestimmungen zu § 44 Abs. 1 VV-LHO mit folgender Maßgabe:

### **17.1 Zuständige Behörde**

Zuständig für die Auszahlung und die Prüfung der Verwendung der Zuwendung ist die ADD. Nach der Bewilligung trifft die ADD anstelle der Bewilligungsbehörde alle weiteren Entscheidungen, soweit sich aus den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift nichts anderes ergibt oder die Bewilligungsbehörde sich im Einzelfall die Entscheidungen nicht vorbehält.

### **17.2 Zwischen-/Schlussabrechnungen (Gesamtmaßnahmen)**

- 17.2.1 Mittelabrufe bei Gesamtmaßnahmen erfolgen bei der ADD unter Verwen-

derung des entsprechenden Vordruckes mit den erforderlichen Anlagen und Belegen jeweils in Form von Zwischen-/Schlussabrechnungen. Eine Zwischenabrechnung ist mindestens zum 15.7. des Jahres mit Stand 30.6. (verbindliche jährliche Zwischenabrechnung) vorzulegen. Bei der Vorlage in doppelter Ausfertigung sind Kopien der Auszahlungs- und Annahmeanordnungen beizufügen. Der Zuwendungsempfänger erhält eine stichprobenhaft überprüfte Abrechnung zur Kenntnis zurück.

17.2.2 Mit der Zwischen-/Schlussabrechnung hat der Zuwendungsempfänger eine Erklärung insbesondere über die Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Haushaltsführung, die Vollständigkeit der zweckgebundenen Einnahmen, der Förderungsfähigkeit der entstandenen Ausgaben sowie die Beachtung der Bestimmungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken abzugeben.

### 17.3 **Verwendungsnachweise (Einzelvorhaben)**

17.3.1 Für Einzelvorhaben ist innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Verwendungszwecks, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes der ADD ein Verwendungsnachweis unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks (Teil II/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO) vorzulegen.

17.3.2 Bei Zuwendungen, die als Festbetragsfinanzierung gewährt wurden, genügt als Verwendungsnachweis eine Erklärung des Bürgermeisters, Oberbürgermeisters, Landrats bzw. des Vertreters der juristischen Person, an der kommunale Gebietskörperschaften beteiligt oder deren Mitglied sie sind, dass die Mittel bestimmungsgemäß verwendet wurden. Dabei sind die Höhe der förderungsfähigen Ausgaben und deren Finanzierung (aufgeteilt nach Eigenanteil, Zuwendungen Dritter, Beiträgen und Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung) anzugeben. Die Erklärung muss außerdem folgende Bestätigung beinhalten: „Die Bestimmungen der §§ 263 und 264 des Strafgesetzbuches und des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen sind mir bekannt.“

17.3.3 Bei Einzelvorhaben genügt auch das vereinfachte Verfahren nach Nummer 17.3.2 bei Zuwendungen bis zu 100.000 EURO zur Anteilsfinanzierung.

### 17.4 **Vorausleistungen**

Der Zuwendungsempfänger darf die Auszahlung von Zuwendungen in Form von Vorausleistungen nur beantragen, wenn er bestätigen kann, dass vorrangig einzusetzende zweckgebundene Einnahmen nach Nummer 6.4 nicht für die Finanzierung der förderungsfähigen Ausgaben zur Verfügung stehen und die abgerufenen Landesmittel innerhalb von 60 Tagen zweckentsprechend verwendet werden. Sind in dem Mittelabruf Bundesmittel enthalten, gilt insgesamt eine Verwendungsfrist von 30 Tagen.

### 17.5 **Beschaffung und Behandlung von Einnahmen**

17.5.1 Der Zuwendungsempfänger hat im Rahmen der Zwischen-/Schlussabrechnungen und Verwendungsnachweise alle einmaligen und wiederkehrenden zweckgebundenen Einnahmen der ADD mitzuteilen (vgl.

Nummer 17.2.2).

