



Ministerium des Innern und für Sport - Postfach 3280 - 55022 Mainz

Ministerium des Innern
und für Sport

An die
Städte und Gemeinden
und anderen Maßnahmeträger
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Der Staatssekretär

Wallstraße 3
55122 Mainz
Telefon 0 61 31 / 16 -3700/3701
Telefax 0 61 31 / 16-39 01

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen, Meine Nachricht vom	Telefon	Datum
	00 1/336/1100-1 ISM/SE/2007/01	-3651/-3419/-3346	01.03.2007

Städtebauliche Erneuerung Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben Regelungen zu

- 1. Anpassung von Obergrenzen**
- 2. Abschluss/Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**
- 3. Ausgleichsbeträgen**
- 4. Laufzeiten von Gesamtmaßnahmen**
- 5. Kommunaler Eigenanteil**
- 6. Mittelverwendung/Verwendungsnachweis bei Einzelvorhaben**

Rechtliche Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist u.a die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004 „Förderung der Städtebaulichen Erneuerung“ (VV-StBauE) – MinBl. 2004 S.427 -. Zur Anwendung dieser VV wird auf nachstehenden Bestimmungen und Erläuterungen hingewiesen.

1. Anpassung von Obergrenzen

Die geltenden Obergrenzen und Mindestsätze werden gemäß Nr. 23 VV-StBauE durch Rundschreiben der Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit dem für den Landeshaushalt zuständigen Ministerium festgelegt. Dies ist zuletzt mit dem Rundschreiben vom 4.1.2005 (AZ.: 00 1/335/1100-1, RS: ISM/SE/2005/02) erfolgt.

1.1 Anpassungsbedarf

Insbesondere die Erhöhung der Umsatzsteuer ab dem 1.1.2007 von 16% auf 19% führt zukünftig zu Erhöhungen der Ausgaben. Zusätzlich konnte in den letzten 4 Jahren beim Straßenbau eine Preissteigerung von durchschnittlich etwa 5% festgestellt werden. Diese von den Maßnahmeträgern nicht beeinflussbaren Faktoren machen eine Anpassung der entsprechenden Obergrenzen erforderlich.

1.2. Angepasste Obergrenzen

Im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen werden

- die **Obergrenze bei Parkhäusern, Tiefgaragen, Parkdecks (Nr. 8.3.5.3 VV-StBauE)** von bisher 9.500 EURO auf zukünftig 10.000 EURO je Stellplatz und die erhöhte Obergrenze von bisher 11.400 EURO auf zukünftig 12.000 EURO je Stellplatz und
- die **Obergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen (Nr. 8.3.5.4 VV-StBauE)** von bisher 130 EURO auf zukünftig 140 EURO je Quadratmeter und die erhöhte Obergrenze von bisher 173 EURO auf zukünftig 190 EURO je Quadratmeter

angehoben.

1.3 Geltungsbeginn

Die angepassten Obergrenzen gelten ab dem 1.1.2007 (Anpassungstichtag). Sie gelten auch für Einzelmaßnahmen, die zwar bereits vorher bewilligt, aber mit denen erst nach dem Anpassungstichtag begonnen wurde.

2. Abschluss/Abrechnung von Gesamtmaßnahmen

Nach § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist (neue Fassung ab dem 1.1.2007).

Sind die Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. (siehe auch Nrn. 18.1 und 18.2 VV-StBauE)

Die Bestimmungen sind zu beachten. Auf das Erfordernis einer Teilaufhebung wird besonders hingewiesen.

2.1 Verfahren bei „älteren“ Gesamtmaßnahmen

Bei älteren Gesamtmaßnahmen, insbesondere den Gesamtmaßnahmen, die zwischen 1971 und 1980 begonnen wurden und/oder als ausfinanziert gelten bzw. letztmals 2003 Fördermittel erhalten haben, ist diese Verfahrensweise i.d.R. nicht möglich. Eine Umstellung und Anpassung auf das aktuelle Abrechnungsverfahren ist nur mit hohem Aufwand verbunden und daher nicht mehr sinnvoll und vertretbar. Diese Gesamtmaßnahmen können unter Berücksichtigung des früheren Abrechnungsverfahrens auf der Grundlage einer vereinfachten, kompakten und effizienten Systematik abgerechnet werden, die sowohl die damalige Rechtslage als auch die damalige Verwaltungspraxis berücksichtigt.

Die nachstehenden Regelungen sind zu beachten. Bei ausfinanzierten Maßnahmen ist die Schlussabrechnung bis spätestens 31.12.2008 der ADD vorzulegen.

2.2 Grundlagen

Das Verfahren für ältere Gesamtmaßnahme geht davon aus, dass

- die durchgeführten Einzelmaßnahmen zum Zeitpunkt der Durchführung den jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere den Zielen und Zwecken der Sanierung, entsprochen haben,
- die Gemeinde Fördermittel nur für förderungsfähige Einzelmaßnahmen abgerufen hat,
- die Gemeinde zum Zeitpunkt der Mittelabrufe die Ausgaben für die Einzelmaßnahmen belegen konnte,
- die frühere Bezirksregierung bzw. die ADD zum Zeitpunkt der Vorlage der Mittelabrufe die Belege geprüft und damit konkludent die jeweiligen Einzelmaßnahmen als förderungsfähig erkannt hat,
- die Bewilligungsbehörde insbesondere über die Bewilligungsbescheide ihren Förderwillen zum Ausdruck gebracht hat.

