



Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein

StBauFR 2005

In der Fassung vom
1. Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt A Allgemeines	1
A 1 Zuwendungszweck	1
A 2 Zuwendungsgegenstand	2
A.2.1 Gesamtmaßnahme	2
A.2.2 Verfahrensschritte	3
A.2.3 Räumliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme	3
A 3 Zuwendungszeitraum	4
A.3.1 Allgemeines	4
A.3.2 Beginn	5
A.3.3 Ende	5
A 4 Zuwendungsempfängerin ist die Gemeinde	6
A 5 Zuwendungsvoraussetzungen	6
A.5.1 Allgemeine Voraussetzungen	6
A.5.2 Besondere Voraussetzungen	6
A 6 Zuwendungsart, Bemessungsgrundlage	8
A 7 Zuwendungsfähige Ausgaben	9
A.7.1 Grundsatz	9
A.7.2 Zuwendungsfähige Ausgaben	9
A.7.3 Einsatz anderer öffentlicher Mittel	9
A.7.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben	10
A 8 Maßnahmebedingte Einnahmen	11
A 9 Finanzierungsart, Finanzierungsform	12
A.9.1 Städtebauförderungsmittel	12
A.9.2 Vorauszahlungen	12
A.9.3 Zuschüsse	13
A.9.4 Darlehen	13
A 10 Städtebauliches Sondervermögen	13
A.10.1 Zweck des städtebaulichen Sondervermögens	13
A.10.2 Mehrere städtebauliche Sondervermögen	14
A.10.3 Laufende Verrechnungen der Einnahmen und Ausgaben	14
A 11 Kunst im öffentlichen Raum	14
A 12 Baufachliche Prüfungen	15

A 13	Ausschreibungen	15
A.13.1	Vergabearten	15
A.13.2	Sachverständigenausschuss VOB	16
A 14	Anforderungen an die Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Belange.....	16
A 15	Anforderungen an die Bauausführung	16
Abschnitt B Zuwendungsfähige Ausgaben.....		17
B 1	Vorbereitung	17
B.1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB	17
B.1.2	Weitere Maßnahmen der Vorbereitung	20
B 2	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	25
B.2.1	Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken	26
B.2.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB).....	30
B.2.3	Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3 bzw. § 171 a bis d BauGB)	36
B.2.4	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 123 ff. BauGB)	37
	Allgemeines.....	37
	Gestaltungsplanung	37
	Kostenspaltung	38
	Rentierliche Kosten bei Erschließungsanlagen	38
	Grundstücke der Gemeinde.....	39
	Erschließungsmaßnahmen im umfassenden und vereinfachten Sanierungsverfahren.....	39
	Anlagen der öffentlichen Versorgung im Eigentum der Gemeinde	40
B.2.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	42
B 3	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB).....	45
	Allgemeines.....	45
B.3.1	Modernisierungen und Instandsetzungen.....	45
	Allgemeines.....	45
	Gebäudeuntersuchung	47
	Einbeziehung der Betroffenen	48
	Maßnahmendurchführung.....	49
	Qualitätsstandard	49
	Rechtliche Voraussetzungen der Förderung	49
	Nachrangige Förderung	49
	Allgemeine Förderungseinschränkungen	50
	Zuwendungsfähige Ausgaben	51

B.3.2	Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	57
B.3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) (§ 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....	58
B.3.4	Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....	60
B 4	Sonstige Maßnahmen.....	61
B.4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Finanzierungsträger	61
B.4.2	Aufnahme von Krediten	61
	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	61
B.4.3	Abwicklung der Sanierung	62
Abschnitt C Maßnahmebedingte Einnahmen.....		62
C 1	Zweckgebundene Einnahmen.....	62
C 2	Eigenmittel / Zuwendungen.....	63
C 3	Vermögenswerte.....	64
Abschnitt D Programm- und Förderungsverfahren.....		64
D 1	Städtebauförderungsprogramm	64
D.1.1	Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm.....	65
D.1.2	Förderungsantrag	65
	Antragsunterlagen.....	66
D.1.3	Absetzung zu erwartender Einnahmen.....	67
D.1.4	Zurückziehung und Umschichtung der Mittel.....	67
D 2	Bewilligungsverfahren	68
D 3	Mittelauszahlung	69
Abschnitt E Abrechnungsverfahren		70
E 1	Zweck der Abrechnung	70
E 2	Gegenstand der Abrechnung.....	70
E 3	Verfahren und Form der Abrechnung	71
E.3.1	Verwendungsnachweis	71
E.3.2	Zwischenabrechnung.....	72
E.3.3	Schlussabrechnung	73
E.3.4	Formgebundene Abrechnung	74
E 4	Einnahmen.....	74
E.4.1	Erfassung aller Einnahmen.....	74
E.4.2	Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde.....	75
E.4.3	Erbbaurechte und sonstige Nutzungsrechte	75

E 5	Ausgaben.....	76
E.5.1	Berücksichtigung der Ausgaben.....	76
E.5.2	Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde.....	77
E.5.3	Kaufpreisverrentungen.....	77
E 6	Durchführung des Wertausgleiches.....	77
E 7	Prüfung der Abrechnungen.....	78
E.7.1	Haushaltmäßige Prüfung.....	78
E.7.2	Investitionsbank.....	79
E.7.3	Landesrechnungshof.....	80
E 8	Überschussberechnung nach § 156 a BauGB.....	80
Abschnitt F Schlussbestimmungen.....		80

Anlagen

Abschnitt A

Allgemeines

A 1 Zuwendungszweck

(1) Die Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und Finanzierung städtebaulicher Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen sowie Maßnahmen der Sozialen Stadt als Gesamtmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 171 e BauGB obliegt den Städten und Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe. Zu ihrer Förderung stellt das Land gemäß § 164 a BauGB nach Maßgabe dieser Richtlinien und der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen bereit. Die VV-K zu § 44 LHO gelten für alle Förderungen, soweit in diesen Richtlinien nichts anderes geregelt ist. In den Zuwendungen des Landes sind die Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes und § 164 b BauGB enthalten. Zugleich bietet das Land eine fachliche Beratung unter Auswertung der Erfahrungen der bisherigen Zuwendungspraxis an, um abgewogene kommunale Entscheidungen über eine wirksame Beseitigung der städtebaulichen Probleme zu erleichtern.

(2) Für die Landesregierung hat die Förderung solcher Gesamtmaßnahmen vorrangige Bedeutung, mit denen die Städte und Gemeinden zur Beseitigung oder Verhinderung verdichtet auftretender städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB Problemfelder aufgreifen.

Schwerpunkte für den Einsatz der Förderungsmittel sind:

1. Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumförderung sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
2. Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.
3. Stadtumbaumaßnahmen zur Anpassung städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten.
4. Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung).

(3) Da das Antragsvolumen regelmäßig die zur Verfügung stehenden Zuwendungs Mittel erheblich übersteigt, muss zwischen finanzierbaren Gesamtmaßnahmen im Rahmen von Durchführungsabschnitten mit festgelegter mittelfristiger Förderungsaussicht und absehbarem Bewilligungszeitraum einerseits sowie den vorzubereitenden Durchführungsabschnitten für künftige Zuwendungsmöglichkeiten andererseits unterschieden werden. Dabei kommen nur zügig verlaufende auf einer beschlossenen städtebaulichen Planung beruhende Gesamtmaßnahmen für eine Zuwendung in Betracht. Bei einer Kürzung der Zuwendungs Mittel müssen die Gesamtmaßnahmen je nach Einzelfall früher beendet, gestrafft oder ggf. gestreckt werden. Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungs Mittel besteht nicht.

A 2 Zuwendungsgegenstand

A.2.1 Gesamtmaßnahme

(1) Zuwendungsgegenstand ist gemäß § 164 a Abs. 1 BauGB:

- die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Sinne der §§ 136 ff. BauGB,
- die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Sinne der §§ 165 ff. BauGB,
- die Stadtumbaumaßnahme im Sinne der §§ 171a ff BauGB oder
- die Maßnahme der Sozialen Stadt im Sinne von § 171 e BauGB

als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Für diese Maßnahmen gelten die Regelungen dieser Richtlinien, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) In Ausnahmefällen können im Städtebauförderungsprogramm

- mehrere Gesamtmaßnahmen zu einem Zuwendungsgegenstand oder
- mehrere Sanierungsgebiete, die sich in einem planerischen und räumlichen Zusammenhang befinden, zu einer Gesamtmaßnahme zusammengefasst werden.

(3) Einzelmaßnahmen können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme und nach Aufnahme in den Maßnahmenplan (B 1.2.1(1)) gefördert werden.

(4) Die Abgrenzung der Gesamtmaßnahme in zuwendungsrechtlicher Hinsicht ergibt sich aus dem Städtebauförderungsprogramm (Abschnitt D).

A.2.2 Verfahrensschritte

Die Gesamtmaßnahme umfasst drei Verfahrensschritte:

die Vorbereitung (§ 140 BauGB),

mit den in § 140 BauGB abschließend genannten Aufgaben (B 1);

die Durchführung (§ 146 BauGB),

beinhaltet die in § 147 BauGB aufgeführten Ordnungsmaßnahmen und die in § 148 BauGB genannten Baumaßnahmen (B 2 und B 3);

die Abwicklung,

bezeichnet alle Maßnahmen, die nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) noch erforderlich sind (B 4.3).

A.2.3 Räumliche Begrenzung der Gesamtmaßnahme

A.2.3.1 Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich begrenzt:

Während der vorbereitenden Untersuchungen ist die Gesamtmaßnahme auf das Gebiet begrenzt, auf das sich die Untersuchungen im Sinne von § 141 BauGB erstrecken (Untersuchungsgebiet);

während der weiteren Vorbereitung und Durchführung erstreckt sich die Begrenzung auf das

- durch Sanierungssatzung gemäß §§ 142 und 143 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sowie auf dazu gehörende Ersatz- und Ergänzungsgebiete im Sinne von § 142 BauGB;
- Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB;
- Gebiet der Sozialen Stadt gemäß § 171 e BauGB oder
- Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB;

während der Abwicklung ist die Gesamtmaßnahme auf das Gebiet begrenzt, für das die Sanierung als abgeschlossen erklärt worden ist (§§ 162, 163 BauGB). Entsprechendes gilt für den Abschluss vorbereitender Untersuchungen ohne förmliche Festlegung.

A.2.3.2 Folgende Einzelmaßnahmen können auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen:

- Erschließungsanlagen (§ 147 Satz 3 BauGB), wenn deren Herstellung oder Verbesserung für die Sanierung erforderlich ist (vgl. hierzu BVerwGE 68, 130-137, Urteil vom 21.10.1983);
- Ersatzbauten (Neubau und Modernisierungen/Instandsetzungen), Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB);
- von der Gemeinde zu übernehmende Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowie sonstiger Betriebe, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen (§ 145 Abs. 5 Satz 2 BauGB);
- Flächen, die als Austausch- oder Ersatzland benötigt werden sowie Flächen, die als Ausgleichsflächen benötigt werden (§ 1 a Abs. 3 BauGB);

A.2.3.3 Für **Maßnahmen der Sozialen Stadt** im Sinne des § 171 e BauGB sowie **Stadtumbaumaßnahmen** im Sinne des § 171 a BauGB ist zur räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes keine förmliche Festlegung i.S.d. § 142 BauGB erforderlich.

A.2.3.4 Die räumliche Erweiterung oder Einschränkung der geförderten Gesamtmaßnahme bedarf der Zustimmung des Innenministeriums (IM).

A 3 Zuwendungszeitraum

A.3.1 Allgemeines

Der Zuwendungszeitraum umfasst die Dauer der nach A 2.2 bestimmten Verfahrensschritte, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

A.3.2 Beginn

(1) Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in das Städtebauförderungsprogramm (Abschnitt D) aufgenommen worden ist. Hierzu ergeht neben der Mitteilung des IM über die Aufnahme ein Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB), der alle maßgeblichen Nebenbestimmungen enthält.

(2) Ausgaben, die vor Beginn des Zuwendungszeitraums entstanden sind, sind nicht zuwendungsfähig (Verbot der Refinanzierung).

(3) Das Verbot der Refinanzierung gilt nicht für solche Ausgaben, die bei Fortsetzungsmaßnahmen im vorangegangenen Jahr entstanden sind, jedoch aus den bisher im Städtebauförderungsprogramm bereitgestellten Fördermitteln oder Mitteln des städtebaulichen Sondervermögens (A 10) nicht mehr gedeckt werden konnten.

(4) Werden Einzelmaßnahmen von der Gemeinde auf eigene Kosten oder mit Zuwendungen Dritter begonnen, steht dies einer späteren Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm nicht entgegen.

A.3.3 Ende

(1) Der Zuwendungszeitraum endet mit Aufhebung der förmlichen Festlegung, wenn nicht der förderungsrechtliche Abschluss durch das IM z.B. wegen nicht zügiger Maßnahmedurchführung erklärt wird. Für die Abschlusserklärung ist das Benehmen mit den Gemeinden herzustellen. Nach diesem Zeitpunkt werden nur noch abwicklungsbedingte Einnahmen und Ausgaben berücksichtigt (B 4.3). Das IM behält sich vor, die Förderung von bestimmten Einzelmaßnahmen zuzulassen, die erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung begonnen werden (abwicklungsbedingte Einzelmaßnahmen), soweit diese vor Aufhebung der Sanierungssatzung Bestandteil des abgestimmten mittelfristigen Maßnahmeplans nach B 1.2.1 waren.

(2) Die Landesförderung schließt mit dem Bescheid der IB über die Bestimmung der Zuwendungen auf der Grundlage der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (endgültiger Bewilligungsbescheid) ab.

A 4 Zuwendungsempfängerin ist die Gemeinde.

A 5 Zuwendungsvoraussetzungen

A.5.1 Allgemeine Voraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass

- die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von anderen öffentlichen Aufgabenträgern noch von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können (Grundsatz der Nachrangigkeit),
- die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm (Abschnitt D) aufgenommen ist,
- die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht hat.

A.5.2 Besondere Voraussetzungen

A.5.2.1 Bereitstellung von Grundstücken

(1) Nach Aufnahme (Abschnitt D) der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm (Stichtag ist der 1. Januar des ersten Programmjahres.) und während deren Dauer sind alle mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen sowie alle privat nutzbaren Grundstücke im Eigentum der Gemeinde oder ihrer rechtlich unselbständigen Gesellschaften, die im Gebiet der Gesamtmaßnahme belegen sind oder als Austausch- oder Ersatzland erworben wurden, dem städtebaulichen Sondervermögen (A 10) zur Verfügung zu stellen. Entsprechendes gilt, soweit das Gebiet einer Gesamtmaßnahme erweitert wird.

(2) Die Verpflichtung zur Bereitstellung besteht für alle Grundstücke, für die in dem vorgenannten Zeitpunkt noch kein notariell beurkundeter Veräußerungsvertrag im Sinne von § 311 b Abs. 1 BGB abgeschlossen worden ist.

(3) Nach Beginn der Förderung mit Städtebauförderungsmitteln erworbene oder umgewidmete Grundstücke oder Rechte an Grundstücken sind dem städtebaulichen Sondervermögen im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Umwidmung zur Verfügung zu stellen.

(4) Alle Grundstücke im Sinne des Abs. 1 sind im Bestandsverzeichnis (vgl. E 3.2 Abs. 3) nachzuweisen. Es ist jährlich fortzuschreiben und der IB mit der jeweiligen Zwischenabrechnung vorzulegen. Grundstücke gem. A 5.2.2 Abs. 2 sind in der Liste besonders zu bezeichnen.

A.5.2.2 Veräußerungspflicht

(1) Alle Grundstücke, die die Gemeinde zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zugunsten der Gesamtmaßnahme bereitgestellt oder mit Städtebauförderungsmitteln erworben oder vom Sanierungsträger nach § 159 Abs. 3 BauGB übernommen hat, sind nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 BauGB zu veräußern (umfassende Veräußerungspflicht).

(2) Die Veräußerungspflicht gilt nicht für Grundstücke, die nach der städtebaulichen Planung für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen vorgesehen sind oder als Austauschland/Ausgleichsfläche oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

A.5.2.3 Veräußerungswert

(1) Im **umfassenden Sanierungsverfahren** sind der Veräußerung die sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergebenden Neuordnungswerte im Sinne des § 153 Abs. 4 BauGB zu Grunde zu legen. Hierbei ist nach § 27 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 1988) der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Gesamtmaßnahme zu Grunde zu legen. Sofern Grundstücke zu einem Zeitpunkt veräußert werden, an dem sich das Ende der Gesamtmaßnahme noch nicht genau absehen lässt,

dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des IM von dem ermittelten Neuordnungswert Abschläge gemacht werden für:

- die Wartezeit bis zur Durchführung der von der Gemeinde geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen und
- das für die Durchführung dieser Maßnahmen bestehende Wagnis (sog. Pionierabschlag).

Vor der Veräußerung dieser Grundstücke ist dem IM ein entsprechender Antrag mit Darstellung der Begründung für das Einräumen der Abschläge einzureichen. Eine nachträgliche Erteilung der Zustimmung ist ausgeschlossen.

(2) Im **vereinfachten Sanierungsverfahren** sind die Grundstücke zum Verkehrswert nach § 194 BauGB zu veräußern.

(3) Der Wert der Grundstücke ist aufgrund eines **Gutachtens** festzustellen (vgl. B 1.2.6).

A.5.2.4 Verwendung maßnahmebedingter Einnahmen

Die maßnahmebedingten Einnahmen (Abschnitt C) sind ausschließlich für zuwendungsfähige Ausgaben (A 7.2) der Gesamtmaßnahme zu verwenden.

A.5.2.5 Bereitstellung der Eigenmittel

Die Gemeinde hat ihre Eigenmittel spätestens bis zu dem Zeitpunkt bereitzustellen, in dem die Ausgaben zu leisten sind. Zuwendungen dürfen nur gleichzeitig mit oder nach den erforderlichen Eigenmitteln der Gemeinde verwendet werden.

A 6 Zuwendungsart, Bemessungsgrundlage

Die Zuwendungen werden zur Projektförderung grundsätzlich im Wege der Anteilfinanzierung gewährt. Projekt ist dabei die Gesamtmaßnahme, nicht eine Einzelmaßnahme. Bemessungsgrundlage für die Zuwendung sind die

zuwendungsfähigen Ausgaben der Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer maßnahmebedingten Einnahmen.

A 7 Zuwendungsfähige Ausgaben

A.7.1 Grundsatz

Zuwendungsfähig sind die durch maßnahmebedingte Einnahmen oder auf sonstige Weise einschließlich des gemeindlichen Eigenanteils nicht gedeckten Ausgaben für die Gesamtmaßnahme, bezogen auf den gesamten Zeitraum der Förderung. Die Ermittlung der endgültig zuwendungsfähigen Ausgaben einer Gesamtmaßnahme erfolgt aufgrund einer Schlussabrechnung, die sich auf die Gesamtmaßnahme bezieht (Abschnitt E).

A.7.2 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind alle Ausgaben der Gemeinde für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR). Ist die Förderungsfähigkeit an besondere Voraussetzungen geknüpft, so müssen diese in dem Zeitpunkt erfüllt sein, in dem die Ausgaben entstehen. Ausgaben, die durch Inanspruchnahme von Leistungen Dritter begründet werden, entstehen mit Eingehen der vertraglichen Verpflichtungen, soweit nichts anderes bestimmt wird. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen auch Entschädigungen, die die Gemeinde an Dritte zu leisten hat.

A.7.3 Einsatz anderer öffentlicher Mittel

Ausgaben sind nur zuwendungsfähig, wenn und soweit der Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten, z. B. solcher für

- die soziale Wohnraumförderung,
- die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden,
- die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur,
- die Verbesserung der Arbeitsmarktsituation,
- die Verbesserung der Agrarstruktur,
- den Denkmalschutz,
- den Umweltschutz (einschließlich Altlastenbeseitigung)

sachlich und zeitlich hinreichend mit dem nachrangigen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (A 5.1) abgestimmt ist.

A.7.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

(1) Nicht zuwendungsfähig sind:

- die Ausgaben für die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung einschließlich der von der Gemeinde zu entrichtenden Gebühren, ausgenommen für Darlehen; Gerichtskosten und Kosten der notwendigen Rechtsvertretung einer Gemeinde sind nur in Angelegenheiten von grundsätzlicher oder erheblicher finanzieller Bedeutung für die Städtebauförderung nach Zustimmung des IM zuwendungsfähig,
- die Ausgaben für die bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteiles entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- die Ausgaben für die bei einer Vor- und Zwischenfinanzierung entstehenden Geldbeschaffungskosten und Zinsen (beachte B 4.2),
- die Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert (A 7.3). Ausgenommen ist der Einsatz von Zuwendungsmitteln zur Vor- und Zwischenfinanzierung nach B 4.1,
- Ausgaben, die vor Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm entstanden sind (beachte B 1.1.7),
- Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes, soweit sie von der Umsatzsteuer abgesetzt werden können; die Eigentümerin oder der Eigentümer hat der Gemeinde eine entsprechende Erklärung vorzulegen,
- die durch Einschaltung von Kreditinstituten entstehenden Ausgaben für die Verwaltung der Städtebauförderungsmittel, ausgenommen Kontoführungsgebühren des für die Abwicklung der Gesamtmaßnahme eingerichteten Treuhandkontos,
- Steuerausfälle der Gemeinde (z. B. Erlass der Grundsteuer oder der Gewerbesteuer),

- Ausgaben, die aus der fehlerhaften oder fehlenden Anwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen. Auf die VV-K zu §§ 58 und 59 LHO wird verwiesen.

(2) Zuwendungen, die für nicht zuwendungsfähige Ausgaben verwendet wurden, sind an die IB zu erstatten. Soweit die Kosten der laufenden Gesamtmaßnahme noch nicht gedeckt sind, können hiervon abweichend die Beträge einschließlich der nach Nr. 8.7 VV-K zu § 44 LHO vorzunehmenden Verzinsung unmittelbar dem städtebaulichen Sondervermögen (A 10) zugeführt werden. Erstattungsbetrag und Verzinsung gelten in diesem Fall als Bundes- und Landesmittel und sind um den jeweiligen gemeindlichen Eigenanteil zu ergänzen. Diese Regelung gilt entsprechend für die aus zweckgebundenen Einnahmen (C 1) bestrittenen nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, wobei die eingesetzten Einnahmen in dem Verhältnis der Zuwendungsanteile (D 1 Satz 3) den Bundes-, Landes- und Eigenanteilen zuzurechnen sind. Die Höhe der Erstattungsbeträge und deren Verzinsung werden von der IB festgesetzt.

(3) Die IB entscheidet über Widersprüche der Gemeinden gegen ihre Entscheidungen. In grundsätzlichen Angelegenheiten hat die IB die Zustimmung des IM zur Entscheidung einzuholen.

A 8 Maßnahmebedingte Einnahmen

Maßnahmebedingt sind alle Einnahmen, die nach Maßgabe von Abschnitt C der Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können. Sie sind Bestandteil des städtebaulichen Sondervermögens. Die zweckgebundenen Einnahmen nach C 1 sind bei kassenmäßiger Verfügbarkeit vorrangig einzusetzen.

Verzichtet die Gemeinde ohne sachlichen Grund ganz oder teilweise auf die mögliche Erhebung von maßnahmebedingten Einnahmen, so hat sie dies im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung bzw. der Zwischen- / Schlussabrechnung gegen sich gelten zu lassen.

A 9 Finanzierungsart, Finanzierungsform

A.9.1 Städtebauförderungsmittel

(1) Städtebauförderungsmittel im Sinne dieser Vorschrift sind die von der Gemeinde, dem Kreis und dem Land einschließlich der Bundesfinanzhilfen für die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellten Zuwendungen sowie die im städtebaulichen Sondervermögen erzielten zweckgebundenen Einnahmen nach C 1.

(2) Die Gemeinde kann Dritten Städtebauförderungsmittel gewähren, soweit dies für das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist, als

- Zuschuss,
- Darlehen,
- Zuschuss oder Darlehen zur Verbilligung anderer Darlehen,
- Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung,
- Zuschuss zur Verbilligung anderer Vor- oder Zwischenfinanzierungs-
darlehen.

(3) Gewährt die Gemeinde Dritten Städtebauförderungsmittel als Darlehen, so ist im Darlehensvertrag in der Regel eine Annuität nicht unter 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu vereinbaren.

A.9.2 Vorauszahlungen

Bis zum Vorliegen der Schlussabrechnung über die Gesamtmaßnahme und der daraufhin erteilten endgültigen Bewilligung werden die Zuwendungen der Gemeinde als Vorauszahlungen grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer späteren Bestimmung bereitgestellt, ob sie als Zuschuss oder als Darlehen bewilligt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Bestimmung kann auch im Zeitpunkt der Bereitstellung erfolgen (z.B. bei Stadtumbaumaßnahmen). Die Vorauszahlungen sind während der Vorauszahlungszeit bis zur endgültigen Bewilligung zins- und tilgungsfrei.

