



Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz | Postfach 3280 | 55022 Mainz

DER STAATSEKRETÄR

An die  
Städte und Gemeinden  
und anderen Maßnahmenträger  
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz  
Telefon 06131 16-0  
Telefax 06131 16-3595  
Poststelle@ism.rlp.de  
www.ism.rlp.de

18. Dezember 2009

Mein Aktenzeichen 17530:338\*1100-1  
ISM/SE/2009/01  
immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Greuloch, Walter  
Walter.Greuloch@ism.rlp.de

Telefon / Fax  
06131 16-3419  
06131 16-17-3419

## Städtebauliche Erneuerung

### Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben

- Regelungen und Hinweise als Folge von Prüfungen des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz
- Verfahrensvereinfachungen und Anpassungen
- Abschluss von Gesamtmaßnahmen
- Begleitinformationen zum Jahresantrag

Rechtliche Grundlage für den Einsatz von Mitteln aus dem Förderprogramm "Städtebauliche Erneuerung" 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 -. Sie bleibt gem. Nr. 1.1.3 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport vom 11. November 2009 - MinBl. 2009, S. 290 - bis zum 31.12.2010 in Kraft.

In Verbindung mit Querschnittsprüfungen und Prüfungen von Einzelprojekten hat der Rechnungshof Rheinland-Pfalz Problemstellungen angesprochen, die regelungs- und/oder konkretisierungsbedürftig sind, und Hinweise gegeben, wie das Land und die Gemeinden einzelne förderrechtlichen Bestimmungen und Rahmenbedingungen zu interpretieren haben. Zur Umsetzung dieser Hinweise und zur weiteren Vereinfachung und Anpassung der förderrechtlichen Bestimmungen wird auf nachstehende Bestimmungen und Erläuterungen hingewiesen.

### 1. Private Modernisierungsmaßnahmen

#### 1.1 Steuerrechtliche Fragen i.V.m. privaten Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Durchführung von privaten Modernisierungsmaßnahmen sind steuerrechtliche Fragen, die in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen, von nicht unwesentli-



cher Bedeutung. Zur Verringerung bzw. Vermeidung erkannter Defizite im Rahmen des Vollzugs wird daher die Bewilligungsbehörde den Gemeindeverwaltungen in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und der Kommunalakademie Rheinland-Pfalz e.V. entsprechende Schulungsangebote unterbreiten.

### **1.2 Antragsformular/ - Pflichtvorlage Übersicht über private Modernisierungsmaßnahmen**

Ab dem Antragsjahr 2009 erklärt der Antragsteller im Jahresantrag zusätzlich, dass

- keine Abschläge auf die zu erhebenden Ausgleichsbeträge gewährt wurden bzw. werden und
- die ausgestellten Steuerbescheinigungen den rechtlichen Vorgaben entsprechen.

Ebenfalls ist eine Anlage beizufügen, aus der die ausgestellten Steuerbescheinigungen ersichtlich sind (Anlage 3 (Land), Zif. 17.4).

Auf die besondere Bedeutung dieser Erklärung wird ausdrücklich hingewiesen.

### **1.3 Verfahrensvereinfachungen**

Die Möglichkeit der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen ist ein wichtiges Instrument zum Erhalt der Innenstädte und Ortskerne als Wohn- und Gewerbestandorte. Die Gemeinden haben damit ein wirkungsvolles Instrument, um z.B. Leerständen vorzubeugen oder Leerstände zu beseitigen. Obwohl der Erhalt der Bausubstanz in der Regel erklärtes Sanierungsziel ist, wird von dieser Möglichkeit leider bei vielen Gesamtmaßnahmen nicht in dem Umfang Gebrauch gemacht, wie es zu einer nachhaltigen Stadterneuerungspolitik geboten ist.