2.3 Mindestanforderungen

Folgende Anforderungen sind an eine prüffähige Abrechnung für ältere Gesamtmaßnahmen mindestens zu stellen:

- Übersicht über die durchgeführten Einzelmaßnahmen
- Nachweis über den Grundstücksverkehr (entsprechend dem jetzigen Verfahren)
- Nachweis über die zu erhebenden/erhobenen Ausgleichsbeträge (entsprechend dem jetzigen Verfahren)
- Chronologische Gesamtübersicht über die
 - sanierungsbedingten Ausgaben mit Auszahlungsdatum und Empfänger (keine Belege)
 - sanierungsbedingten Einnahmen mit Einzahlungsdatum und Einzahler (ohne Mittel der Städtebaulichen Erneuerung)
- Erklärung des Zuwendungsempfängers gemäß Nr. 17.2.2 VV-StBauE und Erklärung, „dass die Bestimmungen der §§ 263 und 264 des Strafgesetzbuches und des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen bekannt sind.“

2.4 Abwicklung

- Im Zuge der Vorbereitung des Abschlusses und der Abrechnung für ältere Gesamtmaßnahmen hat jeweils zunächst eine Abstimmung mit der ADD zu erfolgen.
- Gegenstand der abschließenden Prüfung der Schlussabrechnung durch die ADD sind die vom Zuwendungsempfänger vorgelegten Unterlagen, die den Mindestanforderungen entsprechen.
- Im Rahmen eines Ortstermins wird die ADD stichprobenhaft Belege einsehen.
- Eine Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes nach Nr. 18.3 VV-StBauE ist nicht zwingend erforderlich.

3. Ausgleichsbeträge

3.1 Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Mit der Entscheidung, eine Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchzuführen, hat die Gemeinde gleichzeitig in eigener Verantwortung entschieden, auch Ausgleichsbeträge zu erheben. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist im umfassenden Verfahren nach Maßgabe der §§ 153-155 BauGB gesetzliche Pflicht.

Die entsprechenden Bestimmungen des BauGB und der VV-StBauE sind zu beachten. Die erforderlichen Gutachten sind zeitnah zu beauftragen. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge hat zügig zu erfolgen.

3.2 Vereinfachtes Verfahren der Berechnung von Ausgleichsbeträgen

Nach § 154 Abs. 2a Satz 1 BauGB in der ab dem 1.1.2007 geltenden Fassung kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt.

Auf die neue Bestimmung wird hingewiesen. Die Regelung soll die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vereinfachen und damit auch zur Beschleunigung und Erleichterung des Abschlusses von Sanierungsmaßnahmen beitragen. Sie ist insbesondere bei länger laufenden Sanierungsmaßnahmen von Bedeutung, weil in diesen Fällen die Entwicklung des Sanierungseinflusses auf die Bodenwerte häufig nur mit großem Aufwand nachvollzogen werden kann. Demgegenüber sind die z.B. für Erschließung aufgewendeten Kosten in der Regel auch nach einem längeren Zeitraum ohne größeren Aufwand feststellbar.

4. Laufzeiten von Gesamtmaßnahmen

4.1 Verfahrensdauer, Zügigkeitsgebot

Das Zügigkeitsgebot ist ein wesentlicher Grundsatz des Besonderen Städtebaurechts. Nach § 136 Abs. 1 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, nach den Vorschriften für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Entsprechendes gilt nach § 165 Abs. 1 BauGB für Entwicklungsmaßnahmen, nach § 171a Abs.1 BauGB für Stadtumbaumaßnahmen und nach § 171e Abs.1 BauGB für Maßnahmen der Sozialen Stadt.

Vor allem Gesamtmaßnahmen, die vor mehr als 25 Jahren in das Förderprogramm aufgenommen wurden, werden von der ADD dahingehend überprüft, in welchem Umfang die städtebaulichen Ziele und Zwecke erreicht worden sind und ob der Abschluss der Gesamtmaßnahme oder mindestens der Abschluss von Teilen erforderlich ist. Grundsätzlich müssen diese Gesamtmaßnahmen bis zum 31.12.2010 abgeschlossen und abgerechnet werden.

4.2 Zukünftige Befristung nach dem BauGB

Nach § 142 Abs. 3 1. Satz BauGB in der ab dem 1.1.2007 geltenden Fassung ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Auf die neue Bestimmung wird hingewiesen.