A.9.3 Zuschüsse

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

A.9.4 Darlehen

Darlehen können für Ausgaben der Gesamtmaßnahme bestimmt werden, die bei der Schlussabrechnung durch tatsächlich erzielte Einnahmen noch nicht gedeckt sind, die aber durch nach der Schlussabrechnung anfallende Einnahmen noch gedeckt werden können. Beträge im Rahmen des Wertausgleiches nach E 4 gelten als Einnahmen, die nach der Schlussabrechnung anfallen.

A 10 Städtebauliches Sondervermögen

A.10.1 Zweck des städtebaulichen Sondervermögens

(1) Für jede Gesamtmaßnahme ist ein städtebauliches Sondervermögen zu bilden, das alle zuwendungsfähigen Ausgaben und maßnahmebedingten Einnahmen erfasst. Auf diese Weise wird abweichend vom haushaltsrechtlichen Grundsatz der Einzelveranschlagung die Finanzierung der Gesamtmaßnahme entsprechend dem Gesamtdeckungsprinzip aus einem zentralen Fonds mit einem revolvingierenden Einsatz der erzielten Einnahmen ermöglicht.

(2) Das städtebauliche Sondervermögen ist in der Form einer Gegenüberstellung aller der Gesamtmaßnahme zuzuordnenden Einnahmen und Ausgaben nach Anlage 7 zu führen. Soweit neben den StädtebauförderungsmitteIn auch Mittel Dritter zur Finanzierung bestimmter Einzelmaßnahmen zum Einsatz gelangen (Mischfinanzierung) und keine zentrale Abwicklung über den gemeindlichen Haushalt erfolgt, sind diese in der Darstellung des städtebaulichen Sondervermögens deutlich zu kennzeichnen. Eine Ausfertigung der Anlage 7 ist der IB jährlich zur Überprüfung mit der Zwischenabrechnung vorzulegen.

(3) Soweit die Gemeinde einen treuhänderischen Sanierungs- oder Entwicklungsträger mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme beauftragt hat, wird das städtebauliche Sondervermögen als Treuhandvermögen nach § 160 BauGB von dem Träger verwaltet.

Dies gilt auch für Stadtumbaumaßnahmen sowie Maßnahmen der Sozialen Stadt. Zur Sicherung des Sondervermögens bei diesen Maßnahmen ist B 1.2.2 Abs. 1 letzter Satz anzuwenden.

A.10.2 Mehrere städtebauliche Sondervermögen

Ergeben sich bei einer Gesamtmaßnahme wegen mangelnder Städtebauförderungsmittel Finanzierungsschwierigkeiten und sind die Mittel des städtebaulichen Sondervermögens einer Gesamtmaßnahme erschöpft, so müssen verfügbare Mittel aus dem städtebaulichen Sondervermögen einer anderen Gesamtmaßnahme der Gemeinde für die Vor- und Zwischenfinanzierung der Kosten verwendet werden. Die entnommenen Mittel sind auf das städtebauliche Sondervermögen der anderen Gesamtmaßnahme spätestens bis zum Zeitpunkt der Schlussabrechnung zurück zu übertragen.

A.10.3 Laufende Verrechnungen der Einnahmen und Ausgaben

Die Einnahmen und Ausgaben des städtebaulichen Sondervermögens sind laufend miteinander zu verrechnen. Hiervon abweichend können sämtliche aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im städtebaulichen Sondervermögen entstehenden Einnahmen und Ausgaben gesondert erfasst werden. Die Ergebnisse dieser Bewirtschaftung sind mindestens vierteljährlich im städtebaulichen Sondervermögen darzustellen.

A 11 Kunst im öffentlichen Raum

Soweit es im Einzelfall städtebaulich sinnvoll erscheint, können Städtebauförderungsmittel für Kunst im öffentlichen Raum auf der Grundlage von gebietsbezogenen künstlerischen Konzepten mit Zustimmung des IM verwandt werden.

A 12 Baufachliche Prüfungen

Erschließungs- und Baumaßnahmen unterliegen nur vor Baubeginn einer baufachlichen Prüfung in entsprechender Anwendung der baufachlichen Ergänzungsbestimmungen (ZBau) zu § 44 LHO in Verbindung mit Nr. 6 der VV-K zu § 44 LHO in der jeweils geltenden Fassung. Das Prüfungersuchen ist der jeweils zuständigen Prüfungsbehörde unmittelbar zuzuleiten. Soweit bei Erschließungsanlagen in den Antragsunterlagen nicht zuwendungsfähigen Kostenanteile (B 2.4 Abs. 3 und 4, B 2.4.1 bzw. B 2.5.2) enthalten sind, müssen diese entsprechend dargestellt werden.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (VII 4) erhält bei Straßenbaumaßnahmen eine Durchschrift des Ersuchens. Das Prüfungsergebnis wird den Antragstellern unmittelbar mitgeteilt. Diese Regelung gilt bei der Einschaltung der nicht staatlichen Bauverwaltung hinsichtlich der Beteiligung des IM (IV 5) und der IB entsprechend. Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach B 3.1 sowie für Wohnungsneubauten nach B 3.2 führt die IB die baufachliche Prüfung durch.

A 13 Ausschreibungen

Bei dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln durch die Gemeinde ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), für Leistungen (VOL) bzw. für freiberufliche Leistungen (VOF) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Kommunale Vergabeordnungen finden im Rahmen dieser Richtlinien Anwendung, soweit sie nicht gegen vergaberechtliche Vorschriften verstoßen.

A.13.1 Vergabearten

(1) Dem Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein zur Vergabe öffentlicher Aufträge können die grundsätzlichen Unterschiede der Vergabearten entnommen werden. Soweit beabsichtigt wird, von der öffentlichen Ausschreibung von Bauleistungen abzusehen, ist hierfür die Zustimmung der für die baufachliche Prüfung zuständigen Behörde einzuholen.

(2) Eine beschränkte Ausschreibung kann u.a. nach § 3 Nr. 3 Abs. 1a) VOB Teil A durchgeführt werden, wenn die öffentliche Ausschreibung einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Dies ist z.B. der Fall bei Modernisierungen und Instandsetzungen von baulichen Anlagen, die eine Wohn- oder Nutzfläche von 200 m² nicht überschreiten.

(3) Soweit Modernisierungen und Instandsetzungen von baulichen Anlagen in Eigenleistung durchgeführt werden, ist die VOB nicht anzuwenden.

A.13.2 Sachverständigenausschuss VOB

Soweit sich aus der Anwendung der VOB auch unter Beachtung dieser Richtlinien Auslegungsschwierigkeiten ergeben, ist hierzu der im IM (IV 6) gebildete Sachverständigenausschuss für VOB-Fragen zu hören.

A 14 Anforderungen an die Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Belange

Bei der

- städtebaulichen Planung (B 1.1.4),
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (B 2.4) sowie
- Errichtung oder Änderung von GBF (B 3.3)

sind zielgruppenspezifische Belange mit dem Ziel der Förderung und Integration insbesondere folgender Personengruppen zu berücksichtigen: Menschen mit Behinderung, alte Menschen, Kinder und Jugendliche sowie Familien. Die Berücksichtigung dieser Belange muss auch den Anforderungen an Geschlechtergerechtigkeit (Gender Mainstreaming) entsprechen.

A 15 Anforderungen an die Bauausführung

(1) Bei der Bauausführung sind Verfahren zur Kennzeichnung gesicherter Bau- und Ausführungsqualität (z.B. Gebäudepass, Energiepass) soweit möglich einzusetzen. Es müssen Baustoffe verwendet werden, die eine Energie

und Rohstoff sparende Herstellung, Wiederverwendung oder Wiederverwertung sowie eine geregelte Entsorgung ermöglichen. Materialien mit gesundheitsgefährdenden Stoffen wie z. B. Asbest, Flurchlorkohlenwasserstoff (FCKW), teilhalogenisierte FCKW und polychlorierte Biphenyle (PCB) dürfen nicht verwendet werden.

Die verwendeten Baustoffe und Bauteile müssen formaldehydfrei oder mindestens formaldehydarm (Ausgleichskonzentration für Formaldehyd < 0,05 ppm in der Prüfkammer des Prüflabors) sein. Produkte, die das Umweltzeichen „Blauer Engel“ (RAL-ZU 76) tragen, erfüllen diese Voraussetzungen.

(2) Baustoffe und Bauteile, die Polyvinylchlorid (PVC) enthalten, dürfen nur unter den Voraussetzungen eingesetzt werden, dass

- im Ausschreibungsverfahren Angebote auch für PVC-freie Substitute eingeholt werden,
- die Stabilisierung des eingesetzten Neumaterials (ohne Recycling-Anteile) ohne Blei und Cadmium erfolgt und
- PVC-freie Substitute sich in einem alternativen Ausschreibungsverfahren als wesentlich teurer dargestellt haben.

Abschnitt B

Zuwendungsfähige Ausgaben

B 1 Vorbereitung

B.1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die in § 140 BauGB genannten Maßnahmen:

B.1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen (§§ 140 Nr. 1, 141 BauGB)

soweit sie ihrem Inhalt und Umfang nach zur Beurteilung einer Gesamtmaßnahme erforderlich sind und noch keine hinreichenden Beurteilungsgrundlagen nach § 141 Abs. 2 BauGB vorliegen;

B.1.1.2 Förmliche Festlegung des Förderungsgebietes (§§ 140 Nr. 2, 142, 171d BauGB)

soweit sie im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes stehen. Kosten der Bekanntmachung der Sanierungssatzung sind von der Zuwendungsfähigkeit ausgeschlossen (vgl. A 7.4 (1), 1. Spiegelstrich);

B.1.1.3 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Gesamtmaßnahme (§ 140 Nr. 3 BauGB)

soweit sie sich z. B. auf Planungsgutachten, Ortsgestaltungsuntersuchungen, Verkehrsuntersuchungen, Ortsbildaufnahmen oder die Fortschreibung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes beziehen;

B.1.1.4 Städtebauliche Planung (§ 140 Nr. 4 BauGB)

(1) Zur einheitlichen Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB gehört vor allem die Aufstellung einer Fach übergreifenden, koordinierten und ausgewogenen städtebaulichen Planung (insbesondere städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Entwicklungskonzept und, soweit nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, Bauleitplanung), die nach der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Gemeindevertretung mit Selbstbindungswirkung beschlossen wird (§ 28 Abs. 1 Nr. 4 GO).

(2) Wegen der erforderlichen Qualität der städtebaulichen Planung sind insbesondere zuwendungsfähig die Ausgaben für

- städtebauliche Wettbewerbe und Gutachterverfahren,
- städtebauliche Entwürfe für Teilgebiete (Bereichspläne) und für besondere Erschließungs- oder Baumaßnahmen,
- die Umweltverträglichkeitsprüfung,
- die Fortschreibung städtebaulicher Rahmenpläne und Entwicklungskonzepte,
- die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne für das förmlich festgelegte Gebiet

soweit die Ausgaben in einem angemessenen Verhältnis zu der angestrebten städtebaulichen Verbesserung stehen.

Die Planungen sind mit ihren wesentlichen Ergebnissen der Maßnahmendurchführung zu Grunde zu legen.

(3) Vorentwurfskosten einzelner Ordnungsmaßnahmen können mit Zustimmung der IB den zuwendungsfähigen Ausgaben der städtebaulichen Planung zugeordnet werden, wenn von der Durchführung aus schwerwiegendem Grund abgesehen wird. Liegt die Zustimmung nicht vor, sind die verausgabten Städtebauförderungsmittel zum Ende des Jahres zu erstatten, in dem die Durchführungsabsicht aufgegeben wird. Zu den Baumaßnahmen vgl. B. 1.2.3.

B.1.1.5 Erörterung der beabsichtigten Gesamtmaßnahme (§ 140 Nr. 5 BauGB)

Die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme ist mit den von der Sanierung Betroffenen (§§ 137, 141 Abs. 4 BauGB) frühzeitig und hinreichend zu erörtern. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Informationsveranstaltungen, Veröffentlichungen und Ausstellungen zuwendungsfähig, nicht dagegen Repräsentationsaufwendungen.

B.1.1.6 Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans (§§ 140 Nr. 6, 180 BauGB)

Die bei der Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans entstehenden Ausgaben sind zuwendungsfähig, soweit es sich nicht um persönliche oder sachliche Kosten der Gemeindeverwaltung handelt (A 7.4 (1)).

B.1.1.7 Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen

Ausgaben für einzelne der förmlichen Festlegung vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne des § 140 Nr. 7 BauGB sind als zuwendungsfähig den Ziffern 2 und 3 dieses Abschnitts zuzuordnen, sofern die Zustimmung des IM vorliegt. Zustimmungsvoraussetzung ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme sowie die Darlegung der Gründe für die vorgezogene Maßnahmendurchführung.

B.1.2 Weitere Maßnahmen der Vorbereitung

Neben den in § 140 BauGB genannten Maßnahmen sind auch Ausgaben für folgende Vorbereitungsmaßnahmen zuwendungsfähig:

B.1.2.1 Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Zweck der Kosten und Finanzierungsübersicht

(1) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ist finanzielle Grundlage für die Durchführung der Gesamtmaßnahme. Sie ergibt sich u. a. aus dem jährlich mit dem IM abzustimmenden mittelfristigen Maßnahmenplan (Anlage 2.1), der das Ergebnis der städtebaulichen Planung ist und die besonders wichtigen realisierbaren Einzelmaßnahmen festlegt. Sie soll weiterhin über die finanzielle und die zeitliche Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme Aufschluss geben. Zu diesem Zweck sind in einer Gesamtübersicht möglichst alle vorgesehenen Einzelmaßnahmen bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme darzustellen.

(2) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient auch als Hilfsmittel, um die Investitionen anderer öffentlicher Bedarfsträger mit denen der Gemeinde abzustimmen. Es empfiehlt sich daher, alle Kosten- und Finanzierungsfragen bereits zu einem früheren Zeitpunkt möglichst vollständig zu erfassen, um rechtzeitig Gelegenheit zu geben, zusammen mit dem IM auf ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange hinzuwirken und die Bereitstellung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu ermöglichen (vgl. § 149 Abs. 6 BauGB).

(3) Spätestens bei Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist die Durchführung der Gesamtmaßnahme mit anderen wichtigen Vorhaben der Gemeinde, insbesondere mit sonstigen größeren Investitionsmaßnahmen, abzustimmen.

(4) Die bereits im Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen erforderliche überschlägige Ermittlung der Kosten der Gesamtmaßnahme hat den Anfor-

derungen des § 149 BauGB zu entsprechen. Sie ist laufend zu vervollständigen und jährlich fortzuschreiben, insbesondere wenn sich die finanziellen und sonstigen Planungsgrundlagen wesentlich geändert haben.

(5) Wegen der Abstimmungspflicht nach § 149 BauGB i. V. m. § 139 BauGB sind in einer Anlage zur Kosten- und Finanzierungsübersicht nachrichtlich Angaben entsprechend dem Muster in Anlage 2 zu machen.

Kostenübersicht

(6) Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind im Einzelnen entsprechend der Anlage 2 nach Kostenarten mit Untergliederungen aufzuführen. Mehrere Untergliederungen einer Kostenart können zusammengefasst werden, soweit eine ins Einzelne gehende Kostenermittlung nicht möglich ist.

(7) Soweit noch nicht genaue Angaben gemacht werden können, ist bei der Ermittlung der Kosten von Erfahrungswerten, Kostenrichtwerten, Schätzwerten oder Pauschalansätzen auszugehen.

(8) Die Kosten sind auf der Preisbasis des Jahres zu ermitteln, in dem die Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt oder fortgeschrieben wird.

(9) Vergütungen für Sanierungs-/Entwicklungsträger und sonstige Beauftragte sind ohne nähere Differenzierung für bestimmte Zeiträume anzugeben.

Finanzierungsübersicht

(10) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde darzulegen, wie die Finanzierung der gesamten Maßnahme erfolgen soll. Als Finanzierungsmittel kommen u. a. die in Abschnitt C genannten Einnahmearten in Betracht. Bei allen Grundstücken und anderen Sachen sowie Rechten sind die Überschüsse aus der Bewirtschaftung und die Veräußerungserlöse aufzuführen.

B.1.2.2 Vergütung von Sanierungs- Entwicklungsträgern und geeigneten Beauftragten (§ 157 BauGB)

(1) Die Tätigkeit geeigneter Beauftragter im Sinne von § 157 Abs. 1 BauGB mit besonderen Fachkenntnissen und Erfahrungen ist nach vorheriger Zustimmung des IM zuwendungsfähig (u. a. Sanierungsträger, Stadtteilmanagement). Voraussetzung für die Förderung ist die Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften (A 13). Die Zustimmung ist vor Beauftragung einzuholen. Im Rahmen des Zustimmungsantrags sind der entsprechende Vergabevermerk sowie der Entwurf des Vertrages vorzulegen. Weitere Voraussetzung ist, dass die erbrachten Leistungen zuwendungsfähige Maßnahmen und Aufgaben betreffen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen, z. B. im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder der städtebaulichen Planung abgegolten sind.

Das städtebauliche Treuhandvermögen ist bei Stadtumbaumaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne der §§ 171 a bzw. e BauGB durch Aufnahme der entsprechenden Formulierung des § 161 BauGB in die vertragliche Vereinbarung zu sichern. Der Sanierungs- / Entwicklungsträger oder sonstige Beauftragte hat bei solchen Maßnahmen die Pflichten nach § 160 BauGB vertraglich zu übernehmen.

(2) Die Tätigkeit von Sanierungs- und Entwicklungsträgern sowie geeigneten Beauftragten wird in der Regel in Form von Stundensätzen vergütet. Die Stundensätze müssen deren Sachkosten umfassend beinhalten. Der Träger bzw. Beauftragte soll zu Jahresbeginn mit der Gemeinde abstimmen, welches Arbeitsprogramm und welcher Zeitaufwand voraussichtlich erforderlich werden.

Für die Vergütung des Betriebes von Stadtteilmanagementbüros sowie der Arbeit von Quartiersmanagern im Sinne des § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt die Regelung entsprechend. Dabei ist A 7.4 zu beachten.

(3) Für **planerische Leistungen** ist die Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Für **wohnungswirtschaftliche Leistungen** (nach dem

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) ist die Zweite Berechnungsverordnung (II BV) in der jeweils geltenden Fassung maßgebend. Dabei dürfen die nach § 8 Abs. 2 Satz 3 II. BV zulässigen höheren Entgelte nur eingesetzt werden, soweit es sich um besonders schwierige Baumaßnahmen handelt.

B.1.2.3 Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen

(1) Zuwendungsfähige Ausgaben für Bestandsuntersuchungen, Planungen und Kostenermittlungen sind den jeweiligen Baumaßnahmen zuzuordnen. Soweit die Bauabsicht aus schwerwiegendem Grund aufgegeben wird, können sie mit Zustimmung der IB den zuwendungsfähigen Ausgaben der weiteren Vorbereitung zugeordnet werden. Soweit im Rahmen der Planungen Entwürfe erstellt werden, gilt diese Regelung nur für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach B 3.1.1 und B 3.1.2. Wird die Baumaßnahme auf sonstige Weise finanziert und entsprechend der städtebaulichen Planung durchgeführt, handelt es sich um zuwendungsfähige Ausgaben der weiteren Vorbereitung.

(2) Soweit sich im Einzelfall für den Bauherrn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen den notwendigen Ausgaben der Bestandsuntersuchungen und der Bauentwürfe gegenüber dem tatsächlichen zuwendungsfähigen Durchführungs- und Baukostenumfang ergibt, ist je ein angemessener Anteil der weiteren Vorbereitung und der Baumaßnahme zuzuordnen.

B.1.2.4 Erhaltungssatzungen

Ausgaben im Zusammenhang mit dem Erlass von Erhaltungssatzungen sind zuwendungsfähig, sofern ihr Geltungsbereich im Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes liegt. Bekanntmachungskosten sind nicht zuwendungsfähig (A 7.4 (1), 1. Spiegelstrich).

B.1.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Für die Ausarbeitung von Ortsgestaltungsplänen sowie von örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 92 LBO gilt B 1.2.4 entsprechend.

B.1.2.6 Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken

(1) Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken ist in erster Linie Aufgabe der Gutachterausschüsse (§§ 192 ff. BauGB). Liegt bereits ein aktuelles Gutachten für ein vergleichbares Grundstück vor, reicht es aus, wenn die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hierüber eine schriftliche Bestätigung erteilt. Der Gutachterausschuss ermittelt dann auf der Basis des aktuellen Gutachtens den Verkehrswert. Beabsichtigt die Gemeinde, von dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert um mehr als 10 % zu Lasten des städtebaulichen Sondervermögens abzuweichen, so hat sie dem IM dies zur Vermeidung von Rechts- und Verfahrensfehlern rechtzeitig (mindestens zwei Wochen) vor dem Erwerb bzw. der Veräußerung unter Angabe der Gründe anzuzeigen. Hierbei ist glaubhaft zu machen, dass sich die Gemeinde vorher nachdrücklich bemüht hat, den von ihr ermittelten Verkehrswert einzuhalten. Liegt dem IM zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Veräußerung keine Anzeige vor, kann eine nachträgliche Erklärung der Zustimmung nur aus wichtigem Grund erfolgen. Ansonsten gilt Abs. 2.

(2) Die IB hat Berichtigungen der nach Abschnitt E zu fertigenden Abrechnung vorzunehmen, soweit die Gemeinde zu Lasten des städtebaulichen Sondervermögens den Verkehrswert deutlich verfehlt hat, weil sie

- keine Wertermittlung nach den einschlägigen Vorschriften durchgeführt hat oder
- von dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Grund oder aus sachfremden Erwägungen abgewichen ist.

(3) Für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten von Grundstücken gelten die Vorgaben dieser Textziffer entsprechend. Preisprüfungen nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB sind hiervon ausgenommen. Die Einholung eines Gutachtens ist nicht erforderlich, wenn der Verkehrswert den Betrag von 75.000 € je Grundstück unterschreitet. In diesem Fall sind die eigenen Ermittlungen der Gemeinde dem Grunderwerb zu Grunde zu legen. Soweit eine Entscheidung/Einigung in einem Enteignungsverfahren vorliegt, ist der festgestellte Verkehrswert zuwendungsfähig.

(4) Wenn der zuständige Gutachterausschuss den Gutachtauftrag nicht innerhalb des erforderlichen Zeitraumes erledigen kann, kann ein privater Sachverständiger die Verkehrswertermittlung durchführen. Die Ausgaben des Gutachtens bzw. der Gutachten bedürfen der Zustimmung des IM, soweit sie 5.000 € für das Grundstück bzw. 25.000 € für die Gesamtmaßnahme überschreiten.

Eine Anerkennung der Gutachterkosten kann nur vor Auftragsvergabe erfolgen. Eine nachträgliche Anerkennung ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich. Dem bzw. den Gutachten ist die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung von Grundstückswerten (Wertermittlungsverordnung) in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen. Angefertigte Gutachten sind dem IM auf dessen Anforderung vorzulegen. Die Vergabe der Gutachten ist auszuschreiben. A 13 ist zu beachten.

Die Sätze 2 bis 4 und 6 bis 8 dieser Regelung gelten für Sachverständige und Untersuchungsstellen nach § 18 BBodSchG entsprechend.

B 2 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

(1) Voraussetzung für die Zuwendungsfähigkeit von Ordnungsmaßnahmen ist, dass sie den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme entsprechen und im jährlich abzustimmenden mittelfristigen Maßnahmenplan (B 1.2.1) aufgeführt sind.

(2) Im vereinfachten Sanierungsverfahren sind in Übereinstimmung mit der entsprechenden städtebaulichen Planung nur die Ausgaben für die Bodenordnung, Erschließung, den Umzug von Bewohnern und Betrieben und ggf. die Beseitigung baulicher Anlagen in begrenztem Umfang zuwendungsfähig. In Zweifelsfällen wird eine vorherige Abstimmung der Verfahrenswahl mit dem IM empfohlen.

B.2.1 Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken

Zur Bodenordnung gehören Maßnahmen der Umlegung, der Grenzregelung und grundstücksbezogene Aufgaben der Gemeinde.

B.2.1.1 Erwerb von Grundstücken

(1) Der Erwerb von Grundstücken kommt in Betracht für

- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen;
- GBF oder der Erhaltung eines Gebäudes, das der Errichtung von GBF dienen soll;
- die Erhaltung eines Gebäudes, dessen Eigentümerin oder Eigentümer nicht in der Lage ist, die städtebaulich erforderliche Modernisierung oder Instandsetzung selbst durchzuführen;
- die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 BauGB);

soweit er der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes dient.

(2) In städtebaulichen Entwicklungsbereichen besteht für die Gemeinde gemäß § 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Verpflichtung, alle Grundstücke zu erwerben. Von dem Erwerb darf die Gemeinde außer in den beiden Fällen des § 166 Abs. 3 Satz 3 BauGB nur dann absehen, wenn sie die von ihr beabsichtigten Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchführen kann, ohne Eigentümerin zu sein. Die Ausnahmen von der Verpflichtung zum Erwerb sind der IB spätestens mit der Vorlage der Einzelmaßnahmenabrechnung anzuzeigen.