- 17.5.2 Der Zuwendungsempfänger hat alle Möglichkeiten auszuschöpfen, so früh und so umfassend wie möglich die zweckgebundenen Einnahmen zu beschaffen.
- 17.5.3 Der Zuwendungsempfänger soll bei Ausgleichsbeträgen nach Nummer 20 unter Würdigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten frühzeitig von der Möglichkeit der Erhebung von Vorauszahlungen oder dem Abschluss von Ablösevereinbarungen Gebrauch machen.
- 17.5.4 Sobald und soweit Grundstücke und Gebäude, für die ein Wertansatz zulasten der Gemeinde zu erfolgen hat, nicht mehr für die Sanierung oder Entwicklung erforderlich sind, soll eine Übernahme in das allgemeine Grundvermögen erfolgen. In die Zwischenabrechnung ist dann ein Wertansatz nach Nummer 21.1 als Einnahme einzustellen.
- 17.5.5 Übersteigen im Rahmen von Zwischenabrechnungen die zweckgebundenen Einnahmen die förderungsfähigen Ausgaben, ist die Zuwendung anteilig zurückzuzahlen. Dies gilt nicht, soweit sie innerhalb von 6 Monaten mit Zustimmung der ADD für förderungsfähige Ausgaben der Gesamtmaßnahme wieder eingesetzt werden können. Für die Dauer der nicht zweckentsprechenden Verwendung der anteiligen Zuwendung ist diese insgesamt zu verzinsen (Teil II Nr. 8 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO).

#### **Abschnitt D** **Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**

Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) werden nach den nachstehenden Bestimmungen des Abschnittes D abgeschlossen und abgerechnet. Die Bestimmungen gelten entsprechend für Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), sofern sich nachstehend nichts anderes ergibt. Auf andere Gesamtmaßnahmen sind die Bestimmungen und Grundsätze sinngemäß anzuwenden, sofern sie unter Beachtung der für diese Gesamtmaßnahmen geltenden Fördervoraussetzungen und –bestimmungen zutreffen.

#### **18 Abschluss von Gesamtmaßnahmen**

- 18.1 Eine Sanierungsmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, sobald
- sie durchgeführt ist,
  - sie sich als undurchführbar erweist oder
  - die Bewilligungsbehörde sie für beendet erklärt.
- 18.2 Die Gemeinde hat der ADD innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme eine Gesamtabrechnung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Gegenstand dieser Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit.

Wurden die Zuwendungen als Vorauszahlung bewilligt, bildet die Abrechnung die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Sanierungsmaßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in wel-

chem Umfang Zuwendungen, 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 Im Rahmen der Schlussabrechnung hat das gemeindliche Rechnungsprüfungsamt die Abrechnung sachlich und rechnerisch, insbesondere auf die gleichzeitige und ausreichende Verwendung der gemeindlichen Eigenmittel, die Bereitstellung der Grundstücke sowie die Ausschöpfung der Einnahmefähigkeiten zu überprüfen. Die Bestätigung des Rechnungsprüfungsamtes ist mit der Schlussabrechnung vorzulegen.

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

- 19.1 Die Abrechnung ist unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks aufzustellen. In der Abrechnung sind die für die Sanierungsmaßnahme entstandenen förderungsfähigen Ausgaben, alle sanierungsbedingten zweckgebundenen Einnahmen und Wertansätze zusammengefasst darzustellen. Die Bestimmungen der Nummern 17.2.2 und 17.3.2 Satz 3 gelten entsprechend.
- 19.2 Soweit Ausgaben und Einnahmen in Zwischenabrechnungen enthalten sind, genügen in der Schlussabrechnung die Angaben, die den Zwischenabrechnungen entnommen werden können. Bisher nicht in Zwischenabrechnungen enthaltene sanierungsbedingte zweckgebundene Einnahmen und förderungsfähige Ausgaben sind jeweils getrennt nach Einnahmen und Kostengruppen in der Schlussabrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen bzw. weitere Ausgaben in der Abrechnung aufzunehmen.
- 19.3 Sanierungsbedingte zweckgebundene Einnahmen und förderungsfähige Ausgaben, die ganz oder teilweise erst nach der Abrechnung fällig werden, sind ebenfalls in die Abrechnung aufzunehmen. Sie können unter Verwendung der in 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 Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung des Landes, ggf. einschließlich darin enthaltener Bundesmittel, und der Gemeinde sowie die Wertansätze wie sanierungsbedingte Einnahmen zu behandeln. Mittel 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 - in der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen in die Abrechnung aufzunehmen. Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt durch Gutachten.