4.3 Zielvereinbarungen

Eine Möglichkeit, die Gesamtmaßnahme geordnet und qualifiziert abzuschließen, ist der Abschluss einer Zielvereinbarung zwischen der Gemeinde und der ADD. Zielvereinbarungen sollen in der letzten Phase einer Gesamtmaßnahme abgeschlossen

werden. Sie regeln verbindlich u.a. die noch anstehenden Einzelmaßnahmen, die Verwendung von Einnahmen wie Ausgleichsbeträge, einen möglichen Restfördermittelbedarf und Zeitpunkte für die Erhebung der Ausgleichsbeträge, die Aufhebung der Satzung und die Vorlage der Schlussabrechnung bei der ADD.

Dieses sinnvolle Instrument bietet sich für Gesamtmaßnahmen an, die vor der Ausfinanzierung stehen oder die ausfinanziert sind, aber noch über Restfördermittel und/oder Einnahmen verfügen. Es wird um Beachtung gebeten. Zielvereinbarungen wurden zwischenzeitlich erfolgreich bei mehreren Gesamtmaßnahmen abgeschlossen.

5. Kommunalen Eigenanteil

Die weiterhin schwierige Haushaltslage erschwert es vielen Städten und Gemeinden, auch bei hohen Förderungen von bis zu 80 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten den verbleibenden kommunalen Eigenanteil aufzubringen. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass wichtige öffentliche oder private Maßnahmen zum Scheitern verurteilt sind. Insoweit sind Bestimmungen sinnvoll, die unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Vorgaben lösungsorientierte Wege erlauben.

5.1 Zweckgebundene Geld- und Sachspenden Dritter

Nach Nr. 6.4 3.Absatz 3.Satz VV-StBauE gelten zweckgebundene Geld- und Sachspenden Dritter ebenfalls als Eigenanteil der Gemeinde.

Auf die Bestimmung wird hingewiesen. Dazu gehören auch Hilfen von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Unternehmen, Sponsoren und Stiftungen.

5.2 Beteiligung begünstigter Investoren

Im Zuge der Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern für das Jahr 2007 wurde bundesweit die Möglichkeit aufgezeigt, dass ein von einer zu fördernden Maßnahme begünstigter Investor bei Vorliegen der Voraussetzungen ausnahmsweise einen Teil des kommunalen Eigenanteils übernehmen kann.

Voraussetzungen für die förderunschädliche Wahrnehmung dieser Möglichkeit in Rheinland-Pfalz sind:

- Die Gemeinde weist eine schwierige Haushaltslage auf. Das ist vor allem bei wiederholt unausgeglichenem Haushalt und einer hohen Verschuldung der Fall.
- Das Land fördert die Maßnahme wegen des besonderen Landesinteresses hoch. Das ist in der Regel bei einer Förderung von mindestens 70 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten der Fall.
- Die herausgehobene, kostenintensive Maßnahme des begünstigten Investors entspricht den Zielen der städtebaulichen Erneuerung und ist für die städtebauliche Entwicklung von besonderer Bedeutung. Das ist vor allem bei aufwändigen stadtbildprägenden Gebäuden oder hohen Investitionen mit erheblichen Arbeitsplatzeffekten oder bedeutenden Struktureffekten der Fall.
- Die öffentlichen und privaten Ziele der Maßnahme werden entsprechend abgesichert. Das ist vor allem mit städtebaulichen Verträgen der Fall.
- Die Maßnahme unterbleibt aller Voraussicht nach ohne Beteiligung des begünstigten Investors am kommunalen Eigenanteil.

- Der aus eigener Kraft aus dem Haushalt noch aufzubringende kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 10 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten.

Die einzelfallbezogene Entscheidung, ob der begünstigte Investor im begründeten Ausnahmefall einen Teil des kommunalen Eigenanteils förderunschädlich übernehmen darf, wird durch die Bewilligungsbehörde getroffen.

6. Mittelverwendung und Verwendungsnachweis bei Einzelvorhaben

Einzelvorhaben, die aus dem Strukturprogramm gefördert wurden, werden häufig nicht in der gebotenen Zügigkeit abgerechnet.

Bei Einzelvorhaben wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

- Nach Nr. 17.3.1 VV-StBauE ist für Einzelvorhaben innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes, der ADD ein Verwendungsnachweis unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes vorzulegen.
- Nach Nr. 2.1 der Nebenbestimmungen zum Bewilligungsbescheid ist die Zuwendung unverzüglich dem Zuwendungszweck zuzuführen. Sie verfällt, wenn sie nicht bis zum Ablauf des Haushaltsjahres, das auf das Haushaltsjahr folgt, in dem die letzte Verpflichtungsermächtigung (Ablauf des Bewilligungszeitraumes) fällig geworden ist, zweckentsprechend verwendet und ausgezahlt ist. Demnach können die Mittel nach einem Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes nicht mehr eingesetzt werden, da sie verfallen sind. Die ADD kann auf Antrag im begründeten Einzelfall die Frist angemessen verlängern.

Die Bestimmungen sind zu beachten. Wird der Verwendungsnachweis nicht fristgerecht vorgelegt, fehlt der abschließende Nachweis über eine zweckentsprechende Verwendung. Die ADD muss dann den Widerruf des Bewilligungsbescheides prüfen.



Roger Lewentz