(3) Voraussetzung für die Zuwendungsfähigkeit des Grunderwerbs ist, dass

- mit der Durchführung der jeweiligen Ordnungs- oder Baumaßnahmen in absehbarer Zeit zu rechnen ist;
- das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet bzw. sonstigem städtebaulichen Förderungsgebiet liegt;
- soweit das Grundstück außerhalb des Förderungsgebiets liegt, es als Austausch-, Ersatzland oder Ausgleichsfläche für die Gesamtmaßnahme benötigt wird oder

- für den durch die Sanierung bedingten Bau von Erschließungsanlagen, GBF oder Ersatzbauten und Ersatzanlagen verwendet werden soll und die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Förderungsmittel zugunsten dieser Gesamtmaßnahme vorliegen oder
- von der Gemeinde nach den Vorschriften des BauGB oder anderen gesetzlichen Vorschriften übernommen werden muss.

(4) Der Erwerb von Grundstücken, für die Ausgaben zur Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten anfallen, kann aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass eine nach dem Sanierungskonzept notwendige Freilegung des Grundstücks erforderlich ist und die Maßnahme in den Maßnahmenplan aufgenommen wurde. Grunderwerbskosten sind nur bis zur Höhe des sanierungsunbeeinflussten Wertes (Anfangswert nach § 25 BBodSchG) zuwendungsfähig. Der Anfangswert ist von den nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen und Untersuchungsstellen zu ermitteln. B 1.2.6 Abs. 4 gilt entsprechend. Die Höhe der zuwendungsfähigen Aufwendungen aus dem Sondervermögen ist auf den Ausgleichsbetrag nach dem BBodSchG beschränkt.

B.2.1.2 Zuwendungsfähige Grunderwerbskosten

- (1) Gefördert werden die der Gemeinde entstehenden Ausgaben für
- den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Wertes, der sich im umfassenden Verfahren aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim vereinfachten Verfahren des § 194 BauGB bzw. die Anwendung des § 25 BBodSchG ergibt. Dies gilt auch beim Erwerb vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes;
 - die Ablösungsbeträge für Rechte am Grundstück, soweit sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich im umfassenden Verfahren aus entsprechender

Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim vereinfachten Verfahren des § 194 BauGB ergibt;

- die Notarkosten sowie Gebühren des Grundbuchamtes, Maklerprovisionen sowie notwendige Anwalts- und Beratungskosten der Eigentümerin oder des Eigentümers;
- die Vermessungskosten, Katastergebühren, Kosten für mit dem Grunderwerb zusammenhängende Untersuchungen zur Beurteilung des Grundstückswertes;
- die Grunderwerbsteuer;
- die Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

(2) Beim Erwerb durch Kaufpreisverrentung können die entstehenden Kosten bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme jeweils im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit mit Städtebauförderungsmitteln gedeckt werden. Ist beim Abschluss der Gesamtmaßnahme die Zahlungsverpflichtung noch nicht erloschen, so ist die in diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllte Rentenverpflichtung zu kapitalisieren. Wird die Rentenverpflichtung durch Vertrag mit einem Versicherer zugunsten des Rentenberechtigten abgewickelt, so kann die Gegenleistung (kapitalisierter Rentenbetrag) an den Versicherer berücksichtigt werden. Das gleiche gilt, wenn die Gemeinde den kapitalisierten Rentenbetrag wertbeständig anlegt, um hieraus die Rente zu zahlen. Ist im Zeitpunkt des Erlöschens der Zahlungsverpflichtung der von der Gemeinde wertbeständig angelegte Betrag vor Beendigung der Gesamtmaßnahme nicht in voller Höhe verbraucht, so ist der Restbetrag dem städtebaulichen Sondervermögen zuzuführen. Tritt dieser Fall nach Beendigung der Gesamtmaßnahme ein, hat die Gemeinde unverzüglich und unaufgefordert von dem Restbetrag den Teilbetrag der anteiligen Förderung des Landes einschließlich der Bundesfinanzhilfen an das Land zurückzuzahlen.

(3) Nicht zu den Ausgaben des Grunderwerbs rechnen Entschädigungen, die den zuwendungsfähigen Ausgaben nach B 2.2 (Umzug von Bewohnern und Betrieben), B 2.3 (Freilegung von Grundstücken), B 2.5 (sonstige Ord-

nungsmaßnahmen) und B 3.4 (Verlagerung oder Änderung von Betrieben) zugeordnet werden können.

(4) Beim Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) gilt B 1.2.6.

B.2.1.3 Formen des Grunderwerbs

Zum Grunderwerb gehören

- der freihändige Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken;
- der Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufrechts (§ 24 Abs. 1, § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); die zuwendungsfähigen Kosten sind beschränkt auf den sanierungsunabhängigen Wert im Sinne von § 153 Abs. 1 BauGB im umfassenden Sanierungsverfahren bzw. auf den Verkehrswert nach § 194 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren;
- die Übernahme von Grundstücken oder Entziehung des Eigentums auf Verlangen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers nach § 40 Abs. 2, § 42 Abs. 9, § 43, § 145 Abs. 5, § 168, § 173 Abs. 2, § 176 Abs. 4 und § 179 Abs. 3 BauGB;
- die Enteignung nach §§ 85 bis 122 BauGB;
- die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen nach § 160 Abs. 5 BauGB;
- der Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) oder nach dem Flurbereinigungsgesetz;
- die Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB, ggf. i. V. m. § 153 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Dazu zählen auch die im Umlegungsverfahren getroffenen Vorwegentscheidungen nach § 76 BauGB sowie die vertragliche oder freiwillige Umlegung. Zuwendungsfähig sind die durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB nicht gedeckten Aufwendungen für die im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen der Gemeinde nach § 64 BauGB;
- die vereinfachte Umlegung nach §§ 80 bis 84 BauGB. Dazu zählen auch die vertragliche oder freiwillige vereinfachte Umlegung. Zuwendungsfähig sind die durch Beiträge nicht gedeckten Aufwendungen für die im Beschluss festgelegten Geldleistungen der Gemeinde nach § 81 BauGB und die

Grunderwerbsteuer, die die Gemeinde zur Erreichung der Sanierungsziele erstattet.

B.2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Der Umzug von Bewohnern, also Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern bzw. Pächterinnen und Pächtern sowie von Betrieben ist zuwendungsfähig, soweit ein Entschädigungsanspruch besteht oder ein Härteausgleich (B 2.5.3) gewährt werden kann.

B.2.2.1 Umzug von Bewohnern

(1) Beim Umzug von Bewohnern im Sinne von B 2.2 kommt neben der Entschädigung für den Rechtsverlust (§ 95 BauGB) eine Entschädigung von Umzugskosten, die durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind, nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB und § 185 BauGB in Betracht. Entschädigungs- bzw. zuwendungsfähig sind hiernach nur Vermögensnachteile, die im Rahmen eines Enteignungsverfahrens anzuerkennen wären.

(2) Die Gemeinde kann entsprechende Zahlungsverpflichtungen durch Verwaltungsakt oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach dem LVwG mit dem Betroffenen eingehen.

(3) Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, ist gemäß § 185 Abs. 2 BauGB die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde (IM, IV 3) einzuholen.

Umfang der Aufwendungen

(4) Als für den Umzug zuwendungsfähige Aufwendungen kommen in Betracht:

- Kosten für den Transport des Umzugsgutes,
- angemessene Reisekosten der Betroffenen,
- Kosten, die für den Ersatz von nach dem Gebäude oder Wohnungswechsel nicht wieder verwendbaren Einrichtungsgegenständen entstehen sowie erforderliche Umbaukosten,

- Ausgaben für die zwingend erforderliche Unterbringung in einer Zwischenunterkunft und die dafür notwendigen Umzüge.

(5) Nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB sind nur die notwendigen Aufwendungen entschädigungsfähig. Das für die Umzüge von Beamten des Bundes geltende Recht ist anzuwenden. Es sind die Ausgaben nach den tatsächlich entstandenen notwendigen Aufwendungen zu ermitteln. Soweit dies jedoch mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden wäre, kann die Kostenermittlung sachgerecht pauschaliert vorgenommen werden. Die Umzugskosten sind durch eine Ausschreibung zu ermitteln. Eine förderrechtliche Anerkennung von Umzugskosten, die durch freihändige Vergabe entstanden sind, ist ausgeschlossen.

Entschädigung bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 182 oder § 183 BauGB

(6) Mieterinnen bzw. Mieter oder Pächterinnen bzw. Pächter sind gemäß § 185 Abs. 1 BauGB für die Vermögensnachteile angemessen zu entschädigen, die durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses entstehen. Vorzeitig beendet ist das Miet- oder Pachtverhältnis, soweit die Aufhebung vor dem Zeitpunkt liegt, an dem es privatrechtlich von Seiten der Vermieterin bzw. des Vermieters oder der Verpächterin bzw. des Verpächters hätte gekündigt werden können oder an dem der Miet- oder Pachtvertrag seinem Inhalt nach beendet worden wäre (rechtliche Vertragsdauer). Eine Entschädigung ist nur möglich für den Nachteil, dass Umzugsausgaben vorzeitig aufgebracht werden müssen. Entschädigungsfähig sind die für die Umzugskosten aufzubringenden Zinsen vom Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung bis zum Zeitpunkt der vertraglich vorgesehenen Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses. Fällt der Umzug mit der vertragsgemäßen Beendigung oder der Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses zusammen, so liegt kein nach Enteignungsgrundsätzen auszugleichender Vermögensnachteil vor.

(7) Soweit die Mieterin bzw. der Mieter oder die Pächterin bzw. der Pächter für die Nutzung ein Entgelt zahlen, das unter den ortsüblichen Sätzen liegt,

erfolgt eine Entschädigung in Höhe des Unterschiedsbetrages für den o. g. Zeitraum.

(8) Werden Teile der Wohnungs- oder Betriebseinrichtung für die Inhaberin bzw. den Inhaber der Wohnung oder des Betriebs vorzeitig wertlos, weil sie nicht verlagerungsfähig sind, so ist dies für die restliche Vertragsdauer in Höhe der Zinsen zu entschädigen.

(9) Ein Entschädigungsanspruch wird nicht begründet, wenn von der privatrechtlichen Kündigung des Miet- oder Pachtverhältnisses allein aus städtebaulichem Anlass Gebrauch gemacht wird. Die Erwartung, dass eine Kündigung nicht ausgesprochen werde und sich das Miet- oder Pachtverhältnis bis zur Kündigung durch die Mieterin bzw. den Mieter oder die Pächterin bzw. den Pächter fortsetzen wird, ist nicht entschädigungsfähig. In diesen Fällen ist zu prüfen, ob die Zahlung eines Härteausgleiches nach § 181 Abs. 1 BauGB in Frage kommt (B 2.5.3).

Zwischenunterkunft, zeitweiser Auszug, andere Vermögensnachteile

(10) Muss die Mieterin bzw. der Mieter das Gebäude wegen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zeitweise verlassen, ohne dass das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben wird, so sind die hierdurch entstandenen Aufwendungen gemäß § 554 Abs. 4 BGB zu ersetzen. Ersparte Aufwendungen sind anzurechnen. Entsprechendes gilt für die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, die ihr Gebäude aus gleichem Anlass zeitweise räumen müssen.

B.2.2.2 Betriebsverlagerungen

Allgemeines

(1) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Verlagerung eines Betriebes ist nur möglich, wenn festgestellt wurde, dass geeignete Maßnahmen für eine vertragliche Standortsicherung nicht in Betracht kommen. Zur Abgrenzung der Betriebsverlagerung nach § 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB vgl. B 3.4.

(2) Bei der Verlagerung von Betrieben ist § 96 BauGB anzuwenden.

(3) Zusätzlich kommen folgende Tatbestände als Grund für eine Entschädigung in Betracht:

- Kosten der Verlagerung des Betriebes (insbesondere Transportkosten, Umzugskosten der Inhaberin bzw. des Inhabers sowie des der Betriebsverlagerung folgenden Mitarbeiterstammes, Betriebsunterbrechungskosten, Umadressierungskosten),
- Grunderwerbsnebenkosten, die bei der Beschaffung des Ersatzgrundstückes entstehen (Ausgaben für Bodenuntersuchungen sowie Grunderwerbsteuer, nicht jedoch Fremdkapitalkosten, Makler- oder Vertragskosten), vorausgesetzt, die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist auf eine Ersatzlandbeschaffung zur Fortführung des Betriebes angewiesen,
- Kosten der Herrichtung eines Ersatzgrundstückes zu einer gleichartigen Nutzung (insbesondere Ausgaben zur Anlegung von Wege- und Hofflächen, Wasserleitungen, Kraft- und Lichtanlagen sowie einer Einfriedigung, soweit dies über die Substanzschädigung hinaus erforderlich ist),
- Aufwendungen für Betriebseinrichtungsgegenstände, die nicht verlagert werden können und somit im neuen Betrieb nicht wieder zu verwenden sind,
- vorübergehende Erwerbsverluste infolge der Verlegung des Betriebes (insbesondere Ertragsverluste während der Verlegung sowie während einer angemessenen Wiederanlaufzeit).

Folgekostenbemessung

(4) Bei der Bemessung der Folgekosten gilt:

- Bei der Bemessung des Entschädigungsaufwandes für die Folgekosten ist der Grundsatz des Vorteilsausgleiches nach § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beachten. Die Betriebseigentümerin bzw. der Betriebseigentümer muss danach Vorteile, die ihr bzw. ihm durch die Verlagerung des Betriebes entstehen, gegen sich gelten lassen.

- Die Berechnung der Entschädigung für den entgangenen Gewinn ist auf Grundlage des § 252 BGB durchzuführen. Es ist dabei zu beachten, dass sich die Höhe der Entschädigung nicht nach einer zu erwartenden Vermögensentwicklung, sondern nach dem Verkehrswert der aufzugebenden Substanz richtet (vgl. sog. Frankfurt-U-Bahn-Urteil des BGH vom 20. Dezember 1971 - BGHZ Bd. 57, S. 358, 368 -). Erwartete zukünftige Zuwachsraten der Betriebsumsätze werden daher nicht entschädigt.
- Der Bemessung des Aufwandes ist die abstrakte Berechnungsmethode zugrunde zu legen.
- Bei der Bemessung der Entschädigung für die Folgekosten ist die Entschädigungsobergrenze nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einzuhalten. Zur Folgeentschädigung bei mit Verlust arbeitenden Betrieben siehe BGH-Urteil vom 14. Juli 1975, NJW 1975, 1966.
- Zu den Folgekosten einer Betriebsverlagerung gehören nicht die durch die Auszahlung der Geldentschädigung ausgelöste persönliche steuerliche Belastungen der Betriebsinhaber. Hiervon ausgenommen ist die auf die Entschädigung entfallende Umsatzsteuer. Bei der Festsetzung der Entschädigung durch die Gemeinde ist die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber von anfallender Umsatzsteuer freizuhalten.

Verlagerung ohne Eigentumsaufgabe

(5) Wird ein Betrieb verlagert, ohne dass die Betriebseigentümerin bzw. der Betriebseigentümer das Eigentum am Betriebsgrundstück abzugeben braucht, so entfallen Ansprüche aus § 95 Abs. 1 BauGB. Hingegen ist sie bzw. er gemäß § 96 hinsichtlich der Folgekosten zu entschädigen. Soweit das Grundstück durch die Entfernung des Betriebes im Wert steigt, ist der Grundsatz des Vorteilsausgleiches anzuwenden. Danach ist der Wertsteigerungsbetrag bei den Folgekosten abzuziehen.

(6) Zur Prüfung, ob ein Wertsteigerungsbetrag vorliegt, sind von der Gemeinde Gutachten der Gutachterausschüsse über den Verkehrswert vor und nach Entfernung des Betriebes einzuholen. B 1.2.6 gilt entsprechend.

Einbeziehung in die Gesamtmaßnahme

(7) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die vorbereitenden Untersuchungen wird die Betriebsinhaberin bzw. der Betriebsinhaber nach § 138 BauGB gegenüber der Gemeinde und ihrem beauftragten Gutachter auskunftspflichtig (§ 141 Abs. 4 BauGB).

(8) Die Kosten der Betriebsverlagerung (Entschädigung für die Rechtsverlust- und Folgekosten) müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den städtebaulichen Zielen der Maßnahme stehen.

Verfahren

(9) Soweit von der Betriebsinhaberin bzw. vom Betriebsinhaber Folgekosten in Höhe von mehr als 75.000 € beansprucht werden, sind diese durch ein Gutachten zu ermitteln; ansonsten genügen Feststellungen der Gemeinde.

(10) Da die Notwendigkeit der Einleitung eines Enteignungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann, sollte in das Gutachten gleich eine Bewertung der Substanz des Betriebes mit einbezogen werden, um die Gemeinde in die Lage zu versetzen, ein angemessenes Angebot für den freihändigen Erwerb des Grundstücks nach § 88 BauGB abgeben zu können.

(11) Die Gemeinde ist an das Ergebnis des Gutachtens nicht gebunden. Soweit die Gemeinde jedoch von dem Gutachten abzuweichen beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Rechts- und Verfahrensfehlern hierzu die vorherige Zustimmung des IM unter Darlegung der Gründe einzuholen.

B.2.3 Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3 bzw. § 171 a bis d BauGB)

Bei der Freilegung von Grundstücken sind zuwendungsfähig die Ausgaben für:

- die Beseitigung baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen einschließlich Abräumkosten und Nebenkosten;
- die Beseitigung sonstiger Anlagen, z. B. Aufschüttungen, Lagerstätten;

- Maßnahmen der Verkehrssicherung und der Grundstückszwischennutzung sowie der Sicherung betroffener Gebäude (z. B. das Schließen offener Gebäudeteile);
- die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder die von der Gemeinde ausgelöst oder von ihr zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Wertverluste können jedoch nur insoweit als zuwendungsfähig anerkannt werden, als sie nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs berücksichtigt worden sind.
- den Abbau von Bodenversiegelungen. Die Zuwendung ist bei Grundstücken in privatem Eigentum auf bis zu 50% der Planungs- und Baukosten beschränkt.
- die Beseitigung von Umwelt gefährdenden Stoffen aus Veranlassung einzelner Ordnungs- oder Baumaßnahmen, soweit kein Verpflichteter nach den Vorschriften des BBodSchG zur Kostentragung herangezogen werden kann. Fördermöglichkeiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft sind vorrangig auszuschöpfen. Ein Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Vor- / Finanzierung bedarf der vorherigen Zustimmung des IM.

Die Maßnahmen zur Freilegung müssen nach dem Sanierungskonzept erforderlich und im abgestimmten mittelfristigen Maßnahmenplan (B 1.2.1) aufgenommen sein.

Soweit ein Rückbauvertrag im Sinne von § 171 c BauGB abgeschlossen werden soll, ist dieser vor Vertragsschluss dem IM zur Zustimmung zuzuleiten. Hierbei sollte der Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zur Finanzierung der Rückbaukosten geprüft werden.

B.2.4 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 123 ff. BauGB)

Allgemeines

(1) Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die wesentliche Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit sie im abgestimmten mittelfristigen Maßnahmenplan (B 1.2.1) enthalten und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind bis zu einer Höhe von 90 %.

(2) Voraussetzung für die Zuwendungsfähigkeit von Erschließungsanlagen ist, dass sie

- **inmitten** des Gebietes der Gesamtmaßnahme liegen und seiner Erschließung dienen,
- **an der Grenze** des Gebietes der Gesamtmaßnahme liegen und überwiegend der Erschließung von Grundstücken innerhalb dieses Gebietes dienen,
- **außerhalb** des Gebietes der Gesamtmaßnahme liegen und unverzichtbar zur Erschließung dieses Gebietes gehören.

Gestaltungsplanung

(3) Da die städtebauliche Planung in der Regel noch keine Aussagen im Einzelnen über die beabsichtigte Gestaltung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen, insbesondere von Fußgängerbereichen, verkehrsberuhigten Zonen, Grün- und Freiflächen sowie sonstiger Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Ortsbildes enthält, sind die Gestaltungsentwürfe (Vorentwürfe) dem IM rechtzeitig vor Baubeginn zur Zustimmung einzureichen. Beleuchtungskörper, Sitzgelegenheiten und ähnliche Wirtschafts- oder Ausstattungsgegenstände sowie Farb- und Materialwahl sind in die Gestaltungsentwürfe aufzunehmen. Beizufügen ist eine ggf. erforderliche denkmalpflegerische Stellungnahme sowie ein Erläuterungsbericht, der folgende Aussagen enthält:

- Darstellung der mit der Einzelmaßnahme in funktionaler und gestalterischer Hinsicht zu erreichende Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele,
- Darstellung des funktionalen und gestalterischen Zusammenhangs mit anderen beabsichtigten und / oder durchgeführten kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen,
- Darstellung und Erläuterung der Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Belange (A 14),
- Angabe der voraussichtlich entstehenden Kosten (Kostenermittlung) und vorgesehenen Finanzierung.

Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung beim IM einzureichen. Die zur baufachlichen Prüfung vorzulegenden Ausführungsunterlagen müs-

sen den mit der Zustimmung des IM versehenen Gestaltungsentwürfen entsprechen.

Kostenspaltung

(4) Die Durchführung einer Kostenspaltung hinsichtlich eines maßnahmebedingten und eines nicht maßnahmebedingten Teiles einer Erschließungsanlage ist grundsätzlich ausgeschlossen. Sie kommt lediglich bei solchen Teilen einer Erschließungsanlage in Betracht, die eindeutig bestimmten Grundstücken überwiegend zugeordnet werden können, wie z. B. einseitige Gehwege, Radwege und Parkstreifen.

Rentierliche Kosten bei Erschließungsanlagen

(5) Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können, ist die Förderung auf den Teil der Ausgaben beschränkt, der nicht durch diese Einnahmen gedeckt werden kann. Diese einen Kapitaleinsatz ermöglichenden Einnahmen können jedoch mit Städtebauförderungsmitteln vorfinanziert werden. Verzichtet die Gemeinde auf die Erhebung der vorgenannten Einnahmen, so werden diese als fiktive Einnahmen zu Lasten der Gemeinde spätestens im Rahmen der Schlussabrechnung berücksichtigt. Zur Vermeidung von Rechts- und Verfahrensfehlern wird eine vorherige Abstimmung mit dem IM empfohlen.

Städtebauförderungsmittel sind bei der Berechnung des beitragsfähigen Aufwandes nicht als Leistungen und Zuwendungen Dritter im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 KAG oder als anderweitige Deckung des Erschließungsaufwandes im Sinne von § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzusetzen.

Pflegeaufwendungen und Unterhaltungsaufwand von Erschließungsanlagen sind für die Ermittlung der Ausgaben nicht zu berücksichtigen und nicht zuwendungsfähig.

Grundstücke der Gemeinde

(6) Für Grundstücke der Gemeinde mit öffentlicher Nutzung findet im vereinfachten Sanierungsverfahren eine fiktive Umlegung der Kosten statt. Die

Kosten sind soweit nicht förderbar, als sie bei einem Grundstück in privatem Eigentum umlegungsfähig wären.

(7) Bei privat nutzbaren Grundstücken der Gemeinde im Sondervermögen werden die Kosten der Verbesserung oder erstmaligen Herstellung der Erschließung dagegen ohne Absetzung der umlegungsfähigen Kosten gefördert.

Erschließungsmaßnahmen im umfassenden und vereinfachten Sanierungsverfahren

(8) Bei Gesamtmaßnahmen mit Anwendung des besonderen Bodenrechtes (§§ 152 bis 156 a BauGB) kommt nur die Erhebung von Abgaben für Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB in Betracht, da nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist. Dies gilt nicht, sofern die Erschließungsanlage außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt.

(9) Bei Gesamtmaßnahmen ohne Anwendung des besonderen Bodenrechtes sowie bei städtebaulichen Vorbereitungsmaßnahmen sind die Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 1 BauGB und die Kosten für die Erweiterung und Verbesserung nach § 8 KAG umlegbar. Auch in diesem Fall ist die Erhebung von Abgaben für Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB zulässig.

Anlagen der öffentlichen Versorgung im Eigentum der Gemeinde

(10) Soweit Anlagen zur öffentlichen Versorgung, die im Eigentum der Gemeinde stehen, durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme verändert oder beseitigt werden, ist B 2.5.2 Abs. 2 dieser Richtlinie zu beachten.