Die Unterstützung privater Eigentümer ist ein wesentlicher Bestandteil gebietsbezogener Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechtes. Die Gemeinden, die private Modernisierungsmaßnahmen bisher nicht oder nur begrenzt berücksichtigen, werden gebeten, von diesen Möglichkeiten verstärkt Gebrauch zu machen. Insbesondere auf die Nutzung des Richtlinienverfahrens wird hingewiesen. Die Bereitstellung weiterer Landesmittel, insbesondere bei den neuen Programmen, wird zukünftig auch von der Bereitschaft der Gemeinde, private Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen, abhängig gemacht.

Um die Unterstützung privater Eigentümer zu verbessern, wird auf folgende Erleichterungen hingewiesen:

#### **a) Modernisierungsrichtlinie**

Nach Nr. 8.4.1.7 der VV-StBauE soll die Förderung privater Eigentümer grundsätzlich auf der Grundlage einer Modernisierungsrichtlinie erfolgen. Die Gemeinden werden nochmals auf diese Möglichkeit hingewiesen. Die Nutzung dieses Verfahrens erhöht insbesondere die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

#### **b) Verkürzung der Zweckbindungsfristen**

Überschreitet der pauschalierte Kostenerstattungsbeitrag nach Nr. 8.1.4.5 der VV-StBauE den Betrag von 50.000 € nicht, kann die Gemeinde zukünftig abweichend von der Nr. 8.2.4 des Teils I zu § 44 Abs. 1 VV-LHO eine verkürzte Zweckbindungsfrist von 10 Jahren festlegen.

#### **c) Verzicht auf Vergleichsberechnung**

Überschreitet der pauschalierte Kostenerstattungsbeitrag nach Nr. 8.1.4.5 der VV-StBauE den Betrag von 50.000 € nicht, kann die Gemeinde zukünftig bei überwie-



gend gewerblich genutzten Gebäuden abweichend von Nr. 8.4.1.5 2.Absatz der VV-StBauE auf eine Vergleichsberechnung verzichten.

## 2. Einsatz von Fördermitteln aus dem Landesüberbrückungsprogramm Konversion

Wesentliches Ziel für das Auflegen des Landesüberbrückungsprogramms Konversion war es, die Verluste an Wertschöpfung und Arbeitsplätzen aufzufangen. Dieses Ansinnen soll bei der weiteren Bewilligung von Fördermitteln verstärkt berücksichtigt werden. Deshalb ist wesentliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Konversionsmitteln aus dem Förderbereich "Städtebauliche Erneuerung" die Schaffung bzw. Erhaltung von Dauerarbeitsplätzen. Die Gemeinde hat dies im Rahmen ihres Antrages ausführlich zu erläutern.

## 3. 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 1.3.2007 (AZ.: 00 1/336/1100-1, RS: ISM/SE/2007/01) erfolgt. Insbesondere beim Tiefbau konnten in den letzten Jahren weitere Preissteigerungen festgestellt werden, die eine Anpassung der entsprechenden Obergrenzen rechtfertigen. Im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen werden die **Obergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen** (Nr. 8.3.5.4 VV-StBauE) von bisher 140 EURO auf zukünftig 150 EURO je Quadratmeter und die **erhöhte Obergrenze** von bisher 190 EURO auf zukünftig 225 EURO je Quadratmeter angehoben. Die angepassten Obergrenzen gelten ab dem 1.1.2010 (Anpassungstichtag). Sie gelten auch für Einzelmaßnahmen, die zwar bereits vorher bewilligt, mit denen nachweislich aber erst nach dem Anpassungstichtag begonnen wurde.

## 4. Ausgleichsbeträge

### a) 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 Erfahrungen zeigen, dass in vielen Fällen die Beauftragung der erforderlichen Gutachten und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nicht in der gebotenen Zügigkeit angegangen werden. Sofern keine Ablösevereinbarungen geschlossen werden, sind die Ausgleichsbeträge zeitnah nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid 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.