- 20.2 Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 162, 163 BauGB). Die Gemeinde kann aber auch bereits vor Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge ganz oder teilweise erheben oder vereinbaren. Sie kann
- vom Eigentümer schon vor Abschluss der Sanierung eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag verlangen (§ 154 Abs. 6 BauGB),
  - mit dem Eigentümer bereits vor Abschluss der Sanierung eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages treffen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB),
  - bereits vor Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen (§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

## **21 Wertansätze, Wertausgleich**

### **21.1 Wertansätze zulasten der Gemeinde**

- 21.1.1 Für Grundstücke, deren Erwerb mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung gefördert worden ist und die bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zulasten der Gemeinde Wertansätze in voller bzw. anteiliger Höhe in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch für Grundstücke,
- bei denen der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gefördert wurde,
  - für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
- 21.1.2 Für ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:
- in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren (§§ 152 ff. BauGB) förmlich festgelegt sind, der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - in Sanierungsgebieten, die im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) förmlich festgelegt sind, und außerhalb von Sanierungsgebieten der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.
- 21.1.3 Für ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung nach Nummer 8.4.2.3 oder deren Neubebauung gefördert wurde, hat ein voller bzw. anteiliger Wertansatz zu erfolgen. Erfolgte die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung nach Nummer 8.4.2.4, ist ein Wertansatz nicht erforderlich.
- 21.1.4 Übernimmt die Gemeinde Flächen, auf denen nicht oder nur teilweise förderungsfähige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, so hat ein voller bzw. anteiliger Wertansatz zu erfolgen.
- 21.1.5 Soweit für Einzelmaßnahmen nach Nummer 7.3 eine Vor- und Zwischenfinanzierung erfolgte, ist ein Wertansatz in die Abrechnung in der Höhe einzustellen, in der die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel noch nicht erfolgt ist.
- 21.1.6 Soweit sonstige Baumaßnahmen nach Nummer 8.4.6 gefördert wurden, ist ein Wertansatz in die Abrechnung einzustellen. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Ausgaben abzüglich der als sanierungs-

bedingten Einnahmen behandelten Erlöse.

## 21.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

- 21.2.1 Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden, wird im Rahmen der Schlussabrechnung ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich jedoch nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke. Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Gemeinde erhält keinen Wertausgleich für Grundstücke, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) vorgesehen waren oder die im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes einer öffentlichen Nutzung zugeführt wurden.
- 21.2.2 Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung. 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 (§§ 152 ff. BauGB) ist der Verkehrswert nach § 153 Abs. 1 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach § 194 BauGB zugrunde zu legen.

## 22 Abschluss der Abrechnung

- 22.1 Die ADD setzt zum Abschluss der Abrechnung fest, in welcher Höhe die Zuwendungen des Landes (und ggf. des Bundes) als Zuschuss oder als Darlehen gewährt werden und ob sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Bewilligungsbehörde, die Auszahlungsstelle und die Aufsichtsbehörde erhalten eine Mehrfertigung des Bescheids. Die ADD trifft ihre Entscheidung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
- 22.2 Erreichen oder übersteigen die förderungsfähigen Ausgaben die sanierungsbedingten zweckgebundenen Einnahmen, Wertansätze und die Beträge nach Nummer 19.4, so werden die vom Land ausbezahlten Zuwendungen insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei Abrechnung der Sanierungsmaßnahme nicht statt.
- 22.3 Ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert die ADD entsprechend der Höhe des Überschusses anteilig Zuwendungen von der Gemeinde zurück. Im Übrigen sind die ausbezahlten Zuwendungen zum Zuschuss zu erklären.
- 22.4 Auf Antrag der Gemeinde kann die ADD den an das Land zurückzuzahlenden Überschussanteil ganz oder zum Teil in ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von bis zu zehn Jahren umwandeln, wenn der Gemeinde unter Beachtung ihrer wirtschaftlichen Lage die sofortige Rückzahlung nicht zugemutet werden kann und die Aufsichtsbehörde dies bestätigt hat.

**Abschnitt E**  
**Schlussbestimmungen**

**23 Obergrenzen, Mindestsätze**

Die geltenden Obergrenzen und Mindestsätze werden durch Rundschreiben der Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit dem für den Landeshaushalt zuständigen Ministerium festgelegt.

**24 In-Kraft-Treten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.