B.2.4.1 Örtliche öffentliche Straßen, Wege und Plätze inkl. Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen

(1) Bei Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 BauGB ist der Erschließungsaufwand nach § 128 BauGB - einschließlich des in Absatz 3 ausgenommenen Aufwandes - oder § 8 KAG sowie ein notwendiger gestalterischer Aufwand zuwendungsfähig. Für die Förderung des in diesem Zusammenhang erforderlichen Grunderwerbs gilt B 2.1

(2) Für Einrichtungen der Entwässerung gilt folgende besondere Regelung: Da eine erforderliche Regenwasserkanalisation in der Regel sowohl der Straßen- als auch der Grundstücksentwässerung dient, ist der Anteil als erforderlicher Erschließungsaufwand anzusehen, der auf die Entwässerung der Straße entfällt. Hierzu zählen z. B. die Kosten für Straßenrinnen und Straßensinkkästen, nicht aber z. B. Kosten für Grundstücksanschlussleitungen. Kosten, die hingegen auf Teile entfallen, die sowohl der Straßen- als auch der Grundstücksentwässerung dienen, wie z. B. der Hauptkanal, können mit einem Anteil von 50 % den Kosten der Gesamtmaßnahme zugeordnet werden.

B.2.4.2 Grünanlagen, Wasserläufe und Wasserflächen

(1) Naturnahe Grünanlagen und Freiflächen sind zuwendungsfähig, soweit sie im abgestimmten mittelfristigen Maßnahmenplan (B 1.2.1) enthalten sind. Die bei Grünanlagen anfallenden Pflegekosten sind nur insoweit zuwendungsfähig, als sie im Zuge der baulichen Fertigstellung entstehen. Führen vereinbarte Gewährleistungen (z. B. Anwachsgarantien) zu erhöhten Herstellungskosten, rechnen diese zum zuwendungsfähigen Aufwand. Im Übrigen sind Pflegeaufwendungen nicht zuwendungsfähig.

(2) Die Renaturierung verrohrter Gewässer ist im Hinblick auf die städtebauliche und ökologische Bedeutung zuwendungsfähig. Der Grundsatz der Subsidiarität ist zu beachten.

B.2.4.3 Öffentliche Spielplätze

Der Erwerb und die Herrichtung einer Fläche zur Anlage öffentlicher Spielplätze sind zuwendungsfähig. Die Ausgaben für eine Erstausrüstung sind bis zur Höhe von 50 % zuwendungsfähig. Hinsichtlich der Pflege- und Unterhaltungskosten gilt B 2.4 Abs. 5.

B.2.4.4 Öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen

Bei der Förderung der Erstellung von Parkieranlagen einschließlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Zufahrten) hat die Gemeinde im Rahmen der Antragstellung mit dem IM abzustimmen, welche der nachfolgend dargestellten Fördervarianten gewählt werden soll. Das Ergebnis ist schriftlich zu dokumentieren. Eine nachträgliche Änderung der Fördervariante ist ausgeschlossen:

Fördervariante a)

Ausgaben für im Zusammenhang mit der Sanierung erforderliche öffentliche Parkplatzanlagen sind bis zur Höhe von 70% der Kosten pauschal zuwendungsfähig.

Die Berücksichtigung von Bewirtschaftungserlösen entfällt in diesen Fällen.

Fördervariante b)

Im Zusammenhang mit der Sanierung erforderliche öffentliche Parkplatzanlagen sind analog zu sonstigen Erschließungsanlagen im Sinne von B 2.4 bis zu 90% der Kosten zuwendungsfähig. Die Parkplatzanlage muss für die Dauer der Zweckbindungsfrist laut VV-K zu § 44 LHO der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

B.2.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Als sonstige Ordnungsmaßnahmen kommen in Betracht:

B.2.5.1 Bewirtschaftungsverluste

Aufwendungen (Verluste) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen des Sanierungsvermögens sind zuwendungsfähig. Auf die Regelung in A 10.3 wird hingewiesen.

B.2.5.2 Aufwendungen nach § 150 BauGB

(1) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB bei der Durchführung von Gesamtmaßnahmen zu erstatten sind, sind zuwendungsfähig.

(2) Die Bestimmung des § 150 BauGB wird in der Regel nur bei Sanierungen anwendbar sein, die dazu führen, dass vorhandene Anlagen der öffentlichen Versorgung aufgrund der Neuordnung des Sanierungsgebietes nicht mehr verwendbar sind. Sie ist auch in den Fällen entsprechend anzuwenden, in denen die Gemeinde selbst Trägerin einer öffentlichen Versorgungsanlage im Sanierungsgebiet ist. In diesem Fall können Städtebauförderungsmittel jedoch nicht zur Deckung von Betriebskosten verwendet werden.

B.2.5.3 Härteausgleich

(1) Der Härteausgleich dient dazu, im Einzelfall bestimmte wirtschaftliche Nachteile bei den von der Gesamtmaßnahme Betroffenen in den Fällen des § 181 Abs. 1 Satz 1 BauGB auszugleichen oder zu vermeiden, für die keine Ausgleichsleistung zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen, wie z. B. die Zahlung von Wohngeld, Sozialhilfeleistungen, gemindert werden können. Die Zahlung des Härteausgleiches erfolgt somit nachrangig gegenüber allen anderen in Frage kommenden Leistungen zum Ausgleich der in § 181 Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten wirtschaftlichen Nachteile. Hierbei ist ohne Bedeutung, wer für die anderen Leistungen zuständig ist.

(2) Die nach § 181 Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderliche besondere Härte für die Betroffene bzw. den Betroffenen in ihren bzw. seinen persönlichen Lebensumständen bedarf der Begründung. Hierfür reicht allein der Umstand, dass sie bzw. er von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme betroffen ist, nicht aus. Wirtschaftliche Nachteile allein bedeuten für die Betroffene bzw.

den Betroffenen noch keine besondere Härte. Die Folgen der wirtschaftlichen Nachteile müssten vielmehr die Antragstellerin bzw. den Antragsteller im besonderen - verglichen mit den anderen Sanierungsbetroffenen - außergewöhnlichen Maße treffen, so dass sie ihr bzw. ihm nicht zugemutet werden können, ohne dass sie bzw. er hierfür insoweit einen Rechtsanspruch auf eine Entschädigung hat. Für die Gewährung eines Härteausgleiches kommen nur natürliche Personen in Betracht. Im Bewilligungsbescheid der Gemeinde ist darzustellen, worin die Besonderheit des einzelnen durch Härteausgleich zu regelnden Falles besteht.

(3) Der Härteausgleich ist von der Gemeinde nur aufgrund eines Antrages zu gewähren. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, besteht ein Anspruch der Antragstellerin bzw. des Antragstellers gegenüber der Gemeinde. Die Regelungen des § 181 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB sind abschließend.

(4) Bei einem notwendigen Umzug von Mieterinnen bzw. Mietern kann von dem Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ausgegangen werden, wenn

- der Umzug infolge der Durchführung von Bau- oder Ordnungsmaßnahmen erforderlich ist. Hierzu rechnet auch der Umzug in eine Zwischenunterkunft und der anschließende Rückumzug;
- das Familieneinkommen die Einkommensgrenzen nach der Landesverordnung über Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung (EkGrenzVO) vom 11.12.2001 (GVObI. S.-H. 2001 S. 436) nicht übersteigt;
- anderweitig bewilligte Umzugsbeihilfen, etwa im Rahmen der Sozialhilfeleistungen, auf den zu gewährenden Härteausgleich angerechnet werden.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen sind Härteausgleichsleistungen bis zur Höhe der nachfolgenden Sätze zuwendungsfähig:

Anzahl der aufgegebenen Zimmer	Erstattungsbetrag
1 - 1 ½	560 €
2 - 2 ½	1.115 €
3 - 3 ½	1.670 €
4 und mehr	2.225 €.

Die Beträge beziehen die Umzugskosten sowie die umzugsbedingten Nebenkosten ein. Soweit eine Entschädigung nach § 185 BauGB geleistet wird, ist diese auf die Härteausgleichsleistung anzurechnen. Im Falle eines Zwischenzugs mit anschließendem Rückumzug sind die vorgenannten Beträge für jeden Umzug um 20 % zu kürzen.

B.2.5.4 Ordnungsmaßnahmen

Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen, die eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer aufgrund eines Vertrages mit der Gemeinde nach § 146 Abs. 3 BauGB hat, sind zuwendungsfähig, soweit die sonstigen Voraussetzungen für die Förderung von Ordnungsmaßnahmen erfüllt sind.

B.2.5.5 Sonstige Ausgaben

(1) Sonstige Ausgaben, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können, z. B. für Gebäudewertminderungen infolge des Abbruches benachbarter Gebäude, für Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten, für die Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich Stützmauern, sind zuwendungsfähig.

(2) Als sonstige Ausgaben sind ferner gesetzlich notwendige Entschädigungen zuwendungsfähig, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt worden ist oder erlangt wird und sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere bei Planungsschäden im Sinne von §§ 39 ff. BauGB, soweit kein Übernahmeanspruch besteht oder geltend gemacht wird. Im Übrigen können Ausgaben für weitere Maßnahmen gefördert werden, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

B 3 Baumaßnahmen (§148 BauGB)

Allgemeines

(1) Die Gemeinde ist im Rahmen von § 148 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der in § 148 Abs. 2 BauGB genannten Baumaßnahmen verantwortlich, soweit diese für die Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung gemäß § 146 BauGB erforderlich sind. Maßgeblich ist die städtebauliche Planung der Gemeinde (B 1.1.4).

(2) Voraussetzung für die Förderung von Baumaßnahmen ist, dass sie den Zielen und Zwecken der Gesamtmaßnahme und dem mit dem IM abgestimmten mittelfristigen Maßnahmenplan (B 1.2.1) entsprechen.

(3) Aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Gründen werden Baumaßnahmen der sozialen Wohnraumförderung im Zusammenhang mit städtebaulichen Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Wohnungsbaukontingente mit Vorrang berücksichtigt.

(4) Im Zusammenhang mit der Sanierung gewährte Entschädigungen für einen Rechtsverlust sind als Eigenleistung für die Finanzierung der Baumaßnahme einzusetzen.

(5) Die Förderung der Baumaßnahmen von öffentlichen Aufgabenträgern im Sinne von § 139 Abs. 1 BauGB einschließlich deren privat nutzbaren Gebäuden ist ausgeschlossen.

B.3.1 Modernisierungen und Instandsetzungen

Allgemeines

(1) **Modernisierung** ist die Beseitigung von Missständen im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder die Verbesserung oder Neuschaffung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln zur Herstellung des städtebaulich gebotenen Zustandes entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung. Modernisierungen oder Instandsetzungen können je für sich oder miteinander verbunden durchgeführt und gefördert werden. Die Modernisierung und Instandsetzung weniger Gebäudeteile (Teilmaßnahmen) wird ohne Veranschlagung vergleichbarer Neubaukosten gefördert.

(2) Die Modernisierung und Instandsetzung, insbesondere von wertvollen alten Gebäuden, ist vielfach für die private Eigentümerin bzw. den privaten Eigentümer ohne die Unterstützung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten nicht möglich. Die Erhaltung dieser Gebäude kann jedoch für die Gemeinde von städtebaulicher und stadtgestalterischer Bedeutung sein. Die Erhaltung von baulichen Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen, darf nicht mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden. Voraussetzung der Förderung ist das Vorhandensein einer baulichen Anlage und ein insgesamt vertretbarer Aufwand. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn ein noch funktionsgerecht verwertbarer Bestand zur Verfügung steht, die Maßnahme wirtschaftlich ist und eine dem Aufwand entsprechende Restnutzungsdauer zu erwarten ist.

(3) Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme durchgeführten allgemeinen Bestandsaufnahme, der denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalpflege, ggf. weiterer Stadtbildbewertungen sowie der städtebaulichen Planung (städtebaulicher Rahmenplan) ist der Gemeinde bekannt, welche baulichen Anlagen aufgrund der städtebaulichen Ziele grundsätzlich einer Modernisierung oder Instandsetzung bedürfen.

(4) Bevor sich die Gemeinde für die Verwendung von Städtebauförderungsmitteln für eine Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes entscheidet, ist eine umfassende Abwägung des mit der Maßnahme angestreb-

ten Erfolges und notwendigen Aufwandes im Ganzen vorzunehmen. Dabei sind Merkmale

- des Städtebaus,
- eines bedarfsgerechten sozialverträglichen Wohnungsangebotes,
- des Wohnumfeldes,
- der Gebäudegestaltung und -substanz,
- der Bauökologie,
- der Energieeinsparung,
- der anerkannten Regeln der Technik sowie
- der Wirtschaftlichkeit

zugleich zu beachten, da sie erst in ihrer Gesamtheit Aussagen über den Wohn- oder Nutzwert und über die Angemessenheit der Kosten zulassen.

Eine Maßnahmendurchführung kommt unter diesen Gesichtspunkten nur in Betracht, wenn dadurch die wesentlichen Missstände oder Mängel der baulichen Anlagen behoben oder beseitigt werden. Es wird empfohlen, den Förderungserfolg hinsichtlich der Erhaltung und funktionsgerechten Nutzung für die Zukunft dinglich zu sichern.

Gebäudeuntersuchung

(5) Zur Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung ist es unerlässlich, die einzelne bauliche Anlage auf Missstände oder Mängel hin zu untersuchen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist. Aus diesem Grunde ist in jedem Fall eine entsprechend Anlage 3 vorzunehmende Gebäudeuntersuchung durchzuführen. Sie dient insbesondere der Feststellung, welche baulichen Veränderungen an dem Grundstück erforderlich sind, welche Gebäudeteile wieder verwendbar sind und mit welchem Kostenvolumen zu rechnen ist. Sie ist von der Gemeinde in Auftrag zu geben, da die Ziele und Zwecke der Sanierung Anlass der Untersuchung sind. Eine Auftragsvergabe durch die Eigentümerin oder den Eigentümer kann im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgen.

(6) Bei baulichen Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung sind alle Abschnitte der Anlage 3 erschöpfend zu behandeln. Bei Baumaßnahmen mit geringem technischem Aufwand oder bei Teilmaßnahmen sowie Bau-

maßnahmen ohne besondere städtebauliche Bedeutung kann die Untersuchung in Form eines Kurzgutachtens erfolgen. Auch dabei ist das Gliederungsschema der Anlage 3 einzuhalten. Je nach Einzelfall können bestimmte Punkte von geringerer Bedeutung entsprechend kurz dargestellt oder andere als unzutreffend vermerkt werden. Zur Darstellung des Gebäudes durch Grundriss, Aufriss- und Schnittzeichnungen sind mindestens verwertbare frühere Bauzeichnungen oder neu zu erstellende einfache Aufmaßskizzen erforderlich. Anstelle von Ansichtszeichnungen können Fotos oder Frontalaufnahmen in angemessener Größe den vorhandenen Bestand dokumentieren. Die Gebäudeuntersuchung kann ggf. auch abschnittsweise erfolgen, weil z. B. das Gebäude noch bewohnt ist.

(7) Bei Abschluss eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrages muss der Bauentwurf (in der Regel Maßstab 1 : 100) mit Baubeschreibung und den Berechnungen nach der II. BV (umbauter Raum, Wohn- und Nutzflächen) vorliegen. Der Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrag ist der IB bei Antragstellung vorzulegen, soweit vom Mustervertrag nach Anlage 4 abgewichen wird.

Einbeziehung der Betroffenen

(8) Die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Eigentümerin bzw. des Eigentümers (§ 148 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die geplanten Maßnahmen sind mit ihr bzw. ihm und den Mieterinnen oder Mietern, Pächterinnen oder Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten der betroffenen Gebäude eingehend zu erörtern mit dem Ziel, möglichst eine für alle Beteiligten tragbare Lösung zu erreichen. Die Gemeinde soll darüber hinaus die Betroffenen über die Maßnahmendurchführung und die Finanzierungsmöglichkeiten beraten (§§ 137, 175 Abs. 1 BauGB).

Gegebenenfalls ist ein Sozialplan aufzustellen (180 BauGB). Nach § 175 Abs. 3 BauGB haben Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte die Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden. Für die Prüfung einer Härte im Sinne von § 541 b Abs. 1 BGB ist insoweit kein Raum. Ansprüche auf Mietmin-

derung infolge (vorübergehender) Beeinträchtigungen und Ansprüche nach § 541 b Abs. 3 BGB bleiben unberührt.

Maßnahmendurchführung

(9) Im Interesse der Betroffenen sowie einer sparsamen und wirtschaftlichen Baudurchführung und dem zügigen Fortgang der städtebaulichen Sanierung sollen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Zuge durchgeführt werden. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können im Einzelfall Maßnahmen auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden (stufenweise Durchführung). In diesem Fall ist vor Beginn mindestens eine zusammenfassende Beschreibung aller Abschnitte erforderlich.

Qualitätsstandard

(10) Bei Wohngebäuden soll der Qualitätsstandard der sozialen Wohnraumförderung nicht überschritten werden. Die Gemeinde kann im Hinblick auf ein bedarfsgerechtes unterschiedliches Wohnungsangebot im Rahmen des abgestimmten mittelfristigen Maßnahmenplans (B 1.2.1) geringere Wohnstandards und andere Wohnformen festlegen. Soweit es die erhaltenswerte Gebäudestruktur bei sparsamer Bauausführung erlaubt, ist der Grundriss der Wohnungen möglichst funktionsgerecht zu gestalten. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind gering zu halten. Kostengünstigere Lösungen sind auch bei nicht optimaler Funktionserfüllung und/oder Flächenaufteilung vorzuziehen.

Rechtliche Voraussetzungen der Förderung

(11) Voraussetzung der Förderung ist, dass Missstände oder Mängel im Sinne von § 177 Abs. 2 oder 3 BauGB vorliegen und der Eigentümerin oder dem Eigentümer Kosten entstehen, die sie oder er nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht zu tragen hat.

Nachrangige Förderung

(12) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen vorrangig durch andere Mittel finanziert werden, soweit diese in öffentlichen Haushal-

ten oder bei Finanzierungsinstituten des Bundes oder des Landes für derartige Maßnahmen bereitstehen, damit nach den Umständen des Einzelfalles eine größtmögliche Einsparung von Städtebauförderungsmitteln erreicht wird.

(13) Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Sanierungsziele durch rechtzeitige Antragstellung und Bauvorbereitung um Mittel der sozialen Wohnraumförderung zu bemühen. Werden diese Mittel oder solche der Wohnungsmodernisierungsprogramme als andere Mittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung verwendet, so kommt ein zusätzlicher Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nur in Form einer Fehlbedarfsfinanzierung in Betracht.

(14) Soweit Mittel der sozialen Wohnraumförderung neben Städtebauförderungsmitteln für die Finanzierung der Baumaßnahme verwendet werden, ist eine Kostenkalkulation nach den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung durchzuführen. Die gewährten Städtebauförderungsmittel gelten nach § 14 II. BV als verlorener Baukostenzuschuss. Bei der Abschreibung sind Instandsetzungskosten und der Teil der Modernisierungskosten nicht zu berücksichtigen, der durch die Fehlbedarfsfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln durch die Gemeinde gedeckt wird.

(15) Neben der Verwendung anderer Mittel ist zu prüfen, ob an Stelle der Pauschale nach B 3.1.1 oder des Kostenerstattungsbetrages nach B 3.1.2 Städtebauförderungsmittel als Darlehen zur Deckung der Ausgaben oder als Darlehen zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen eingesetzt werden können. Diese Möglichkeit kommt vor allem bei der Modernisierung oder Instandsetzung überwiegend gewerblich genutzter baulicher Anlagen in Frage.

Allgemeine Förderungseinschränkungen

(16) Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Aufwendungen sind alle Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung, die für die vorgesehene Nutzung und im Hinblick auf die städtebau-

liche Zielsetzung notwendig sind und den anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechen, zu Grunde zu legen.

(17) Bauliche Anlagen ohne besondere städtebauliche Bedeutung können gefördert werden, soweit die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten. Zu vergleichen sind hierbei die Baukosten der vorgesehenen Maßnahme mit den Baukosten (u. a. einschließlich Abbruchkosten mit Substanzwertverlust für den Altbau) eines entsprechenden baurechtlich zulässigen Neubaus auf demselben Grundstück.

(18) Bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, können bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus gefördert werden. Im Einzelfall (z. B. Kulturdenkmal) ist es bei entsprechender Begründung auch vertretbar, dass die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschritten werden. Beträgt die Überschreitung der Kosten eines vergleichbaren Neubaus mehr als 20 %, holt die IB das Einverständnis des IM ein.

Zuwendungsfähige Ausgaben

(19) Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben können im Einzelnen gehören:

- Ausgaben für Voruntersuchungen (Bauvorentwurf und Kostenschätzung sowie Gebäudeuntersuchung), soweit diese nicht im Rahmen der Vorbereitung (B 1.2.3) berücksichtigt sind,
- Kosten der Bauleistung einschließlich der Sach- und Arbeitsleistungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers,
- Baunebenkosten im Sinne von § 5 Abs. 4 II. BV,
- Ausgaben des Abbruchs nicht mehr verwendbarer Bauteile, soweit diese nicht bereits als sonstige Ordnungsmaßnahme erfasst sind,
- Ausgaben für sog. Hausanschlusskosten, soweit diese von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer unmittelbar zu tragen sind,
- Neugestaltung der Außenanlagen, soweit dieses durch die Baumaßnahme bedingt oder aufgrund der städtebaulichen Planung erforderlich ist,

- bauordnungsrechtlich notwendige Spiel- und Stellplätze oder Beiträge zur Ablösung von der Pflicht zur Schaffung solcher Anlagen,
- Miet- oder Pachtausfall für einen Zeitraum bis zu einem Jahr, abzüglich ersparter Aufwendungen,
- Aufwendungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, z. B. der Denkmalpflege.

(20) Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben sind nicht zu berücksichtigen:

- Ausgaben, soweit zu deren Deckung eine andere Stelle einen Zuschuss gewährt (§ 177 Abs. 4 Satz 2 letzter Halbsatz BauGB),
- Ausgaben, die die Eigentümerin oder der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften verpflichtet ist, selbst zu tragen (§ 177 Abs. 4 Satz 3 Alternative 1 BauGB),
- Ausgaben für unterlassene Instandsetzungen, soweit die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihr oder ihm nicht zuzumuten war (§ 177 Abs. 4 Satz 3 Alternative 2 BauGB),
- Ausgaben für Einrichtungsgegenstände; dies gilt nicht für die nach den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung vorgesehene Ausstattung von Küchen mit Spülen.

B.3.1.1 Pauschalförderung

(1) Die Förderung der unrentierlichen Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten baulichen Anlagen erfolgt durch die Gewährung eines Zuschusses als Pauschale (§ 177 Abs. 4 Satz 4 BauGB), sofern nicht die Anordnung eines Gebotes (B 3.1.2) erforderlich wird oder eine Kostenkalkulation nach den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung aufzustellen ist. Voraussetzung für die Pauschalförderung ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages. Die Anwendung des Mustervertrages entsprechend Anlage 4 wird empfohlen.

(2) Der Vertragsentwurf ist auf der Grundlage der Gebäudeuntersuchung und des Bauentwurfes unter Berücksichtigung der geführten Erörterungen und der Stellungnahmen der zuständigen Behörden (z. B. Bauaufsicht, Denkmalschutz) von der Gemeinde zu erarbeiten.

(3) Die Pauschale soll 30 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nicht überschreiten. Sie kann in besonders begründeten Einzelfällen auf bis zu 50 % erhöht werden. Dies kann insbesondere bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung der Fall sein. Dabei sind Eigengeld, Sach- und Arbeitsleistungen in angemessener Höhe, nicht unter 15 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten, einzusetzen. Die Regelungen über die nachhaltig erzielbaren Erträge (B 3.1.2) gelten entsprechend. Dagegen sind die Bestimmungen über die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages im Übrigen nicht anzuwenden.

(4) Ist die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht zum Abschluss eines Vertrages bereit, kann die Gemeinde ein Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB verhängen. Des Weiteren besteht unter den Voraussetzungen des § 85 Abs. 1 Nr. 6 und des § 87 BauGB die Möglichkeit der Enteignung eines Grundstückes zur Erhaltung der darauf stehenden baulichen Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

B.3.1.2 Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

(1) Wird ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot verhängt, ist die Berechnung eines Kostenerstattungsbetrages erforderlich. Der Kostenerstattungsbetrag ist ein Ausgleich an die Eigentümerin oder den Eigentümer für ihre oder seine Aufwendungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme, die nicht durch nachhaltige Erträge aus dem Objekt gedeckt werden können.

(2) Die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages setzt eine Berechnung der Gemeinde voraus, in der festgestellt wird, welchen Kostenanteil die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht durch eigene oder fremde Mittel decken kann (§ 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Dazu werden dem Jahresertrag nach

Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt.

(3) Bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages ist im Einzelnen nach der Anlage 5 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze zu verfahren.

Nachhaltig erzielbare Erträge

(4) Die nachhaltig erzielbaren Erträge (§ 177 Abs. 5 BauGB) sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Zwecks für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von der Gemeinde festzustellen und zu begründen.

(5) Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.

(6) Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Bewilligungsmiete auszugehen.

(7) Setzt die Gemeinde abweichend von § 177 Abs. 5 Halbsatz 1 BauGB zur Erreichung des städtebaulichen Zwecks geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum oder als die Bewilligungsmiete an, sind die Kosten insoweit nur zuwendungsfähig, als eine Mietbindung für mindestens 10 Jahre vereinbart wird.