### b) Erhebung von Vorausleistungen

Auf die Nr. 17.5.3 der VV-StBauE wird hingewiesen. Insbesondere in Verbindung mit Erschließungsmaßnahmen, für die ansonsten Ausbaubeiträge zu erheben wären, sind von den Eigentümern der Grundstücke, die von den Maßnahmen einen Vorteil haben, Vorausleistungen auf die Ausgleichsbeträge in angemessener Höhe zu erheben. Erhebt die Gemeinde keine Vorausleistungen, erfolgt in der Regel eine fiktive Anrechnung im Rahmen der Förderung.

### c) Ausgleichsbeträge in der Schlussabrechnung



Für die Schlussabrechnung genügt es, wenn die Gemeinden aus dem zonalen Gutachten die Gesamthöhe der Ausgleichsbeträge durch Hochrechnung der Flächen der betroffenen ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke ermitteln. Die ermittelte Gesamthöhe ist als erwartete Einnahme des Sanierungsvermögens in die Abrechnung einstellen. Das Vorliegen von Einzelgutachten und Bescheiden muss nicht abgewartet werden. Die Gemeinde kann von der Summe der Beträge, die noch nicht von den Eigentümern durch Bescheid angefordert oder mit den Eigentümern vertraglich vereinbart wurden, pauschal 10% als Abrechnungspauschale für den Aufwand absetzen.

d) Ausgleichsbeträge beim Verkauf von Grundstücken zum Neuordnungswert

Die Ausgleichsbetragspflicht wird durch die Veräußerung zum Neuordnungswert i.S.v. § 153 Abs. 4 BauGB grundsätzlich nicht berührt. Auf den später zu erhebenden Ausgleichsbetrag sind jedoch die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat, anzurechnen (§ 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die im Neuordnungswert enthaltene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist auch nicht zwangsläufig identisch mit dem Anrechnungsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Tritt nach der Veräußerung zum Beispiel durch eine Modifizierung der Sanierungsziele eine Veränderung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ein, kann nach der Anrechnung ein zu erhebender Ausgleichsbetrag verbleiben oder auch ein Erstattungsanspruch des Grundstückseigentümers gegen die Gemeinde bestehen. Im Interesse der Rechtsklarheit sollten die Gemeinden die Erwerber in den notariellen Kaufverträgen auf das Fortbestehen der Ausgleichsbetragspflicht hinweisen.

e) Preisprüfung

Veräußerungen von im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücken bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück den sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB überschreitet (Preisprüfung), weil hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Preisprüfung trägt zur Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung bei, indem sie frühzeitig Vergleichspreise für die spätere Ermittlung des Ausgleichsbetrags und hier insbesondere des Anfangswerts liefert, die Preisstabilität im Sanierungsgebiet gewährleistet, den Erwerber vor Doppelbelastungen schützt und verhindert, dass der Verkäufer ungerechtfertigte – durch die Allgemeinheit finanzierte – Werterhöhungen wirtschaftlich realisiert.

## 5. Abschluss von Gesamtmaßnahmen

Mit Rundschreiben vom 1.3.2007 (AZ.: 00 1/336/1100-1, RS: ISM/SE/2007/01) waren die Gemeinden, die Sanierungsgebiete zwischen 1971 und 1980 festgelegt haben, aufgefordert worden, die Gesamtmaßnahmen bis zum 31.12.2008 bzw. 31.12.2010 abzuschließen und abzurechnen. Der ADD liegen zwischenzeitlich zahlreiche Abrechnungen vor. Um den Abschluss des Sanierungsprogramms fortzuführen, ist es erforderlich, dass die Gemeinden, die Sanierungsgebiete zwischen 1981 bis 1991 (Laufzeit 19 Jahre und mehr) festgelegt haben, die Gesamtmaßnahmen grundsätzlich bis zum 31.12.2012 abschließen und abrechnen. Eine Fristverlängerung durch die ADD um bis zu einem Jahr ist bei begründetem Bedarf möglich. Die Gemeinden haben mit der ADD abschließend zu erörtern, in welchem Umfang die Sanierungsziele erreicht worden sind, und vor diesem Hintergrund abzustimmen, in welchem Um-