(8) Für Geschäftsraum ist die ortsübliche Miete für vergleichbaren, zur Vermietung anstehenden Geschäftsraum maßgebend.

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

Zu berücksichtigende Aufwendungen

(10) Bei der Berechnung der Aufwendungen sind Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten zu berücksichtigen, die

- vor der Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung tatsächlich angefallen sind und nicht bereits bei der Bewertung der verwendeten Gebäudeteile berücksichtigt wurden,
- durch die Modernisierung oder Instandsetzung zusätzlich entstehen.

(11) Bei den Bewirtschaftungskosten dürfen die Sätze der Betriebskostenverordnung nicht überschritten werden.

Eigenkapital, Eigenleistung

(12) Die Höhe des Eigenanteils der Eigentümerin bzw. des Eigentümers in Form von Eigengeld, Sach- und Arbeitsleistungen muss insgesamt mindestens 15 % der sich ergebenden zuwendungsfähigen Ausgaben betragen.

B.3.1.3 Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude im Eigentum der Gemeinde

(1) Die Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer Gebäude im Liegenschaftsvermögen der Gemeinde sind nur in begründeten Ausnahmefällen zuwendungsfähig. Eine Förderung kommt nur dann in Betracht, wenn die betreffenden Grundstücke entsprechend A 5.2 im städtebaulichen Sondervermögen zum Zwecke der Privatisierung bereitgestellt worden sind.

(2) Erwirbt die Gemeinde privat nutzbare Grundstücke zu Gunsten ihres städtebaulichen Sondervermögens zur Gewährleistung der zügigen Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), so können neben den Ausgaben für den Erwerb auch die für die Durchführung der Baumaßnahme als Teil der sanierungsbedingten Gesamtkosten gefördert werden. Soweit der Erwerb aus Städtebauförderungsmitteln finanziert wurde, erfolgt abweichend von B 3.1 Abs. 20 dieser Richtlinie keine Berücksichtigung der Ausgaben für unterlassene Instandsetzungen.

B.3.1.4 Zustimmung zum Mitteleinsatz

(1) Die IB entscheidet nach Prüfung des Antrages, ob der vorgesehene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den Richtlinien entspricht. Hierfür hat die Gemeinde vor Abschluss des Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrages oder vor Erlass eines entsprechenden Gebotes die Gebäudeuntersuchung und den Bauentwurf (mindestens Maßstab 1 : 100) mit Baubeschreibung, Lageplan einschließlich Darstellung der Außenanlagen sowie eine Kostenberechnung und den Finanzierungsplan vorzulegen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass diese Unterlagen vorher mit den für die Durchführung der Baumaßnahme zuständigen Behörden (z. B. Bauaufsichtsbehörden, Denkmalschutzbehörde) abgestimmt sind.

(2) Das aufgrund der Zustimmung der IB zum Mitteleinsatz erzielte Ausschreibungsergebnis und die Auftragssummen werden der IB übersandt.

(3) Ein Antrag auf vorzeitigen Baubeginn ist mit Begründung der IB vorzulegen. Untersuchungen und Sicherungsarbeiten am Gebäude gelten nicht als Baubeginn.

B.3.1.5 Förderungsrechtliche Anerkennung der Einzelberechnung

(1) Die Entscheidung der IB über den Mitteleinsatz steht unter dem Vorbehalt des Nachweises der zuwendungsfähigen Ausgaben nach der Durchführung der Baumaßnahmen im Rahmen des Rechtsverhältnisses zwischen Gemeinde und Bauherr. Nach Feststellung des Prüfungsergebnisses durch die IB sind überzahlte Beträge von der Gemeinde innerhalb eines Monats dem städtebaulichen Sondervermögen zu erstatten.

(2) Entstehen während der Durchführung der Baumaßnahme gegenüber der Zustimmung zum Mitteleinsatz Mehrkosten, werden diese anerkannt, soweit sie in den Kostengruppen Gebäudekosten, Außenanlagen und Baunebenkosten nicht mehr als jeweils 10 % betragen, nicht vorhersehbar und unabweisbar waren sowie nach B 3.1 grundsätzlich zuwendungsfähig sind. Über

diese prozentuale Begrenzung hinaus können Mehrkosten nachträglich nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen anerkannt werden. Hierfür kommen in Betracht:

- eine Änderung der Zinssätze für die notwendige Aufnahme von Fremdkapital oder ähnlicher Kostenfaktoren, auf die Gemeinde und Bauherr keinen Einfluss haben,
- Kostensteigerungen durch nachträgliche unabdingbare Auflagen der Gemeinde, der Denkmalschutzbehörden, der Bauaufsicht oder aus sonstigen nicht vorhersehbaren bautechnischen oder sanierungsbedingten Gründen oder
- Preissteigerungen infolge der Zurückstellung von Maßnahmen wegen mangelnder Liquidität im städtebaulichen Sondervermögen oder Wechsel der Investorin bzw. des Investors.

(3) Die Nichtbeachtung der mit der Zustimmung nach B 3.1.4 verbundenen Bedingungen oder Auflagen berechtigt die IB zum vollständigen oder teilweisen Widerruf ihrer Zustimmung.

B.3.2 Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

B.3.2.1 Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen

(1) Eine Anteilfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln für den Neubau von Wohnungen und Ersatzwohnungen kommt insoweit in Betracht, als ein für die Erreichung wesentlicher städtebaulicher Ziele erforderlicher sanierungsbedingter Mehraufwand durch angemessen erhöhte kommunale Leistungen und Eigenleistungen des Bauherrn nicht gedeckt werden kann.

(2) Daneben kann der Neubau von Mietwohnungen in Baulücken oder auf ähnlichen Teilflächen ohne den Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung zur Schaffung belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraums mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden. Zuwendungsfähig sind die unrentierlichen Kosten des sanierungsbedingten Mehraufwandes. Die Regelungen in B 3.1.2 sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach den Absätzen 1 und 2 setzt die Einschaltung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. voraus. Die mit ihr abgestimmten Planungen und Kostenermittlungen sind mit den Finanzierungsanträgen der IB zur Zustimmung zum Mitteleinsatz vorzulegen. Die IB holt hierfür das Einverständnis des IM ein.

B.3.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde

Unter den Voraussetzungen des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können mit Zustimmung des IM die Neubebauung und die Ersatzbauten im Sinne von § 148 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefördert werden, wenn sonst der durch die städtebauliche Planung bestimmte Sanierungszweck nicht erreicht werden konnte. Die Neubebauung umfasst auch die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen. Soweit es sich nicht um Baumaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde im städtebaulichen Sondervermögen handelt, kommt nur eine Förderung der unrentierlichen Teile der Baukosten in Betracht. § 177 Abs. 4 und 5 BauGB und Nr. 3.1 sind sinngemäß anzuwenden.

B.3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) (§ 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

B.3.3.1 GBF der Gemeinde

(1) GBF im Sinne des BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Einwohner zu gewährleisten.

(2) Voraussetzung für die Förderung von GBF ist, dass

- sie durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt sind,
- ohne sie der städtebauliche Zweck nicht erreicht werden kann,
- die Gesamtausgaben bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln ggf. unter Berücksichtigung nachhaltig erzielter Erträge nicht gedeckt werden können.

(3) Die Förderung der Errichtung und Änderung von GBF ist nur in begrenztem Umfang bis zu einer Höhe von 80% der Kosten mit Zustimmung des IM unter Bezug auf das Ergebnis der baufachlichen Antragsprüfung und Vorlage

des Bauentwurfs mit Darstellung der Außenanlagen und Erläuterungsbericht sowie ggf. einer erforderlichen denkmalpflegerischen Stellungnahme möglich. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung beim IM einzureichen.

Der Erläuterungsbericht soll enthalten:

- Erläuterung der Voraussetzungen gemäß B 3.3.1 Abs. 2 StBauFR,
- das Raumprogramm,
- Darstellung der mit der Einzelmaßnahme in funktionaler und gestalterischer Hinsicht zu erreichenden Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele,
- Darstellung und Erläuterung der Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Belange (A 14),
- Angabe der voraussichtlich entstehenden Kosten (Kostenermittlung nach DIN 276) und vorgesehenen Finanzierung.

Die zur baufachlichen Prüfung vorzulegenden Ausführungsunterlagen müssen dem mit dem IM abgestimmten Bauentwurf entsprechen.

Aufgrund der lediglich anteiligen Förderung (bis zu 80%) entfällt hier der Nachweis der tatsächlich anfallenden Einnahmen.

(4) Hinsichtlich der Pflege- und Unterhaltskosten gilt B 2.4 Abs. 5 letzter Satz entsprechend.

B.3.3.2 GBF Dritter

Soweit ein Dritter, der nicht öffentlicher Aufgabenträger im Sinne von § 139 Abs. 1 BauGB ist, anstelle der Gemeinde Träger der Einrichtung ist, gilt Nr. 3.3.1 entsprechend.

Ist eine Dritte Bauherrin bzw. ein Dritter Bauherr, wird von den Kosten ein Anteil von mindestens 15 % als zu erbringende Eigenleistung abgesetzt. Entsprechendes gilt auch, soweit Dritte die Einrichtung erst nach Durchführung der mit Städtebauförderungsmitteln geförderten oder zum Teil geförderten Baumaßnahme, aber vor Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaß-

nahmen, von der Gemeinde erwerben. Die Eigenleistung ist auch von Dritten zu erbringen, die gleichzeitig die Trägerschaft der Einrichtung besitzen.

B.3.3.3 Soweit einer Grundstückseigentümerin bzw. einem Grundstückseigentümer die Errichtung oder Änderung von GBF aufgrund eines Vertrages mit der Gemeinde gemäß § 146 Abs. 3 BauGB ganz oder teilweise überlassen ist, gilt B 3.3.1 entsprechend.

B.3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

(1) Bei der maßnahmebedingten Verlagerung von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dient der Mitteleinsatz im Unterschied zur Betriebsverlagerung im Sinne des § 147 Nr. 2 BauGB nicht der Entschädigung (B 2.2), sondern der Förderung von Betrieben im Sanierungs-, Entwicklungs- oder sonstigem städtebaulichen Förderungsgebiet. Eine Betriebsinhaberin bzw. ein Betriebsinhaber hat infolge dessen keinen Anspruch auf eine Mittelgewährung. Voraussetzung einer möglichen Fehlbedarfsfinanzierung aus Städtebauförderungsmitteln ist, dass Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen nicht ausreichen, um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen.

(2) Als mögliche Förderung außerhalb der Städtebauförderung kommen insbesondere das Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, die ERP-Richtlinien, das Investitionszulagengesetz, das Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ in Betracht.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten sinngemäß für die Änderung von Betrieben.

(4) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bedarf der Zustimmung des IM. Die Notwendigkeit und die angemessene Höhe der Fehlbedarfsfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln sind durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen. Die Ausgaben für die Gutachten sind zuwen-

dungsfähig. Nicht zuwendungsfähig sind maßnahmeunabhängige Ausgaben der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung.

B 4 Sonstige Maßnahmen

B.4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Finanzierungsträger

(1) Ausgaben für die ausnahmsweise Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger sind zuwendungsfähig, soweit sie von einer anderen Stelle als der Gemeinde durchgeführt werden oder die andere Stelle die Durchführung von Maßnahmen tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert.

(2) Voraussetzung ist, dass es sich um eine durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahme handelt und deren Durchführung im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme vordringlich ist. Gegen die Maßnahme dürfen keine rechtlichen Bedenken bestehen und die andere Stelle muss dem zwischenzeitlichen Einsatz der Städtebauförderungsmittel schriftlich zugestimmt und angegeben haben, wann ihre Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungsmittel zu erwarten ist.

B.4.2 Aufnahme von Krediten

Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten

Die bei der Zwischen- und Vorfinanzierung von bewilligten Finanzhilfen, die nicht zeitgerecht kassenwirksam zur Verfügung stehen, oder kurzfristig zu erwartenden sanierungsbedingten Einnahmen i.S.v. C 1.1 und C 1.4 anfallenden Zinsen und Geldbeschaffungskosten sind von der Gemeinde selbst zu tragen. Eine Förderung dieser Ausgaben ist nur in besonders gelagerten Einzelfällen ausnahmsweise mit Zustimmung des IM vor Eingang der Verpflichtung möglich. Die Förderfähigkeit ist auf eine maximale Dauer von einem Jahr begrenzt.

Eine nachträgliche Anerkennung dieser Ausgaben ist ausgeschlossen.

B.4.3 Abwicklung der Sanierung

Nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung sind die zur Abwicklung der Gesamtmaßnahme erforderlichen Ausgaben zuwendungsfähig. Hierbei kann es sich z. B. um die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, die Abwicklung von Rechts- und Förderungsbeziehungen oder die Dokumentation der Sanierung handeln. Auf den Ausschluss der Förderung für persönliche und sachliche Kosten der Gemeindeverwaltung wird besonders hingewiesen (vgl. A 7.4 (1)

1. Spiegelstrich).

Abschnitt C

Maßnahmebedingte Einnahmen

C 1 Zweckgebundene Einnahmen

Vorrangig vor den Zuwendungen des Landes und den Eigenmitteln der Gemeinde sind, soweit sie bereits tatsächlich erzielt worden sind, folgende Einnahmen zur Deckung der förderungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme einzusetzen:

C.1.1 Ausgleichsbeträge der Eigentümer nach § 154 BauGB.

C.1.2 Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB und dem KAG im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahme verwendet werden.

C.1.3 Im Zuge der Gesamtmaßnahme erzielte Einnahmen der Gemeinde aufgrund von Landesgesetzen, z. B. Ablösebeträge nach LBO, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahme verwendet werden.

C.1.4 Erlöse aus Grundstücksverkäufen.

- C.1.5** Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der Gesamtmaßnahme.
- C.1.6** Zinserträge.
- C.1.7** Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte.
- C.1.8** Leistungen anderer Aufgabenträgerinnen bzw. Aufgabenträger zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen.
- C.1.9** Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Sanierungsvermögen); Grundstücke sind bis zu ihrer Privatisierung nach Möglichkeit wirtschaftlich zu nutzen.
- C.1.10** Mittel des Kreises oder Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen, soweit nicht bereits bei der Ermittlung der Ausgaben abgesetzt.
- C.1.11** Zuwendungen des Kreises oder des Landes oder Dritter, soweit diese nicht der Verstärkung oder Ersetzung der gemeindlichen Eigenmittel dienen.
- C.1.12** Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde nach § 135 a Abs. 3 BauGB, soweit die entsprechenden Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden.

C 2 Eigenmittel / Zuwendungen

Als Einnahmen im Sinne der Abrechnung gelten:

- C.2.1** Eigenmittel der Gemeinde.
- C.2.2** Zuwendungen des Landes einschließlich der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen.

C 3 Vermögenswerte

Als Einnahmen im Sinne der Schlussabrechnung gelten:

- C.3.1** Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke, die dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB entsprechen.
- C.3.2** der Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für in das Liegenschaftsvermögen übernommene Grundstücke nach E 4.

Abschnitt D

Programm- und Förderungsverfahren

D 1 Städtebauförderungsprogramm

Das Städtebauförderungsprogramm umfasst neu aufgenommene und fortzusetzende städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Stadtumbaumaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt im Sinne der §§ 136 bis 171 e BauGB. Das jährlich nach räumlichen und sachlichen Gesichtspunkten aufgestellte bzw. fortgeschriebene Städtebauförderungsprogramm des Landes ist Grundlage für die Gewährung von Zuwendungen im Programmjahr und die mittelfristigen Förderungsaussichten. Darin enthaltene Bundesfinanzhilfen werden entsprechend der VV- Städtebauförderung in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Deckung eines Drittels und die Landesmittel in der Regel zur Deckung eines weiteren Drittels der zuwendungsfähigen Ausgaben eingesetzt. Der kommunale Eigenanteil beträgt in der Regel $33 \frac{1}{3} \%$ der zuwendungsfähigen Ausgaben, soweit nicht für eine Gesamtmaßnahme / einen Förderungsabschnitt ausnahmsweise ein abweichender Eigenanteil festgelegt wird.

D.1.1 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

(1) Voraussetzung für eine Aufnahme neuer und für eine Fortsetzung bereits aufgenommener Gesamtmaßnahmen in das Städtebauförderungsprogramm ist ein entsprechender Antrag nach D 1.2.

(2) Neue Gesamtmaßnahmen können nur aufgenommen werden, wenn eine von der Gemeindevertretung beschlossene städtebauliche Planung (vgl. B 1.1.4) oder ein entsprechendes integriertes Handlungskonzept für Maßnahmen der Sozialen Stadt vorliegt und vom IM als Förderungsgrundlage anerkannt wird. Aus dieser Darstellung müssen die Ziele der beabsichtigten Maßnahme hervorgehen. Weiterhin muss eine Beurteilung dieser Ziele im Hinblick auf die Förderungsschwerpunkte des Landes, die Notwendigkeit der Missstands-beseitigung und den erwarteten Umfang einer Mitfinanzierung durch das Land ermöglicht werden. Hierbei kommen vornehmlich kurz- und mittelfristig zu realisierende Maßnahmeabschnitte in Betracht.

(3) Soweit eine Gesamtmaßnahme bereits in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden ist, sind wesentliche Änderungen und Fortschreibungen rechtzeitig vor der Antragstellung mit dem IM abzustimmen.

D.1.2 Förderungsantrag

(1) Die Anträge auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes sind dem IM spätestens bis zum

1. Oktober des Vorjahres

in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Später eingehende Anträge können wegen des notwendigen Prüfungs- und Abstimmungsverfahrens nicht mehr berücksichtigt werden. Eine besondere Aufforderung zur Antragstellung ergeht nicht.

(2) Mit dem Förderungsantrag kreisangehöriger Städte und Gemeinden muss die Stellungnahme des zuständigen Landrates (Kommunalaufsicht und ggf. Planungsamt) vorgelegt werden. Förderungsanträge können nur berücksichtigt werden, soweit die Gemeinden in der Lage sind, ihren Eigenanteil an der

Gemeinschaftsfinanzierung voll aufzubringen. Bestehen hierbei vorübergehende Finanzierungsschwierigkeiten, gilt B 4.2.

(3) Bei der Mittelanmeldung ist insbesondere darzulegen, dass innerhalb des Bewilligungszeitraumes Einzelmaßnahmen tatsächlich durchgeführt und die beantragten Mittel dafür eingesetzt werden können. Die Bildung von Reserven an bewilligten Mitteln ist nicht vertretbar.

(4) Die erfolgte Aufnahme einer Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm begründet keinen Rechtsanspruch auf Fortführung der Förderung der Gesamtmaßnahme bei Anpassung und Fortschreibung des Programms. Nach anderen rechtlichen Grundlagen erforderliche Genehmigungen werden durch die Programmaufnahme nicht ersetzt.

Antragsunterlagen

(5) Mit dem Förderungsantrag sind die in Anlage 1 genannten Unterlagen vorzulegen.

Der Sachstandsbericht gibt Auskunft über

- den Stand der städtebaulichen Planung und der Durchführung der Gesamtmaßnahme (Vorbereitung Grunderwerb, durchgeführte/begonnene Ordnungs- und Baumaßnahmen),
- den Stand des städtebaulichen Sondervermögens einschließlich einer Aufstellung der durch erteilte Aufträge und eingegangene Verträge zu erwartenden Ausgaben und deren Finanzierung,
- den Stand der zur Vor- und Zwischenfinanzierung aufgenommenen Darlehen,
- das Maßnahmenprogramm mit Angaben von Prioritäten sowie Erläuterungen,
- das Ergebnis der jährlichen Prüfung der Gemeinde der von ihr beauftragten Sanierungs- /Entwicklungsträger hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 158 BauGB zur weiteren Übernahme der Aufgaben nach § 157 BauGB.

Der Sachstandsbericht ist auch vorzulegen, wenn kein neuer Förderungsantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm gestellt wird. Er ist dem IM zusammen mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Fortschreibung des Maßnahmenplans (B 1.2.1) spätestens zum 1. Oktober eines Kalenderjahres vorzulegen.

D.1.3 Absetzung zu erwartender Einnahmen

(1) Bei der Anmeldung zum Programm werden die im Bewilligungszeitraum zu erwartenden Einnahmen (vgl. Abschnitt C) von dem zuwendungsfähigen Finanzierungsaufwand des Programmjahres abgesetzt (Nettoprinzip). In Folge dessen wird nur der danach verbleibende Betrag für die Bewilligung von Mitteln zu Grunde gelegt.

(2) Zuschüsse des Landes und des Kreises für die Deckung der Kosten von einzelnen Vorhaben werden entsprechend dem Prinzip der Gemeinschaftsfinanzierung von den zuwendungsfähigen Ausgaben abgesetzt. Zuschüsse des Landes und des Kreises zum Ausgleich mangelnder finanzieller Leistungsfähigkeit der Gemeinde werden hingegen den Eigenmitteln der Gemeinde zugerechnet.

(3) Erhält eine Gemeinde nach der Anmeldung zum jährlichen Städtebauförderungsprogramm zur Deckung der Ausgaben im Bewilligungszeitraum um mehr als 15 % höhere Einnahmen als erwartet, so ist dem IM hiervon im Hinblick auf eine denkbare Mittelumschichtung unverzüglich Mitteilung zu machen. Die Mitteilungspflicht gilt auch bei wesentlichen Änderungen zustimmungsbedürftiger Finanzierungspläne von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

D.1.4 Zurückziehung und Umschichtung der Mittel

(1) Soweit bewilligte Vorauszahlungen nicht innerhalb der festgesetzten Frist von der Gemeinde in Anspruch genommen worden sind, werden sie vom IM vorrangig solchen Gemeinden zugewiesen, die zur Deckung der Kosten Darlehen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung aufgenommen haben oder die ihre

bewilligten Mittel bis auf geringfügige Restbeträge abgerufen haben (Umschichtung).

(2) Eine entsprechende Umschichtung behält sich das IM auch vor, sobald feststeht, dass eine Gemeinde die ihr bewilligten Vorauszahlungen innerhalb der im Bewilligungsbescheid festgesetzten Frist nicht in Anspruch nehmen kann, z. B. weil

- die Gemeinde nicht in der Lage ist, ihren Eigenanteil an der Gemeinschaftsfinanzierung aufzubringen und nicht die Möglichkeit einer Vorfinanzierung besteht,
- die Kosten durch andere Einnahmen aus dem städtebaulichen Sondervermögen gedeckt werden können,
- die erwarteten Ausgaben niedriger sind oder erst später anfallen,
- die Ausgaben durch andere Finanzierungsträger gedeckt werden,
- die Durchführung der Maßnahme aus anderen Gründen nicht erfolgen kann.

(3) Vorauszahlungen werden vom IM unverzüglich zurückgezogen und umgeschichtet, wenn und soweit

- sie nicht bestimmungsgemäß verwendet worden sind,
- sie für den weiteren Fortgang der Maßnahme voraussichtlich nicht mehr benötigt werden.

D 2 Bewilligungsverfahren

(1) Das Städtebauförderungsprogramm ist die Grundlage für die jährliche Bewilligung von Vorauszahlungen zur Förderung von Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme (Vorauszahlungsbescheide). Die Bewilligung der Vorauszahlungen erfolgt unter dem Vorbehalt der späteren Bestimmung aufgrund der Abrechnung, ob sie als Darlehen oder als Zuschüsse einzusetzen oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

(2) Die Bewilligung der Vorauszahlungen erfolgt durch schriftlichen Bescheid der IB.

(3) Die IB erhebt von der Zuwendungsempfängerin durch schriftlichen Bescheid Verwaltungsgebühren für ihre Tätigkeit nach der *Landesverordnung über Verwaltungsgebühren für Amtshandlungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zentralbereich der Landesbank Schleswig-Holstein, Girozentrale, im Bereich der Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 2. Juli 2002 (GVOBl Schl.-H. S. 173)* in der jeweils geltenden Fassung.

(4) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV-K zu § 44 LHO i. V. m. den entsprechenden Regelungen des Landesverwaltungsgesetzes (§§ 116, 117, 117a LVwG), soweit nicht in diesen Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

D 3 Mittelauszahlung

(1) Die Sanierungs- oder Entwicklungsträger bzw. die Gemeinden fordern mittels Vordruck nach Anlage 6 aus den bewilligten Mitteln die Beträge an, die zur Bestreitung fälliger Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen erforderlich sind. Diese Mittelanforderung sollte so terminiert sein, dass die Zeitspanne zwischen Fälligkeitsdatum und Auszahlungsdatum möglichst gering bleibt. Für den Zeitraum zwischen Fälligkeit und Auszahlung ggf. erforderliche Zwischenfinanzierungskosten sind nicht zuwendungsfähig.

(2) Die Anforderung der Mittel setzt voraus, dass im städtebaulichen Sondervermögen bei Fälligkeit keine Mittel zur Deckung der Ausgaben zur Verfügung stehen. Soweit keine auszahlbaren Mittel vorhanden sind, dürfen zur Bildung einer ständigen Kassenreserve für die Begleichung anfallender geringer Ausgaben, die noch nicht fällig sind, für jede Gesamtmaßnahme Mittel

bei der IB angefordert werden. Der so aufgefüllte Kassenbestand darf einschließlich der einzusetzenden Eigenmittel und der vorhandenen Einnahmen den Betrag von 25.000 € nicht überschreiten.

(3) Angeforderte Vorauszahlungen sind spätestens innerhalb von drei Monaten entsprechend der Zweckbestimmung des Vorauszahlungsbescheides nach vorherigem Einsatz verfügbarer Einnahmen zu verwenden. Nicht fristgerecht verwendete Vorauszahlungen sind an die IB zurückzuzahlen. Auf die anderenfalls entstehende Verzinsungspflicht nach Nr. 8.7 VV-K wird hingewiesen. Hinsichtlich des Wiedereinsatzes der Zinsen gilt A 7.4 Abs. 2 entsprechend. Diese Verzinsungspflicht gilt auch, wenn Vorauszahlungen zur Finanzierung von GBF und Erschließungsmaßnahmen in den in Nr. 7.3 VV-K genannten Teilbeträgen angefordert werden.

Abschnitt E

Abrechnungsverfahren

E 1 Zweck der Abrechnung

Die Gemeinde hat für jede geförderte Gesamtmaßnahme eine Abrechnung der Förderung vorzunehmen. Die Abrechnung erfasst alle bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme anfallenden maßnahmebedingten Einnahmen, Ausgaben und Vermögenswerte und dient als Verwendungsnachweis für Zuwendungen im Sinne des Haushaltsrechtes. Zuwendungszweck ist die Förderung der Gesamtmaßnahme.

E 2 Gegenstand der Abrechnung

Gegenstand der Abrechnung ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie im Förderungsverfahren abgegrenzt ist. Die Abrechnung vollzieht sich im Interesse einer zeitnahen Feststellung der tatsächlichen Ausgaben und der maßnahmebedingten Einnahmen im zeitlichen Ablauf der Gesamtmaßnahme in folgenden Einzelschritten:

- **Verwendungsnachweis** und förderungsrechtliche Anerkennung nach Abschluss der geförderten Einzelmaßnahme,
- **Zwischenabrechnung** als fortgeschriebene Gesamtdarstellung der förderungsrechtlich anerkannten Einzelmaßnahmenabrechnungen und Darstellung der jährlich zusammengefasst abzurechnenden Ausgaben und der maßnahmebedingten Einnahmen,
- **Schlussabrechnung** als die um das letzte Maßnahme-/Abwicklungsjahr fortgeschriebene Zwischenabrechnung ergänzt um die Erfassung aller Vermögenswerte.

E 3 Verfahren und Form der Abrechnung

E.3.1 Verwendungsnachweis

(1) Bauliche Einzelmaßnahmen, bei denen eine vorherige baufachliche Prüfung vorgeschrieben ist:

- Erschließungsanlagen gemäß B 2.4
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß B 3.1
- Neubebauung und Ersatzbauten gemäß B 3.2
- GBF gemäß B 3.3

sind einzeln nach Maßgabe des Absatzes 2 abzurechnen.

(2) Die Gemeinden legen der IB unverzüglich, spätestens sechs Monate nach Abschluss der Einzelmaßnahme (Zeitpunkt der Aufnahme ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung), den prüffähigen Verwendungsnachweis (Anlage 8) vor. Das Datum des Einzelmaßnahmenabschlusses ist hierin zu dokumentieren. Zur Prüfung der Zuwendungsfähigkeit von Kosten für Erschließungsanlagen sowie GBF ist die Übersicht der zuwendungsfähigen Kostengruppen nach Anlage 2.2 heranzuziehen. Die IB führt die abschließende förderungsrechtliche Prüfung und Feststellung der Kosten innerhalb Jahresfrist nach Vorlage der vollständigen Abrechnungsunterlagen durch.

Bestandteil der Abrechnung ist eine Bestätigung der Gemeinde bzw. der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, dass die Einzelmaßnahme tatsächlich entsprechend der abgestimmten Planung durchge-

führt bzw. erstellt wurde.

E.3.2 Zwischenabrechnung

(1) Die Zwischenabrechnung (Anlage 11) ist jährlich mit dem Stand 31. Dezember des Vorjahres fortzuschreiben und der IB spätestens bis jeweils zum 30. Juni vorzulegen.

(2) In die Zwischenabrechnung sind einzustellen,

- für die Kostenarten 2.4, 3.1, 3.2, 3.3

die jeweiligen Summen der von der IB durch Einzelprüfbescheide im zurückliegenden Jahr als zuwendungsfähig anerkannten Kosten für bauliche Einzelmaßnahmen nach E 3.1 Abs. 1,

- für alle übrigen Kostenarten

die Jahressummen der im zurückliegenden Jahr tatsächlich getätigten Ausgaben, soweit sie nicht in den Verwendungsnachweisen gemäß E 3.1 Abs. 1 bereits berücksichtigt bzw. noch zu berücksichtigen sind,

- für alle Einnahmearten

die Jahressummen der im zurückliegenden Jahr tatsächlich erzielten Einnahmen, soweit sie nicht in den Verwendungsnachweisen gemäß E 3.1 Abs. 1 bereits berücksichtigt bzw. noch zu berücksichtigen sind.

(3) Die Jahressummen

der Kostenarten B 2.1.1 – 2.1.6 Grunderwerb

B 2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

B 3.4 Verlagerung und Änderung von Betrieben

der Einnahmearten C1.1 Ausgleichsbeträge

C 1.4 Grundstückserlöse

sind unter Verwendung der Anlagen 11.1 – 11.4 zu erläutern.

Das Bestandsverzeichnis über die mit Städtebauförderungsmitteln zugunsten des städtebaulichen Sondervermögens erworbenen oder nach A 5.2.1 be-

reitgestellten Grundstücke (Anlage 9) ist jährlich fortzuschreiben und der Zwischenabrechnung beizufügen.

E.3.3 Schlussabrechnung

(1) In der Schlussabrechnung werden die förderungsrechtlich anerkannten Ergebnisse der letzten Zwischenabrechnung um die im abschließenden Jahr verausgabten und vereinnahmten Gesamtbeträge ergänzt. Hinzu tritt der Wertausgleich zu Gunsten und zu Lasten der Gemeinde. Hierfür ist der Schlussabrechnung das Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke (Anlage 10) beizufügen.

(2) Die Schlussabrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bzw. der Abschlusserklärung durch das IM (vgl. A 3.3) der IB zur Prüfung vorzulegen. Ist eine termingerechte Vorlage der Schlussabrechnung nicht möglich, kann beim Vorliegen wichtiger Gründe auf Antrag der Gemeinde die IB Fristverlängerung gewähren.

(3) Der Zeitpunkt der Schlussabrechnung darf nicht verschoben werden, wenn einzelne Einnahmen oder Ausgaben ganz oder teilweise noch offen sind, sofern die entsprechenden Beträge aufgrund eingegangener Verpflichtungen bzw. vorliegender Bewertungen (z. B. von Ausgleichsbeträgen, zu privatisierenden Grundstücken) der Höhe nach feststehen. In diesem Falle werden die später fälligen Einnahmen und Ausgaben auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst. Der Zinssatz beträgt allgemein 6 %. Der Zinszeitraum beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Schlussabrechnung aufgestellt wurde (vgl. hierzu die Abzinsungstabelle in Anlage 12). Für Grundstücke und Gebäude ist der Liegenschaftszinssatz nach WertV in Ansatz zu bringen.

(4) Die Schlussabrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die endgültige Förderung. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung bewilligte Zuwendungen zu Zuschüssen oder Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurück zu zahlen oder durch weitere Städtebauförderungsmittel zu ergänzen sind.

(5) Eine Umwandlung in ein Darlehen kommt nur in Betracht, wenn die Gemeinde ihrerseits einen entsprechenden Betrag nach § 153 Abs. 4 Satz 1 oder § 154 Abs. 5 BauGB in ein Darlehen umgewandelt hat bzw. als Folge des Wertausgleiches (E 6 Abs.2).

(6) Mit der Schlussabrechnung ist dem IM ein schriftlicher Abschlussbericht in dreifacher Ausfertigung, ggf. auch in elektronischer Form vorzulegen. Dieser soll entsprechend der in Anlage 11.5 enthaltenen Gliederung in kompakter Form die durchgeführte städtebauliche Gesamtmaßnahme beschreiben, ihre wichtigsten Ergebnisse und Wirkungen zusammenfassen sowie anhand von Planzeichnungen und Fotos dokumentieren.

E.3.4 Formgebundene Abrechnung

(1) Soweit eine formgetreue Verwendung der Anlagen etwa aufgrund eingesetzter EDV-Anlagen nicht ohne weiteres möglich ist, können nur mit Zustimmung der IB in der Form abweichende Verwendungsnachweise geführt werden.

Wird durch Nichtbeachtung der Regelung erhöhter Abrechnungsaufwand bei der IB verursacht, hat die Gemeinde der IB den Mehraufwand zu erstatten. Dieser Aufwand ist nicht zuwendungsfähig. Die IB hat den Mehraufwand nachzuweisen.

(2) Inhalt aller Abrechnungen ist die Erklärung der Zuwendungsempfängerin, dass die Maßnahme antragsgemäß hinsichtlich Planung, Qualität und der Einhaltung von Standards durchgeführt wurde.

E 4 Einnahmen

E.4.1 Erfassung aller Einnahmen

Es sind alle maßnahmenbedingten Einnahmen nach Abschnitt C zu erfassen. Auch die nach der Schlussabrechnung anfallenden Einnahmen sind zu berücksichtigen, soweit sie durch die Gesamtmaßnahme bedingt sind. Das Gleiche gilt, soweit die Gemeinde ohne Zustimmung des IM auf die Erhebung von Einnahmen verzichtet hat. Bei der Ermittlung noch nicht erzielter

Einnahmen sind pauschale Risikoabschläge mit Zustimmung des IM zulässig. E 3.3 ist entsprechend anzuwenden.

E.4.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

(1) Werden ausnahmsweise Grundstücke, die für private Zwecke nutzbar sind, in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen. Vom Wertausgleich ausgenommen sind hingegen Grundstücke, für die baurechtlich Erschließungsanlagen oder die Errichtung von GBF vorgesehen sind.

(2) Zur Durchführung des Wertausgleiches ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Gebäude unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme, als Einnahme anzusetzen.

(3) Übernimmt die Gemeinde Flächen, auf denen

- nicht zuwendungsfähige Erschließungsanlagen bzw. GBF oder
- nur teilweise zuwendungsfähige Erschließungsanlagen bzw. GBF

bereits errichtet wurden bzw. in jedem Fall noch errichtet werden, so wird ein voller bzw. anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. Es ist höchstens von dem Wert auszugehen, den diese Flächen nach § 153 Abs. 3 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt des Erwerbs oder der Bereitstellung, hatten.

(4) Bei vorzeitiger Übernahme von Grundstücken in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde ist der Verkehrswert auf diesen Zeitpunkt zu beziehen (hinsichtlich weiterer Wertsteigerungen vgl. C 3.1).

E.4.3 Erbbaurechte und sonstige Nutzungsrechte

Soweit Grundstücke im Wege der Vergabe von Erbbaurechten oder sonstigen Nutzungsrechten einer privaten Nutzung zugeführt wurden, ist in der Schlussabrechnung der Verkehrswert als Wertausgleich zu Lasten der Ge-

meinde anzusetzen. Der Verkehrswert ist für das belastete Grundstück unter Beachtung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes der Gesamtmaßnahme zu ermitteln. Wird jedoch bei einem bebauten Grundstück das Erbbaurecht in der Weise bestellt, dass das Bauwerk gegen Zahlung eines einmalig zu leistenden Entgeltes übergeht, so ist dieses Entgelt neben dem Erbbaurecht als Grundstückserlös zu vereinnahmen.

E 5 Ausgaben

E.5.1 Berücksichtigung der Ausgaben

(1) In den Verwendungsnachweis bzw. die Zwischen-/Schlussabrechnung sind alle durch die Gesamtmaßnahme bedingten zuwendungsfähigen Ausgaben einzustellen. Dies gilt auch für Ausgaben zur Abwicklung der Gesamtmaßnahme oder soweit sie vor der Abrechnung entstanden sind, aber erst nach der Abrechnung anfallen (z. B. offene Verbindlichkeiten, Aufwendungszuschüsse).

(2) Soweit die Förderung von Einzelmaßnahmen auf den nicht durch sanierungsbedingte Einnahmen, Eigenleistungen oder Fremdmittel gedeckten Teil der Kosten beschränkt ist (z. B. bei Erschließungsanlagen, GBF, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) sind nur die insoweit ungedeckten Ausgaben anzusetzen. Danach sind z. B.

- Ablösebeträge für Stellplätze und Spielplätze,
- Anliegerbeiträge,
- Zuschüsse anderer Stellen,
- Förderungsmittel des Bundes und des Landes im Rahmen vorhaben- oder gebietsbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung und Infrastrukturförderung,

unmittelbar von den Ausgaben der betroffenen Einzelmaßnahmen abzusetzen, um den zuwendungsfähigen Ausgabebetrag zu ermitteln.

E.5.2 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

(1) Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden (A 5.2.1), wird ein Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke, nicht für Flächen, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, GBF) vorgesehen waren. Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzung in einem Bebauungsplan.

(2) Es ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Bebauung, bezogen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung der Grundstücke, als Ausgabe anzusetzen. Der Verkehrswert ist um die Ausgaben zu mindern, die hinsichtlich der bereitgestellten Grundstücke bereits für Maßnahmen der Bodenordnung (§ 147 Nr. 1 BauGB ohne Grundstück) oder der Freilegung (§ 147 Nr. 3 BauGB) aus Mitteln des Treuhandvermögens gedeckt wurden.

(3) Im umfassenden Verfahren ist der Verkehrswert nach Maßgabe des § 153 Abs. 3 BauGB und im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen.

E.5.3 Kaufpreisverrentungen

Der für den Zeitpunkt der Abrechnung ermittelte Kapitalisierungsbetrag der Leibrente zuzüglich der bereits aus den städtebaulichen Sondervermögen gezahlten Leibrentenbeträge kann als Ausgabe angesetzt werden.

E 6 Durchführung des Wertausgleiches

(1) Im Rahmen der Schlussabrechnung erfolgt zunächst eine Bilanzierung der Einnahmen und Ausgaben der Gesamtmaßnahme ohne Vermögenswerte. Anschließend werden der Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde als Einnahme und zu Gunsten der Gemeinde als Ausgabe gegeneinander aufgerechnet.

(2) Ergibt die Aufrechnung der Wertausgleiche einen positiven Betrag, weil der Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde überwiegt, wird dieser Betrag zurückgefordert oder in ein Darlehen umgewandelt, soweit der Betrag nicht dazu dient, einen sich aus den übrigen Ausgaben und Einnahmen ergebenden Ausgabenüberschuss zu mindern.

(3) Ergibt die Aufrechnung der Wertausgleiche einen negativen Betrag, weil der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde überwiegt, erfolgt in Höhe dieses Betrages eine Nachförderung im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit des Landes, soweit der Betrag nicht dazu dient, einen sich aus den übrigen Ausgaben und Einnahmen ergebenden Einnahmeüberschuss abzubauen.

(4) Der Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde als Folge der Übernahme von Grundstücken in das Liegenschaftsvermögen kann mit Zustimmung des IM bereits vor der Schlussabrechnung erfolgen, sofern dies zur Aufrechterhaltung der Liquidität des städtebaulichen Sondervermögens angebracht erscheint.

E 7 Prüfung der Abrechnungen

E.7.1 Haushaltmäßige Prüfung

(1) Die Gemeinde hat die Zwischen- und Schlussabrechnungen, bevor sie der IB zugehen, haushaltsmäßig zu prüfen. Die haushaltsmäßige Prüfung bezieht sich dabei im Wesentlichen auf

- die rechtzeitige Verwendung der gemeindlichen Eigenmittel,
- die Bereitstellung der Grundstücke (A 5.2.1) und
- die Ausschöpfung von Einnahmemöglichkeiten i.S.d. Abschnitts C.

(2) Hierzu hat die Ober-/ Bürgermeisterin oder der Ober-/ Bürgermeister durch Unterschrift auf der Abrechnung zu bestätigen, dass die Voraussetzungen in Absatz 1 erfüllt sind.

E.7.2 Investitionsbank

(1) Die IB hat

- die rechtzeitige Vorlage der Verwendungsnachweise, Zwischen- und Schlussabrechnungen zu überwachen und dem IM hierüber jährlich zu berichten,
- die Abrechnungen jeder Gemeinde stichprobenartig nach von ihr zu setzenden Schwerpunkten förderungsrechtlich zu prüfen,
- unvollständige oder rechnerisch unrichtige Abrechnungen ergänzen oder berichtigen zu lassen,
- den Umfang sowie das Ergebnis der Prüfung in einem Prüfungsbericht niederzulegen,
- die Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Finanzhilfen zu treffen,
- die Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten und ihr eine endgültige Entscheidung über die Förderung zuzustellen (endgültiger Bewilligungsbescheid). Dabei ist mitzuteilen, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind und
- eine Ausfertigung der Zwischen- und Schlussabrechnung, des Prüfungsvermerks und der endgültigen Entscheidung über die Förderung an das IM mit Überdruck für den Landesrechnungshof zu übersenden.

(2) Die IB ist berechtigt, die Verwendung der Zuwendungen durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen einschließlich der Unterlagen des Treuhänders sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen.

Die Gemeinde hat die Unterlagen für die Dauer der Zweckbindungsfrist von:

- 25 Jahren für die Fördertatbestände Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen, GBF,
- 15 Jahren für die Fördertatbestände Umzug von Betrieben innerhalb des Gebietes der Gesamtmaßnahme, sonstige Ordnungs- / Baumaßnahmen im

Zusammenhang mit der Verlagerung von Betrieben sowie Neubebauung und Ersatzbauten,

- 10 Jahren für den Fördertatbestand Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen

bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

E.7.3 Landesrechnungshof

Der Landesrechnungshof ist nach § 91 LHO berechtigt, bei der Gemeinde zu prüfen. Die Prüfung erstreckt sich auf die bestimmungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung. Sie kann sich auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung der Gemeinde erstrecken, soweit es der Landesrechnungshof für seine Prüfung für notwendig hält.

E 8 Überschussberechnung nach § 156 a BauGB

Durch Hinzurechnen der noch nicht einbezogenen zuwendungsfähigen Ausgaben und der förderungsrechtlich nicht zu berücksichtigenden Ausgaben ergibt sich bei Sanierungsmaßnahmen, ob eine Überschussberechnung nach § 156 a BauGB notwendig ist oder offensichtlich nicht in Betracht kommt.

Abschnitt F

Schlussbestimmungen

(1) Für Einzelfälle oder bestimmte Gruppen von Einzelfällen können vom IM aus wichtigem Grund Befreiungen von diesen Förderungsrichtlinien zugelassen werden.

(2) Diese Richtlinien treten am 01. Januar 2005 in Kraft.

(3) Soweit für Einzelmaßnahmen eine förderungsrechtliche Zustimmung bis zum 30. April 2005 erteilt wird oder als erteilt gilt, können für diese Einzelmaßnahmen die Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien in der Fassung vom 1. Januar 1992 angewendet werden.

(4) Die Anlagen sind Bestandteil dieser Förderungsrichtlinien.

Anlagen

Antragsverfahren

1. Förderungsantrag
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - 2.1 Maßnahmeplan
 - 2.2 Übersicht der zuwendungsfähigen Kostengruppen nach DIN 276 bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Modernisierung / Instandsetzung

3. Gebäudeuntersuchung
4. Modernisierungs-/Instandsetzungsvertrag
5. Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

Städtebauliches Sondervermögen

6. Mittelanforderung
7. Darstellung des städtebaulichen Sondervermögens

Abrechnung

8. Verwendungsnachweis
9. Bestandsverzeichnis erworbener und bereitgestellter Grundstücke
10. Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke
11. Zwischenabrechnung / Schlussabrechnung
 - 11.1 Erläuterung Grunderwerb nach B 2.1 StBauFR
 - 11.2 Erläuterung Kostenarten Umzug von Bewohnern und Betrieben
 - 11.3 Erläuterung Einnahmearten Ausgleichbeträge u.a.
 - 11.4 Erläuterung Einnahmeart Grundstückserlöse
 - 11.5 Inhalt des Abschlussberichts gemäß E 3.3 Abs. 6 StBauFR
12. Abzinsungstabelle
13. Übersicht über Einnahmen/Ausgaben nach der Schlussabrechnung
14. Übersicht über die von der ARGEBAU-Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ entwickelten Kosten- und Einnahmearten

Gemeinde/Stadt

Ort

Datum

.....

.....

Innenministerium des
Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 5
Düsternbrooker Weg 92

24105 Kiel

d. d. Landrat des Kreises ¹

.....
.....

Antrag auf Gewährung von Zuwendungen für städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbaumaßnahmen oder Maßnahmen der Sozialen Stadt nach dem Baugesetzbuch nach D 1.2 StBauFR 2005; hier: Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Die o. g. Gemeinde/Stadt beantragt, den aufgeführten Finanzierungsbedarf - unter Anrechnung der erwarteten Einnahmen - in das für das kommende Jahr aufzustellende Landesprogramm aufzunehmen. Dabei wurden die Kostenansätze für das kommende Programmjahr verbindlich, für den verbleibenden Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung dagegen als Vorausschau vorbehaltlich einer näheren Konkretisierung im Förderungsantrag zum jeweiligen Programmjahr ermittelt.

Die Kostenansätze für das kommende Programmjahr enthalten nur Aufwendungen, die aus den Förderungsbeträgen der zurückliegenden Programmjahre und des laufenden Programmjahres nicht finanziert werden können. Der aufgeführte Finanzierungsbedarf berücksichtigt schließlich den Stand des Treuhand-/Sondervermögens in Höhe von..... € zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf insgesamt
.....€ (3/3).

Die Gemeinde verpflichtet sich gemäß A 5.2.1 StBauFR, nach Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm die gesondert aufgeführten

¹ bei kreisangehörigen Städten und Gemeinden

Gemeinde eigenen Grundstücke in das städtebauliche Treuhand-/Sondervermögen zu überführen und in das Grundstücksbestandsverzeichnis (Anlage 9 StBauFR) aufzunehmen.

Es wird im Übrigen versichert, dass Verpflichtungen, für die eine Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln erfolgt, nach Einsatz des Treuhandvermögens nur bis zur Höhe der Bewilligung für das jeweilige Programmjahr unter Einhaltung der Abruftermine eingegangen werden, sofern nicht einer Zwischenfinanzierung zugestimmt wurde. Es ist bekannt, dass anderenfalls der Einsatz von Finanzhilfen ausgeschlossen ist.

Unterschrift

.....

Anlagen

- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2)
- Sachstandsbericht (vgl. D 1.2 StBauFR)
- Auflistung bereitzustellender Grundstücke (A 5.2.1 StBauFR)
- Beschlossene städtebauliche Planung, soweit diese nicht bereits vorliegt
- Begleitinformation

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde:.....

Gesamtmaßnahme:

Träger/in:.....