fang noch verfügbare Restmittel, erzielbare Einnahmen und zusätzliche Fördermittel für wichtige und notwendige Einzelmaßnahmen einsetzbar sind, um in dem verbleibenden Zeitrahmen einen geordneten Abschluss zu erreichen. Dabei stimmt die ADD auch Art und Umfang des Abrechnungsverfahrens mit den Gemeinden ab.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass neue Maßnahmen insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen grundsätzlich erst in ein neues Programm aufgenommen werden können, wenn die Gemeinde die entsprechenden Altmaßnahmen abgeschlossen hat.

## **6. Antragsverfahren/Begleitinformationen Bund**

Bei vielen gebietsbezogenen Maßnahmen werden auch Bundesfinanzhilfen bereitgestellt. Mit den Förderanträgen für diese Maßnahmen ist immer auch die Anlage 4 (Bund) vorzulegen. Ab dem Programmjahr 2010 führt das zuständige Bundesministerium zur Beschleunigung und Vereinfachung des Meldeverfahrens ein IT-gestütztes Verfahren mit "Elektronischen Begleitinformationen" ein. Damit soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, die Begleitinformationen über ein "elektronisches Formular" erfassen zu können und dem Bund über das Land automatisiert zur Verfügung zu stellen. Die „elektronischen Formulare“ sind jährlich für jede Maßnahme, für die Bundesfinanzhilfen bereitgestellt werden, auszufüllen und zum Nachweis der Datenerfassung durch einen Ausdruck dem Jahresantrag als Anlage beizufügen. Da die Angaben auch Grundlage für Auswertungen und Statistiken sein sollen, bitte ich um korrekte und vollständige Eingaben. Für das Programmjahr 2010 sind die Datensätze mit Grundinformationen früherer Jahre bereits weitgehend von Bund angelegt worden. Vorhandene Datensätze sind zu überarbeiten und fortzuschreiben. Fehlende Datensätze insbesondere bei Neuaufnahmen ab 2009 sind erstmals anzulegen.

Die Benutzeranleitung kann auf der Homepage der ADD abgerufen werden. Die Anwendung mit einer verschlüsselte Datenübermittlung kann unter dem Link

<https://staedtebaufoerderung.is44.de:4445/stbaufbi/>

aufgerufen werden. Alternativ kann eine unverschlüsselte Datenübermittlung erfolgen unter dem Link

<http://staedtebaufoerderung.is44.de:4444/stbaufbi/>

Die Zugriffsadressen und die Benutzerkennungen werden auf Anfrage von der Bewilligungsbehörde bzw. der ADD (Herr OAR Böhle: 06131/16-3346, Herr ORR Greulich: 06131/16-3419, Herr AR Schmitt: 0651/9494-841) zugeteilt.

## **7. Hinweise auf Fördermittel von Land und Bund**

Die meisten Gesamtmaßnahmen werden aus Bund-Länder-Förderprogrammen unterstützt. Bund und Länder haben vereinbart darauf zu achten, dass die Zuwendungsempfänger die Herkunft der Städtebauförderungsmittel hinreichend transparent darstellen. Die Zuwendungsempfänger haben deshalb die Förderung durch das Land und den Bund auf den Bauschildern und nach Fertigstellung in geeigneter Form (z.B. Broschüren, Publikationen, Tafeln an bedeutenden Baumaßnahmen/Objekten/ Ge-



bäuden) auszuweisen. Insoweit wird auf die Nebenbestimmung Nr. 2.7 der Bewilligungsbescheide hingewiesen und um Beachtung gebeten. Entsprechende Logos und Texte von Bund und Land werden in Kürze auf der Homepage der ADD eingestellt.

Roger Lewentz