Kostenübersicht

Kostenart	Bereits durch Bewilligungen und anderen Einnahmen gedeckte Kosten	Voraussichtlich noch zu deckende Kosten in T€				
		insgesamt	20	20	20	20
1. Maßnahmen der Vorbereitung						
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB						
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen						
1.1.2 Sonstige Vorbereitung, soweit nicht unter 1.2.2 erfasst						
1.2.6 bis 1.2.6						
1.2.2 Vergütung f. Träger/in/Beauftragte						
2. Ordnungsmaßnahmen						
2.1 Bodenordnung						
2.1.1 Grunderwerb						
2.1.1 bis 2.1.6						
2.1.7 Umlegung						
2.1.8 Grenzregelung						
2.2 Umzug von Bewohner und Betrieben						
2.3 Freilegung von Grundstücken						
2.4 Erschließungsanlagen						
2.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen						
2.5.1 Bewirtschaftungsverluste						
2.5.2 Aufwendungen nach § 150 BauGB						
Übertrag:						

Kostenart	Bereits durch Bewilligungen und andere Einnahmen gedeckte Kosten	Voraussichtlich noch zu deckende Kosten in T€				
		insgesamt	20	20	20	20
Übertrag:						
2.5.3	Härteausgleich					
2.5.3 bis 2.5.5	Sonstige Ausgaben ohne Härteausgleich					
2.6	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft					
3.	Baumaßnahmen					
3.1	Modernisierung und Instandsetzung					
3.1.1	Pauschalförderung					
3.1.2	Kostenerstattungsbetrag					
3.1.3	Privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinden					
3.2	Neubebauung und Ersatzbauten					
3.2.1	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen					
3.2.2	Neubeg. u. Ersatzbauten d. Gem.					
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
3.4	Verlagerung oder Änderung von Betrieben					
4.	Ausgaben für sonstige Maßnahmen					
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung von Einzelmaßnahmen anderer Träger/innen					
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten					
4.3	Abwicklung der Sanierung					
Summe der Kosten:						

Finanzierungsübersicht

Einnahmearten	Bereits eingenommene, eingesetzte bzw. bereitstehende Finanzierungsmittel	Voraussichtlich bereitstehende Finanzierungsmittel in T€				
		insgesamt	20	20	20	20
1.	Zweckgebundene Einnahmen					
1.1	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB					
1.2	Erschließungsbeiträge					
1.3	Ablösebeträge für Stellplätze					
1.4	Grundstückserlöse					
1.5	Umlagungsüberschüsse					
1.6	Zinsen					
1.7	Darlehensrückflüsse					
1.8	Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung					
1.9	Bewirtschaftungsüberschüsse / Erträge					
1.10	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen, soweit dort nicht berücksichtigt					
1.11	Zuwendungen, soweit nicht zur Verstärkung oder Ersetzung der Eigenmittel					
1.12	Beiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde					
2.1	Eigenmittel der Gemeinde					
2.2	Zuwendungen des Landes					
Zwischensumme 2.1 und 2.2						
Summe der Finanzierungsmittel						

Nachrichtliche Darstellung von Kosten und ihre Finanzierung für Maßnahmen öffentlicher Aufgabenträger außerhalb der Regelungen des BauGB (§ 149 Abs. 2 BauGB)

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:

Kostenverursachende Maßnahme	a) Träger b) fördernde Stelle (ggf. auch Förderungsgrundlage)	Voraussichtlich a) Gesamtkosten b) Förderungs- aufwand in T€	Bereits a) finanzierte Kosten b) bereitgestellte Fördermittel in T€	Voraussichtliche Finanzierung/ Förderung im Jahre
1. Wohnungsbau z. B. experimenteller Wohnungs- und Städtebau öffentlicher Wohnungsbau				
2. Modernisierung, Instandsetzung z. B. Landesbauprogramme außerhalb der Städtebauförderung Gemeindeprogramme KfW-Programme				
3. Verkehr z. B. kommunaler Straßenbau ÖPNV aufgrund des GVFG Bau von Bundesstraßen (BFStrG) Autobahnbau				
4. Wirtschaft z. B. GA „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ Strukturhilfegesetz Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ERP-Programm Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) Landesprogramme KfW-Programme Gemeindeprogramme				

Kosten verursachende Maßnahme	a) Träger b) fördernde Stelle (ggf. auch Förderungsgrundlage)	Voraussichtlich a) Gesamtkosten b) Förderungs- aufwand in T€	Bereits a) finanzierte Kosten b) bereitgestellte Fördermittel in T€	Voraussichtliche Finanzierung/ Förderung im Jahre
5. Schul- und Hochschulwesen z. B. Hochschulbauförderungsgesetz (HBFG) Schulbau Studentenwohnungen, Studentenwohnheimbau				
6. Sozialwesen z. B. Krankenhäuser, Altagestagesstätten, Altenwohnheimbau, Altenpflegeeinrichtungen Horthäuser Beratungsstellen Europäischer Sozialfonds				
7. Landwirtschaft z. B. GA „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (Flurbereinigung, wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Aussiedlung u. ä.) z. B. Dorferneuerungsprogramme z. B. Landschaftsschutz				
8. Umweltschutz, Naturschutz, Abfallwirtschaft z. B. Beseitigung von Altlasten z. B. Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzgesetz Kläranlagen Landesprogramme u. ä.				
9. Sonstige Maßnahmen z. B. Postamtsbau Bau von Verwaltungseinrichtungen Bahnanlagen Kirchenbau				

Maßnahmenplan nach Ziff. B 1.2.1 Abs. 1 StBauFR für das Jahr 20__

Stadt/Gemeinde:

Gesamtmaßnahme:

Förderungsgebiet:

Kostenart / Einzelmaßnahme ¹	Priorität maß- nahme ²	Voraussichtliche Gesamtkosten der Einzelmaßnahme und voraussichtliches Jahr der Durchführung				Zustimmung des Innenministeriums	
		20__	20__	20__	20__	Aufnahme in den Maßnahmenplan? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Prioritätsmaßnahme <input type="checkbox"/>
Gliederung der Einzelmaßnahmen nach Kostenarten gem. Anlage 2 (Kosten- u. Finanzierungsübersicht)	<input type="checkbox"/>						
z. B.:							
2.4 Erschließungsanlagen							
1. BA Musterstrasse	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>
							(Unterschrift, Datum u. Kennnummer)

Unterschrift, Datum

Hinweise:

Der **mittelfristige abgestimmte Maßnahmenplan** stellt die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dar. Dieser ist gemäß Ziff. B 1.2.1 Abs. 1 StBauFR jährlich mit dem Innenministerium abzustimmen.

Als Einzelmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang alle selbständig abrechnungsfähigen Vorhaben oder Abschnitte von Vorhaben (z. B. Bau- und/oder Finanzierungsabschnitte) gemäß Ziff. E 3.1 Abs. 1 bezeichnet.

Die Zustimmung zur Aufnahme in den Maßnahmenplan durch das Innenministerium erfolgt vorbehaltlich bestehender Zustimmungsvorbehalte gem. StBauFR und der Finanzierbarkeit der Einzelmaßnahme bzw. Gesamtmaßnahme.

Durch die Zustimmung wird kein Anspruch auf Bereitstellung weiterer Städtebauförderungsmittel begründet.

¹ **Neu** aufgenommene Einzelmaßnahmen sind mit Klammerzusatz entsprechend zu kennzeichnen.

² Hier sind Maßnahmen zu kennzeichnen, deren Umsetzung eine besondere Priorität besitzen.

Nachrichtlich:

1. Übersicht über die bereits realisierten abgestimmten Einzelmaßnahmen

Kostenart / Einzelmaßnahme	Kosten der Einzelmaßnahme	Zeitpunkt des Abschlusses
<i>Gliederung nach Kostenarten gem. Anlage 2 (Kosten- u. Finanzierungsübersicht)</i>		

2. Übersicht über die aufgegebenen abgestimmten Einzelmaßnahmen

Kostenart / Einzelmaßnahme	ggf. angefallene Kosten (z. B. Planungskosten)	Kurze Begründung
<i>Gliederung nach Kostenarten gem. Anlage 2 (Kosten- u. Finanzierungsübersicht)</i>		

Übersicht der zuwendungsfähigen Kostengruppen (KG) nach DIN 276 bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF)

KG 100 Grundstück:

Kosten für zu Gunsten des Sondervermögens erworbene bebaute oder unbebaute Grundstücke zur Errichtung/Schaffung von GBF sind zuwendungsfähig. Im Rahmen der Zwischenabrechnung (ZA) sind diese Kosten unter Ziff. B 2.1.1 StBauFR als Grunderwerb anzuzeigen.

KG 200 Herrichten und Erschließen:

Soweit die Kosten nicht als Ordnungsmaßnahmen nach Ziff. B 2.3 – 2.5 StBauFR erfasst werden, sind sie grundsätzlich zuwendungsfähig.

KG 240 Ausgleichsabgaben:

Die Kosten der GBF sind in der Zwischenabrechnung unter Abschnitt C zu erfassen. Sie sind bei Gebäuden im öffentlichen Eigentum entsprechend der Regelung für Erschließungsanlagen in Ziff. B 2.4 StBauFR als Einnahmen zu behandeln.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktionen:

Die Kosten sind bis auf folgende KG grundsätzlich zuwendungsfähig.

KG 370 Baukonstruktive Einbauten:

Die Kosten sind nicht zuwendungsfähig.

KG 395 Instandsetzungen:

Die Kosten sind bei Gebäuden im Eigentum der Gemeinde grundsätzlich zuwendungsfähig.

KG 400 Bauwerk – technische Anlagen:

Die Kosten sind bis auf folgende KG grundsätzlich zuwendungsfähig:

KG 445 Beleuchtungsanlagen:

Die angemessene Erstausrüstung der ortsfesten Beleuchtung ist zuwendungsfähig.

KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen:

Die Leitungsführung ist als Teil der baulichen Anlage grundsätzlich zuwendungsfähig. Die Endgeräte sind im Wesentlichen nutzungsspezifische Anlagen.

Brand- und Alarmanlagen sind zuwendungsfähig, soweit ihre Notwendigkeit durch die baufachliche Prüfung bestätigt wird.

KG 460 Förderanlagen:

Die Kosten von Aufzugsanlagen sind zuwendungsfähig, soweit die Anlagen baufachlich als erforderlich bestätigt werden.

KG 470 Nutzungsspezifische Anlagen,

KG 480 Gebäudeautomation:

Die Kosten sind nicht zuwendungsfähig.

KG 500 Außenanlagen:

Bis auf die folgenden KG sind die Kosten grundsätzlich zuwendungsfähig:

KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen,

KG 550 Einbauten in Außenanlagen:

In diesen Fällen ist Erfordernis und Angemessenheit der Anlage durch die baufachliche Prüfung zu bestätigen.

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke:

KG 620 Kunstwerke:

Nach Abschnitt K 7 HBBau SH unter Beachtung des dort vorgesehenen Verfahrens zuwendungsfähig. Ansonsten ist diese KG grundsätzlich nicht zuwendungsfähig.

KG 700 Baunebenkosten:

KG 710 Bauherrenaufgaben:

Die Kosten sind nur zuwendungsfähig, soweit die Aufgabe an Externe vergeben ist.

**KG 720 Vorbereitung der Objektplanung,
KG 730 Architekten- und Ingenieurleistungen,
KG 740 Gutachten und Beratung:**

Die Kosten sind grundsätzlich zuwendungsfähig, soweit sie baufachlich als erforderlich bestätigt werden.

KG 750 Kunst:

Die Kosten sind nicht zuwendungsfähig (Ausnahme siehe KG 620).

KG 760 Finanzierung:

Bei Maßnahmen im Eigentum der Gemeinde sind die Kosten grundsätzlich nicht zuwendungsfähig. Bei Maßnahmen Dritter zuwendungsfähig. (vgl. Modernisierungsmaßnahmen nach B 3.1 StBauFR)

KG 770 Allgemeine Baunebenkosten:

Die Kosten sind grundsätzlich zuwendungsfähig mit Ausnahme von Leistungen der Gemeinde selbst bzw. unentgeltlicher Leistungen anderer.

Umfang und Gliederung
der Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung
insbesondere bei baulichen Anlagen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ¹⁾

1. Bestandsaufnahme

- 1.1 Standort des Gebäudes und seines baugeschichtlichen sowie städtebaulichen Zusammenhanges entsprechend der städtebaulichen Planung.
- 1.2 Verformungsgetreue (soweit nach LfD erforderlich) Aufnahme des Gebäudes in geeignetem Maßstab.
- 1.3 Ergänzende Erfassung von Material, Statik, Baugestaltung (Beschriftung, Skizzen, Fotos).
- 1.4 Erfassung und Darstellung wichtiger früherer Bauzustände.

2. Bewertung nach Ziel und Zweck der Gesamtmaßnahme

- 2.1 Mängel im Sinne von § 177 Abs. 3 BauGB.
 - 2.1.1 Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung (Auflistung).
 - 2.1.2 Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes (Auflistung).
 - 2.1.3 Erneuerungsnotwendigkeit.
- 2.2 Missstände, insbesondere ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB (Auflistung).
- 2.3 Bewertung der Bestandsaufnahme.
- 2.4 Möglichkeiten der Wiederverwendung von Bauteilen.
- 2.5 Eignung für bestimmte Nutzungen.
- 2.6 Instandsetzungs- und Modernisierungswürdigkeit.
- 2.7 Übereinstimmung mit dem Rahmenplan.

3. Planungsvorschläge

- 3.1 Vorplanung, ggf. Alternativen.
- 3.2 Bauaufwand und Nutzwert.
- 3.3 Ablaufplan bei Durchführungsstufen.
- 3.4 Kostenschätzung.
- 3.5 Wert tatsächlich zu verwendender Gebäudeteile.

4. **Finanzierungskonzept**

4.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung.

4.1.1 Restnutzungsdauer.

4.1.2 Kosten eines vergleichbaren Neubaus auf demselben Grundstück.

4.1.3 Nachhaltig erzielbare Erträge nach B 3.1.2.

4.1.4 Laufende Aufwendungen nach B 3.1.2.

4.1.5 Kosten für unterlassene Instandsetzungen.

4.2 Förderungsvorschläge.

1) = Auch bei Kurzgutachten bitte das Gliederungsschema einhalten und einzelne Punkte ggf. kurz behandeln oder mit dem Hinweis „entfällt“ versehen.

Muster
(in Anlehnung an den Entwurf K 1788 der Bundesvereinigung
der Kommunalen Spitzenverbände)

Vereinbarung
über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
nach dem Baugesetzbuch (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag)

Zwischen (Name)

Adresse

und der Gemeinde

vertreten durch

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das Grundstück der Eigentümerin oder des Eigentümers in

Straße/Platz

Gemarkung Flur Flurstück

Grundbuch Band Blatt

liegt im

und im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Nach der städtebaulichen Planung soll das Gebäude erhalten werden.

Es weist Mängel/Missstände im Sinne von § 177 BauGB auf. /

Es ist erhaltenswert im Sinne von § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB.¹

Alternativ

Eine städtebauliche Planung liegt noch nicht vor, nach der Stellungnahme der zuständigen Denkmalpflegebehörde ist das Gebäude erhaltenswert i. S. von § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

¹ Nichtzutreffendes bitte streichen

Die Gemeinde strebt an, mit Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der/des
-Straße/-Platzes
insbesondere
.....
.....

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, an dem Gebäude/den Gebäuden auf dem oben genannten Grundstück die im Leistungsverzeichnis (Anlage 1) aufgeführten Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Es werden hierfür Kosten in Höhe von insgesamt€ veranschlagt.

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird darüber hinaus folgende weitere Instandsetzungsmaßnahmen bis zum Abschluss der Modernisierung auf ihre oder seine Kosten durchführen (ggf. Anlage 2 a):
.....
.....
.....
.....
.....

(3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, den Anforderungen an die Umweltverträglichkeit, insbesondere im toxikologischen Sinne, durch die Verwendung schadstoffarmer und wieder verwertbarer - wenn möglich schadstofffreier - Baustoffe Rechnung zu tragen.

(4) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 gemäß § 4 dieses Vertrages zu fördern.

(5) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird sich bei der Durchführung der Maßnahmen des/der als Beauftragten/Betreuers bedienen.

(6) Die Gemeinde hat mit der Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen in dem Gebiet der Gesamtmaßnahme als Sanierungs-/Entwicklungsträger beauftragt. Dem Sanierungs-/Entwicklungsträger obliegt auch die Überwachung der Durchführung der der Eigentümerin oder dem Eigentümer nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen. Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird sich in allen die Durchführung dieses Vertrages betreffenden Fragen zunächst mit dem Sanierungs-/ Entwicklungsträger ins Benehmen setzen. Die Gemeinde ist berechtigt, den Sanierungs-/ Entwicklungsträger im Rahmen der Gesetze mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Vertrages zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in diesem Vertrag geschieht.

§ 2

Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

ein Bauentwurf, Maßstab 1 : 100, mit Leistungsverzeichnis
sowie eine Kostenberechnung nach DIN 276.

Diese Unterlagen sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 3

Durchführung

(1) Die in § 1 genannten Maßnahmen sind auf der Grundlage des Zeit- und Maßnahmenplanes bis zum, jedoch nicht vor zu beginnen und bis zum zu beenden.

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die erforderliche Baugenehmigung, einholen.

(3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten eine ausreichende Gebäudefeuerversicherung abschließen.

(4) Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, vor Baubeginn auf alle Gewerke, die nicht als Eigenleistung erbracht werden sollen, die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) anzuwenden.

§ 4

Kostentragung und Förderung

(1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer trägt die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

(2) Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 durch ein/en²

- Zuschuss zur Deckung der Kosten in Höhe von% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

- Darlehen zur Deckung der Kosten in Höhe von€ zu einem Zinssatz% zu tilgen

- Zuschuss zur Deckung der durch die Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 bedingten laufenden Aufwendungen in Höhe von jährlich für einen Zeitraum von..... Jahren.

² Nichtzutreffendes bitte streichen

- Darlehen zur Deckung der durch die Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 bedingten laufenden Aufwendungen in Höhe von jährlich € für einen Zeitraum von Jahren zu einem Zinssatz von% zu tilgen.
-

(3) Der endgültige Förderungsbetrag wird nach Feststellung der förderungsfähigen Baukosten bei der Abrechnung der Baumaßnahmen festgesetzt (§ 11 Abs. 4).

(4) Die nach diesem Vertrag zu gewährenden Darlehen sollen durch Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch gesichert werden. Die Vertragspartner treffen hierfür besondere Vereinbarungen.

§ 5

Änderungen

(1) Beabsichtigt die Eigentümerin oder der Eigentümer von den in § 1 Abs. 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen und den in Absatz 1 veranschlagten Kosten abzuweichen, bedarf es hierzu der Einwilligung der Gemeinde.

(2) Ergibt sich, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder dass ihre Durchführung wie vorgesehen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so werden die Vertragspartner den Vertrag entsprechend anpassen.

(3) Ergibt sich, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Ganzen nicht durchgeführt werden können oder ihre Durchführung im Ganzen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, so haben beide Vertragspartner das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

(4) Die Rechtsfolgen des Rücktritts ergeben sich aus § 15.

§ 6

Zahlungsweise

(1) Die Auszahlung der Förderungspauschale erfolgt entsprechend dem prozentualen Verhältnis des Förderungsbetrages und den Eigenmitteln auf der Grundlage der nachgewiesenen Ausgaben. Das Darlehen gemäß § 4 Abs. 2 zur Deckung der Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird nach erfolgtem Einsatz der Eigenmittel (Eigenkapital, Darlehen) der Eigentümerin oder des Eigentümers in Raten nach Maßgabe des Baufortschritts bis zu 90 % ausgezahlt.

(2) Wird aufgrund des Ergebnisses der aufzustellenden Schlussabrechnungen eine Kostenunterschreitung festgestellt, ist ein bereits zu diesem Zeitpunkt als überzahlt festgestellter Betrag innerhalb von einem Monat dem Konto der Gemeinde/ des Sanierungsträgers zu erstatten. Die Zinszahlung in § 11 Abs. 4, deren Anwendung im Übrigen hiervon unberührt bleibt, gilt entsprechend.

(3) Die Schlusszahlung von 10 % des Darlehens erfolgt nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und der förderungsfähigen Baukosten bei der Abrechnung der Baumaßnahme.

§ 7

Zulässige Mieterhöhungen für Wohnraum

(1) Die monatliche Miete in dem (den) zu modernisierenden oder instand zu setzenden Gebäude(n) beträgt zurzeit

für die Wohnung(en)	€/m ²
für die Wohnung(en)	€/m ²
für die Wohnung(en)	€/m ² .

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum vonJahren nach Abschluss der Maßnahmen die Miete für bestehen bleibende Mietverhältnisse um nicht mehr als

.....€/m² für die Wohnung(en)

.....€/m² für die Wohnung(en)

.....€/m² für die Wohnung(en)

zu erhöhen.

Voraussetzungen und Zeitpunkt für die Mieterhöhung bei nicht preisgebundenem Wohnraum richten sich nach Artikel 3, §§ 3 ff. des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes bzw. dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

Bezüglich der Zulässigkeit von Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum wird auf die Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des Wohraufförderungsgesetzes, des Wohnungsbindungsgesetzes und den zu ihrer Durchführung ergangenen Vorschriften verwiesen.

(2) Absatz 2 gilt entsprechend für Mietverhältnisse, die nach Abschluss dieses Vertrages über modernisierte oder instand gesetzte Wohnungen neu begründet werden.

(4) Die gesetzlichen Vorschriften über die Umlage erhöhter Betriebs- und Kapitalkosten bleiben unberührt.

§ 8

Belegungsrecht

Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten oder instand gesetzten frei werdenden Wohnungen für Wohnungssuchende zu überlassen, die ihm oder ihr von der Gemeinde bis benannt werden, wenn die Gemeinde mindestens drei Wohnungssuchende je Wohnung zur Auswahl benennt.

§ 9

Zulässige Miet- und Pächterhöhungen für gewerbliche Räume

(1) Die monatliche Miete/Pacht in dem (den) zu modernisierenden und instand zusetzenden Gebäude(n) beträgt zurzeit für die gewerblichen Räume €/m²,
gewerblichen Räume€/m².

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, für einen Zeitraum von Jahren nach Abschluss der Maßnahmen die Miete/Pacht für bestehen bleibende Miet-/Pachtverhältnisse um nicht mehr als€/m² für die gewerblichen Räume
.....€/m² für die gewerblichen Räume zu erhöhen.

§ 10

Fortsetzung von Miet- und Pachtverhältnissen

Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, die zur Zeit des Abschlusses dieses Vertrages bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse über die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume und Gebäude bis zu Jahren nach Abschluss der Maßnahmen nicht zu kündigen.

§ 11

Auskunfts- und Anzeigepflicht, Nachbesserung

(1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird die Gemeinde über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten, ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer wird der Gemeinde unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

(3) Stellt die Gemeinde fest, dass die der Eigentümerin oder dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Gemeinde insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 15 Abs. 2 entsprechend.

(4) Innerhalb von sechs Monaten nach Feststellung der Beendigung der Maßnahmen hat die Eigentümerin oder der Eigentümer über die Kosten der Maßnahmen Rechnung zu legen. Dazu gehört der Nachweis der Rechnungsbelege und der Kosten der Finanzierungsmittel. Die Gemeinde setzt nach Feststellung der förderungsfähigen Baukosten den endgültigen Förderungsbetrag nach § 4 fest. Zuviel gezahlte Förderungsbeträge sind innerhalb von einem Monat nach deren Feststellung der Gemeinde zu erstatten. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit % jährlich zu verzinsen.

§ 12

Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet sich, die modernisierten oder instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.

§ 13

Eigentümerwechsel

(1) Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück wird die Eigentümerin oder der Eigentümer die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger verpflichten, die

ihr oder ihm gegenüber der Gemeinde nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen.

(2) Erzielt die Eigentümerin oder der Eigentümer durch die Veräußerung des Grundstücks einen Verkaufserlös, der über seiner Beteiligung an den Gesamtkosten (Gesamtkosten abzüglich Fördermittel) liegt, so sind die gewährten Fördermittel anteilig oder voll zurückzuzahlen. Die Höhe der Rückzahlung berechnet sich auf der Grundlage des erzielten Überschusses und entspricht dem Prozentsatz der Fördermittel an den Gesamtkosten. Bei der Berechnung des Überschusses bleiben Bodenwertsteigerungen unberücksichtigt. Der Rückzahlungsanspruch beschränkt sich auf die Höhe der gewährten Fördermittel. Der Verkaufserlös des Grundstücks darf den vom Gutachterausschuss geschätzten Verkehrswert des Grundstücks nicht unterschreiten. Diese Regelung gilt für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme.

§ 14

Kündigung

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt oder wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung nach § 4 maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 15

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages

(1) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann die Eigentümerin oder der Eigentümer verlangen, dass die Gemeinde ihr oder ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihr oder ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die der Eigentümerin oder dem Eigentümer aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 4 vereinbarten Förderung, und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gemäß Kostenanschlag (Anlage 1) zu den Gesamtkosten der nach § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen

gemäß Kostenanschlag stehen. Ausgezahlte Förderungsbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Überzahlungen an die Gemeinde zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit % jährlich zu verzinsen.

(2) Erfolgt der Rücktritt nach § 5 oder die Kündigung nach § 14 aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin oder der Eigentümer zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderungsbeträge sofort zurück zu zahlen und vom Tage der Auszahlung an mit % jährlich zu verzinsen.

§ 16

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 17

Datenschutzbestimmung

Die Erhebung der in diesem Vertrag und den Unterlagen nach § 2 enthaltenen personenbezogenen Daten ist zur Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme erforderlich. Der Eigentümerin oder dem Eigentümer ist bekannt, dass diese personenbezogenen Daten in Verfahrensakten bzw. EDV-Systemen gespeichert, verändert oder gelöscht werden können. Sie oder er ist ferner damit einverstanden, dass diese Angaben an die im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung zu beteiligende Investitionsbank sowie das Innenministerium und ggf. an andere Beauftragte i. S. des § 157 BauGB,

die von der Gemeinde mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung betraut sind, unmittelbar weitergeleitet werden, soweit dies erforderlich ist.

einverstanden

nicht einverstanden

Bei nicht erklärtem Einverständnis dürfen die Daten an andere Beauftragte sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergegeben werden, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist (§ 138 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB).

Ort, Datum

Ort, Datum

.....

.....

Eigentümerin/Eigentümer

Berechnung des Kostenerstattungsbetrags auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrags

Gemeinde/Stadt**Städtebauliche Maßnahmen**

Gebäude:	Straße Nr.:		
Baujahr:	Wert des Gebäudes (ohne Grundstückswert)		
Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/ Instandsetzung mind. Jahre	vor Mod./Inst.	€	
	nach Mod./Inst.	€	
Erhaltenswertes Gebäude § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB ja / nein	vergleichbarer Neubau	€	

A	Ermittlung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	€
1	Modernisierung und modernisierungsbedingte Instandhaltung	
2	Ausschließliche Instandhaltung	
3	abzüglich unterlassene Instandsetzung nach § 177 Abs. 4 BauGB	
4	Förderungsfähige Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	
5	Wert des Baugrundstücks	
6	Wert der verwendeten Gebäudeteile	
7	Kosten insgesamt	

B	Ermittlung des jährlichen Gesamtertrages			€
1	Miete nach Mod./Inst.:	€/m ²		
	WE/GE	Größe (m ²)	jährliche Mieteinnahmen nach Mod./Inst.	
			€	
	1	2	3	
	Stellplätze	Anzahl		
2	jährlicher Gesamtbetrag			

C	Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)	€
1	Betriebskosten	
	a) Modernisierungs- / Instandhaltungsbedingte Mehrkosten ➤	
	b) tatsächlich angefallene Kosten vor Mod./Inst. ➤	
2	Instandhaltungskosten;	
	a) modernisierungs- / instandhaltungsbedingte Mehrkosten ➤	
	b) tatsächlich angefallene Kosten vor Mod./Inst. ➤	
3	Verwaltungskosten, soweit vor Mod./Inst. tatsächlich angefallen ➤	
4	Mietausfallwagnis	
5	Summe ➤	

- 2 -

D	Fremdkapitalkosten, soweit vor Mod./Inst. tatsächlich angefallen (Verbindlichkeiten nicht höher als Summen A 5 und 6)	€
1	Kapitalbetrag ➤	
2	Verzinsung (%) ➤	
3	Abschreibung (pauschal %) des Wertes der verw. Gebäudeteile (A 6) max. Betrag D 1 ➤	
4	Summe ➤	

E	Eigenleistungen	€
1	Wert des Baugrundstücks (A 5) ➤	
2	Wert der verw. Gebäudeteile (A 6) ➤	
3	abzüglich Kapitalbetrag D 1 ➤	
4	Summe ➤	
5	Eigengeld ➤	
6	Sach- und Arbeitsleistungen ➤	
7	Eigenleistungen insgesamt ➤	
8	Verzinsung der Eigenleistungen (4 % von E 7) ➤	
9	Abschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Modernisierungskosten (pauschal 1,5 % von E 5 und 6 = €) ➤	
10	Summe ➤	

F	Restlicher Gesamtertrag, der für weitere Kosten des Fremdkapitals und die Abschreibung der durch dieses Fremdkapital zu deckenden Modernisierungskosten einzusetzen ist	€

G	Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals	€
1	Zinssatz für Fremdkapital ➤	
2	Pauschaler Abschreibungssatz ➤	
3	Summe ➤	
4	Einzusetzendes Fremdkapital (F x 100: G 3) ➤	

H	Berechnung des Kostenerstattungsbetrages	€
1	Kosten (A 7)	
	abzüglich:	€
2	Fremdkapital vor Mod./Inst. (D 1) ➤	
3	Eigenleistungen (E 7) ➤	
4	Fremdkapital (G 4) ➤	
5	Summe ➤	
6	Kostenerstattungsbetrag ➤	

Ort, Datum

Unterschrift

.....

.....

Anforderung von Zuwendungen

Stadt/Gemeinde:

Gesamtmaßnahme:

Sanierungs- bzw. Entwicklungsträger/in:

I. Aus dem Vorauszahlungsbescheid der IB vom
Zusage Nr.
in Höhe von
werden Zuwendungen angefordert
des Landes
des Bundes
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde
werden bereitgestellt.

Aus dem vorgenannten Vorauszahlungsbescheid stehen somit zur Verfügung:

Zuwendungen des Landes
des Bundes
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde

Augenblicklicher Stand des Sondervermögens
abzüglich der Kassenreserve nach D 3 StBauFR

Die angeforderten Beträge sollen
auf das Konto Nr.
Kontoinhaber
bei
BLZ
überwiesen werden.

II. Es wird ausdrücklich versichert, dass

- der kommunale Eigenanteil mindestens zum Zeitpunkt der Verwendung der abgerufenen Zuwendungen im Sondervermögen verfügbar ist,
- keine ausreichenden Mittel im Sondervermögen zur Deckung der anstehenden Ausgaben zur Verfügung stehen oder erwartet werden und
- erforderliche Zustimmungen zum Mitteleinsatz vorliegen.

Angeforderte Zuwendungen sind spätestens innerhalb von drei Monaten entsprechend der Zweckbestimmung des Vorauszahlungsbescheides nach vorrangigem Einsatz der im Sondervermögen erzielten Einnahmen zu verwenden.

Die mit vorhergehendem Antrag angeforderten Zuwendungen sind

- dem entsprechend eingesetzt worden.
- noch nicht vollständig eingesetzt worden.

Zuwendungen, die nicht fristgerecht verwendet werden können, sind an die IB zurück zu überweisen.

Mir ist bekannt, dass eine nicht fristgerechte Verwendung der Zuwendungen zu einer Erhebung von Zinsen nach Nr. 8.7 VV-K zu § 44 Abs. 1 LHO führt.

Ort, Datum

Unterschrift

.....

.....

VERWENDUNGSNACHWEIS

für eine

- Erschließungsmaßnahme (B 2.4 StBauFR)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme (B 3.1 StBauFR)

- Neubebauung und Ersatzbauten (B 3.2 StBauFR)
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (B 3.3 StBauFR)

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Datum:

Zuwendungsempfängerin	Stadt/Gemeinde: Anschrift:
Sanierungs- und/oder Entwicklungsträgerin, Beauftragte/r	Firma: Anschrift:
Baufachliche Prüfung	Institution: Anschrift:
Förderrechtliche Prüfung	Investitionsbank Schleswig-Holstein Kommunal-Programme Postfach 11 28 24100 Kiel

Bezeichnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
Bezeichnung der Einzelmaßnahme

1. Förderungszusage

Die Förderungszusage ist erfolgt durch Zustimmungsbescheid:		
des Innenministeriums	vom.....	Az.
der Investitionsbank	vom.....	Az.
Nachtrag	vom	Az.
Danach können Städtebauförderungsmittel für die o.g. Einzelmaßnahme eingesetzt werden bis zur Höhe von		
		€

2. Sachbericht

Maßnahmebeginn (Baubeginn):
Maßnahmeabschluss (Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung)

Kurze Darstellung der durchgeführten Arbeiten, insbesondere wesentlicher Abweichungen von den dem Zustimmungsbescheid zugrunde liegenden Planungen, vom Finanzierungsplan und sonstigen Festsetzungen:

Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind folgende Unterlagen vorzulegen, soweit sie nicht bereits zur ZBau-Antragsprüfung oder während der Durchführungsphase eingereicht wurden:

1. Schlussabnahmeschein bzw. Bescheinigung des Bauleiters, dass die Maßnahme entsprechend den genehmigten Plänen ausgeführt wurde,
2. Baugenehmigung (ohne Planzeichnungen),
3. Nachweis der Ausschreibung, Protokolle und Veröffentlichungen,
4. Nachweis sonstiger Baunebenkosten,

3. Zahlenmäßige Nachweisung

	Soll / Finanzierungsplan	Ist
	gemäß Förderungszusage	Abrechnung
Gesamtkosten	€	€
abz. nicht förderfähige Kosten	€	€
Zwischensumme	€	€
abz. Zuwendungen Dritter, maßnahmebedingter Einnah- men, Eigen- und Fremdmittel privater Bauherren 1. 2. 3.	€	€
Zwischensumme	€	€
abz. Vorabeigenanteil d. Gemeinde (z.B. 20 % bei GBF 10 % bei Erschließungs- maßnahmen)	€	€
Zuwendungsfähige Kosten	€	€
Unter-/Überschreitung		€

4. Bestätigungen/Erklärungen

4.1 Sanierungsträger/in als Verfasser/in des Verwendungsnachweises.

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben sowie die Übereinstimmung der Beträge mit den Büchern und Belegen wird bescheinigt:

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift der/s Sanierungsträger/in/s

4.2 Stadt/Gemeinde als Zuwendungsempfängerin.

a) Die Richtigkeit der vorstehenden Ausgaben wird bescheinigt.

b) Hiermit wird erklärt, dass die o.g. Einzelmaßnahme antragsgemäß hinsichtlich Pla-
nung, Qualität und der Einhaltung von Standards durchgeführt wurde. Wesentliche
Abweichungen zu den Festsetzungen des Förderungsbescheides haben sich nicht /wie
unter Ziffer 2 „Sachbericht“ dargestellt ¹ ergeben
(¹ Nichtzutreffendes bitte streichen)

.....
Ort, Datum

.....
Die Ober-/Bürgermeisterin//Der Ober-/Bürgermeister

5. Prüfergebnis



Es werden förderungsrechtlich anerkannt €.

.....
Ort, Datum

.....
Investitionsbank

Anlage 9

Bestandsverzeichnis ¹⁾
der zugunsten des städtebaulichen Sondervermögens erworbenen und bereitgestellten ²⁾ Grundstücke

Lage Straße, Nr.	m ²	Erwerb Datum	Bereit- stellung Datum	Zeitraum der Bewirtschaf- tung	Aufwendungen der Bewirtschaftung	Einnahmen aus der Bewirt- schaftung etc.	Veräuße- rung / Übergabe LV ³⁾ Datum	Nutzung () Privat ()	Verkehrswert nach § 153 BauGB	
									€	€/m ²

¹⁾ = Mit der jährlichen Zwischenabrechnung vorzulegen und fortzuschreiben.

²⁾ = Die Aufstellung erfasst u. a. alle Grundstücke, die die Gemeinde im Rahmen der Bereitstellungspflicht nach A 5.2.1 StBauFR in das Sondervermögen einzubringen hat.

³⁾ = Liegenschaftsvermögen der Gemeinde

Auf E 5.3 StBauFR wird hingewiesen.

Auf Rentenbasis erworbene Grundstücke werden erst bei der Gesamtabrechnung mit dem kapitalisierten Betrag berücksichtigt.

.....
Gemeinde

Anlage 10

Verzeichnis der in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Lage Straße, Nr.	m ²	öffentliche (ö) private (p) Nutzung	Zeitpunkt der Übernahme	Verkehrswert		
					Neuordnungswert für privat nutzbare Grundstücke nach E 4.2 Abs. 1 StBauFR €/m ² insgesamt	Sanierungsunabhängiger Wert für Grundstücke nach E 4.2 Abs. 2 StBauFR €/m ² insgesamt	

Das Verzeichnis ist spätestens mit der Schlussabrechnung vorzulegen. Auf E 4.2 StBauFR wird hingewiesen.

..... Gemeinde

Stadt/Gemeinde
 Gesamtmaßnahme:.....
 Träger/in:

Zwischenabrechnung für das Jahr 20...../Schlussabrechnung
 - Ausgaben -

Kostenart	bis ¹ 1991	Übertrag aus 20....	Durch VN ² belegte Aus- gaben im lfd. Jahr	Sonstige getä- tigte Ausga- ben im lfd. Jahr	Übertrag für 20... ³	Rest ⁴
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1. Ausgaben der Vorbereitung						
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB und weitere Maßnahmen der Vorbereitung						
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen						
1.1.2 - Sonstige Vorbereitung, soweit nicht unter 1.2.2 erfasst						
1.2.2 Vergütung f. Träger/in/Beauftragte						
2. Ordnungsmaßnahmen						
2.1 Bodenordnung						
2.1.1 - Grunderwerb						
2.1.6 Umlegung						
2.1.7 Grenzregelung						
2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben						
2.3 Freilegung von Grundstücken						
2.4 Erschließungsanlagen						

¹ = ggf. nach der förderrechtlichen Prüfung der bis 1991 entstandenen Ausgaben und Einnahmen einsetzen

² Verwendungsnachweis

³ = Summe aus Spalte 2 und 3 ohne Spalte 1

⁴ = nur bei Schlussabrechnung

Kostenart	bis ¹ 1991		Übertrag aus 20....		Durch VN ² belegte Aus- gaben im lfd. Jahr		Sonstige ge- tätigte Aus- gaben im lfd. Jahr		Übertrag für 20.... ³		Rest ⁴	
	T€		T€		T€		T€		T€		T€	
2.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen											
2.5.1	Bewirtschaftungsverluste											
2.5.2	Aufwendungen nach § 150 BauGB											
2.5.3	Härteausgleich											
2.5.3 b.	Sonstige Ausgaben ohne Härteausgleich											
2.5.5												
2.6	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft											
3.	Baumaßnahmen											
3.1	Modernisierung und Instandsetzung											
3.1.1	Pauschalförderung											
3.1.2	Kostenerstattungsbetrag											
3.1.3	Privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde											
3.2	Neubebauung und Ersatzbauten											
3.2.1	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen											
3.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde											
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen											
3.4	Verlagerung oder Änderung von Betrieben											
4.	Ausgaben für sonstige Maßnahmen											
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung von Einzelmaßnahmen anderer Träger/innen											
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten											
4.3	Abwicklung der Sanierung											
Ausgaben insgesamt:												

Nur für die Schlussabrechnung

Differenz von Seite 3€
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde nach E 4.2 StBauFR laut Anlage 10€
Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde nach E 5.2 StBauFR laut Anlage 9€
Nicht gedeckte Ausgaben/Überschüsse€

Überschussberechnung nach § 156 a BauGB

Zu den in der Schlussabrechnung aufgeführten zuwendungsfähigen Ausgaben sind weitere zuwendungsfähige und nicht zuwendungsfähige Ausgaben der Sanierungsmaßnahmen hinzuzurechnen, die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme entstanden sind, insgesamt €. Der Vergleich mit den insgesamt entstandenen Einnahmen zeigt, dass eine Überschussberechnung nach § 156 a BauGB notwendig ist/offenbar nicht in Betracht kommt.

Erklärung der Gemeinde:

Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben wird bescheinigt. Die Ausgaben und Einnahmen stimmen mit den Belegen, den Eintragungen in den Büchern und mit den Erfassungsbogen über die einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen überein. Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der angegebenen Höhe für die Gesamtmaßnahmen entstanden. Es wurden alle maßnahmebedingten Einnahmen berücksichtigt. Soweit vom Vorsteuerabzug Gebrauch gemacht wird, sind Umsatzsteuerbeträge in den nachgewiesenen Ausgaben nicht enthalten. Beim Einsatz der Städtebauförderungsmittel und bei dieser Zwischenabrechnung/Schlussabrechnung wurden insbesondere folgende Vorschriften beachtet:

- das BauGB
- die WertermittlungsV
- die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes
- die LHO
- die vergaberechtlichen Vorschriften
- sowie die Auflagen und Bedingungen der Bewilligungsbescheide

Hiermit wird erklärt, dass in der o. a. Abrechnung die Voraussetzungen im Sinne von E 7.1 Abs. 1 erfüllt sind:

- Die gemeindlichen Eigenmittel sind rechtzeitig verwendet,
- Die Grundstücke sind gemäß A 5.2.1 bereitgestellt,
- Alle Einnahmemöglichkeiten sind ausgeschöpft.

Die Anlagen 7 und 11 sind beigelegt und Bestandteil dieser Zwischen- / Schlussabrechnung.

(Ort) (Datum) (Ober-/Bürgermeisterin // Ober-/Bürgermeister)

Kostenart: 2.1.1 bis 2.1.6

Grunderwerb gemäß B 2.1 StBauFR¹⁾ im Jahr

Lfd. Nr.	Lage Straße, Nr.	Vertragsdatum	m ²	Kaufpreis ²⁾	Verkehrswert nach § 153 Abs. 1 BauGB gemäß Gutachten	Nebenkosten nach B 2.1 StBauFR - gesamt -	Begründung für Abweichungen vom Verkehrswert gemäß Gutachten ³⁾

1) = mit der jährlichen Zwischenabrechnung vorzulegen

2) = ggf. auf besonderem Blatt

3) = bei Kaufpreisverrentungen ist der jährliche Betrag einzusetzen

Förderrechtlich anerkannt

.....

Investitionsbank

Gemeinde

Stadt/Gemeinde:

Gesamtmaßnahme:.....

Träger/in:

Kostenart im Jahr

<input type="checkbox"/> 2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben <input type="checkbox"/> 3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben ¹

Lfd. Nr.	Datum der Ausgabe	Empfänger, ggf. Grundstücksbezeichnung	Betrag €
Insgesamt			

Förderungsrechtlich anerkannt in Höhe von €

.....

Investitionsbank

.....

Gemeinde

¹ Nachweise zu den Auflagen und Bedingungen der Zustimmung des Innenministeriums sind beigelegt.

Zweckgebundene Einnahmen im Jahr

Einnahmeart	
<input type="checkbox"/>	1.1 Ausgleichsbeträge (EA 1.1)
<input type="checkbox"/>	1.2 Erschließungsbeiträge (EA 1.1) ¹⁾
<input type="checkbox"/>	1.3 Ablösebeträge nach LBO (EA 1.2) ²⁾
<input type="checkbox"/>	1.12 Beträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Lfd. Nr.	Datum der Einnahme	Grundstück Straße, Nr.	Betrag lt. Bescheid	Bei EA 1.1 V, AB oder AB ²⁾	Betrag
insgesamt					

1) = soweit nicht bereits bei Einzelmaßnahmen berücksichtigt

2) = V = Vorauszahlung, AV = Ablösevereinbarung, AB = Ausgleichsbetrag

Förderungsrechtlich anerkannt in Höhe von€

.....

Investitionsbank

.....

Gemeinde

Zweckgebundene Einnahmen im Jahr

Einnahmeart: 1.4 Grundstückserlöse (EA 1.4)

Lfd. Nr.	Lage Straße, Nr.	Datum	m ²	Erlös €	Verkehrswert nach § 153 Abs. 4 bzw. § 169 Abs. 8 BauGB gemäß Gutachten	Begründung bei Abweichungen vom nebenstehenden Verkehrswert (Anzeige nach B 1.2.6)
			insgesamt			

Förderungsrechtlich anerkannt

.....
Investitionsbank

.....
Gemeinde

Inhalt des Abschlussberichtes
zu Städtebauförderungsmaßnahmen (E 3.3 Abs. 6 StBauFR)

Stadt/Gemeinde

Gesamtmaßnahme:.....

Träger/in:

Darstellung in textlicher bzw. tabellarischer Form zu den nachfolgenden Punkten:

- a) Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
- b) Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB
- c) Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
- d) Ziele der Gesamtmaßnahme und städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente
- e) Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte
- f) Investitionsvolumen und Baukosten
- g) Öffentliche Förderung und Programmbündelung
- h) Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Förderungsgebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region
- i) Tätigkeit und Wirkung des Quartiersmanagements (*nur für Maßnahmen der Sozialen Stadt*)
- j) Aufbau und Arbeitsweise der ämterübergreifenden Maßnahmensteuerung (*nur für Maßnahmen der Sozialen Stadt*)
- k) Mitwirkung der bzw. Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern
- l) Auswirkungen der direkten und indirekten Förderung auf die privaten Investitionen
- m) Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme

Darstellung in Planzeichnungen und mit Fotos zu den nachfolgenden Punkten:

- n) Bestandsplan vor Maßnahmenbeginn einschl. Missständen/Entwicklungsbedarf, mit Gebietsabgrenzung
- o) Städtebaulicher Rahmenplan (letzte Fortschreibung) mit Gebietsabgrenzung
- p) Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen und Projekte
- q) Zustand bei Maßnahmenabschluss (Fotos, ggf. mit Vergleichsfotos vor Maßnahmenbeginn).

Abzinsungstabelle zu Abschnitt E 3.3

Einnahmen und Ausgaben, die erst nach der Schlussabrechnung zur Zahlung fällig werden, sind nach folgender Tabelle abzuzinsen:

Jahre	Abzinsungsfaktor 6 %
1	0,9433
2	0,8899
3	0,8396
4	0,7920
5	0,7472
6	0,7049
7	0,6650
8	0,6274
9	0,5918
10	0,5583

Beiträge, deren Fälligkeit früher als ein Jahr nach der Schlussabrechnung eintritt, werden nicht abgezinst. Es werden nur volle Jahre abgezinst; bis zu einem halben Jahr ist abzurunden; bei mehr als einem halben Jahr ist aufzurunden.

Für Beträge, die später als zehn Jahre nach der Schlussabrechnung fällig werden, gilt die zehnjährige Abzinsung.

Die Abzinsung ist in Anlage 13 darzustellen.

Für jede Einnahmeart/Ausgabeart ist eine gesonderte Zeile zu verwenden. Die abgezinsten Beträge sind in die Schlussabrechnung zu übernehmen.

Gliederungsübersicht Ausgaben und Einnahmen
orientiert an den Musterförderungsbestimmungen
der ARGEBAU-Fachkommission
Städtebauliche Erneuerung

Ausgaben

1 Maßnahmen der Vorbereitung

- 1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB
 - 1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen
 - 1.1.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
 - 1.1.3 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
 - 1.1.4 Städtebauliche Planung
 - 1.1.5 Erörterung der beabsichtigten Sanierung
 - 1.1.6 Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplanes
- 1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen
 - 1.2.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht/Zwischenabrechnung
 - 1.2.2 Vergütung von Sanierungsträgern/innen und Beauftragten
 - 1.2.3 Voruntersuchungen für Baumaßnahmen
 - 1.2.4 Erhaltungssatzungen
 - 1.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
 - 1.2.6 Verkehrswertuntersuchungen

2 Ordnungsmaßnahmen

- 2.1.1 Freihändiger Grundstückserwerb
- 2.1.2 Ausübung des Vorkaufsrechts
- 2.1.3 Grundstücksübernahme auf Verlangen des Eigentümers
- 2.1.4 Enteignung
- 2.1.5 Überführung von Sanierungsträgergrundstücken
- 2.1.6 Grunderwerb nach anderen Vorschriften
- 2.1.7 Umlegungen
- 2.1.8 Grenzregelung
- 2.1.9 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde
- 2.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben
 - 2.2.1 Umzüge von Bewohnern und Betrieben
 - 2.2.2 Unterbringung in Zwischenunterkünften

- 2.3 Freilegung von Grundstücken
 - 2.3.1 Beseitigung baulicher Anlagen
 - 2.3.2 Beseitigung sonstiger Anlagen
 - 2.3.3 Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung
 - 2.3.4 Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen
 - 2.3.5 Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, Entschädigung
 - 2.3.6 Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen
- 2.4 Erschließungsanlagen
 - 2.4.1 Straßen, Wege, Plätze
 - 2.4.2 Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen
 - 2.4.3 Spielplätze
 - 2.4.4 Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen
 - 2.4.5 Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung
 - 2.4.6 Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme
 - 2.4.7 Abwasser- und Abfallanlagen
 - 2.4.8 Anlagen gegen Naturgewalten, Umwelteinwirkungen
- 2.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
 - 2.5.1 Bewirtschaftungsverluste
 - 2.5.2 Erstattung nach § 150 BauGB
 - 2.5.3 Härteausgleich und Sozialplan
 - 2.5.4 Erstattung an Eigentümer nach § 147 Abs. 2 BauGB
 - 2.5.5 Sonstige Ausgaben
- 2.6 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 147 Satz 2 BauGB

3 **Baumaßnahmen**

- 3.1 Modernisierung und Instandsetzung
 - 3.1.1 Modernisierung/Instandsetzung nach Förderrichtlinien
 - 3.1.2 Kostenerstattung nach § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB
 - 3.1.3 Vertragliche Verpflichtungen zur Gebotsvermeidung
 - 3.1.4 Modernisierung/Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude
 - 3.1.5 Modernisierung/Instandsetzung im Sanierungsvermögen
- 3.2 Neubebauung und Ersatzbauten
 - 3.2.1 Bau von Ersatzwohnungen und sonstiger Wohnungsneubau
 - 3.2.2 Sonstige Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
 - 3.3.1 in Trägerschaft der Gemeinde
 - 3.3.2 in Trägerschaft Dritter anstelle der Gemeinde
- 3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben
 - 3.4.1 Verlagerung von Betrieben
 - 3.4.2 Wesentliche Änderung von Betrieben

4 **Sonstige Maßnahmen**

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

Einnahmen

1 **Zweckgebundene Einnahmen**

- 1.1 Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB
- 1.2 Erschließungsbeiträge
- 1.3 Ablösebeträge nach LBO
- 1.4 Grundstückserlöse
- 1.5 Umlegungsüberschüsse
- 1.6 Zinserträge
- 1.7 Darlehensrückflüsse
- 1.8 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung
- 1.9 Bewirtschaftungsüberschüsse Sanierungsvermögen
- 1.10 Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen
- 1.11 Zuwendung des Kreises oder Landes oder Dritter
- 1.12 Naturschutzrechtliche Beiträge

2 **Städtebauförderung**

- 2.1 Eigenmittel der Gemeinde
- 2.2 Städtebauförderungsmittel des Landes

3 **Vermögenswerte**

- 3.1 Wertsteigerungen Gemeinde eigener Grundstücke
- 3.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde