

## **Förderrichtlinie des Programmes „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“**

**Erlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport  
vom 10.09.2024 – IV5010**

### **1. Förderziel und Zweckungsweck**

- 1.1. Das Land gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO Zuwendungen für Kommunen bei der Schaffung von Bauland im Rahmen des Förderprogrammes „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“ (im Folgenden Baulandfonds).
- 1.2. Kernziel des Baulandfonds ist die Unterstützung einer aktiven Bodenpolitik unter besonderer Beachtung der Unterstützung der Kommunen bei der Baulandmobilisierung vorrangig im Innenbereich. Insbesondere etwaige Unrentierlichkeiten bei der Flächenentwicklung sollen teilweise kompensiert und die Kommunen dadurch ermuntert werden, die häufig schwierige und finanziell aufwendige Innenentwicklung und Nachverdichtung vermehrt in den Fokus zu nehmen.
- 1.3. Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung nach dieser Richtlinie besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

### **2. Gegenstand der Förderung**

- 2.1. Der Baulandfonds gliedert sich in zwei Programmteile. Im Programmteil 1 unterstützt das Land die Kommunen bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich der Durchführung der Flächenentwicklung und bei der Festlegung der dafür notwendigen nächsten Schritte. Im Programmteil 2 wird die Durchführung der Flächenentwicklungsmaßnahme gefördert.
- 2.2. Programmteil 1: Durch die Potentialanalyse sollen wesentliche Kennzahlen für die Flächenentwicklung erfasst, Hemmnisse und Risiken der Entwicklung dargestellt und ein erstes Zielszenario entwickelt werden. Planungsrechtliche Voraussetzungen, die Frage der Wirtschaftlichkeit des Projektes sowie der künftige Bedarf, die künftige Nutzung und Art der Bebauung werden in einer kompakten Analyse dargestellt. Diese dient der Kommune zur Entscheidungsfindung, ob und ggf. wie die jeweilige Flächenentwicklung angegangen werden

soll. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein als Bewilligungsstelle (im Folgenden Bewilligungsstelle) bindet zu diesem Zweck ein Dienstleistungsunternehmen, das den Kommunen für die Erstellung der Potentialanalysen zu einem fixierten Preis zur Verfügung steht, ein. Die Kommune hat die Möglichkeit, nach der Potentialanalyse die Entwicklung mit dem Baulandfonds zu beenden und kein Darlehen aufzunehmen.

2.3. Programmteil 2: Darlehensfinanzierung der Baulandentwicklung im Rahmen der Flächenentwicklung. Fördervoraussetzung ist das Vorliegen einer Potentialanalyse (Programmteil 1).

2.4. Durch die Darlehensvergabe der Bewilligungsstelle wird das erforderliche Kapital zur Abdeckung der Kosten, die der Antragstellerin für die Erschließung, den eventuell noch erforderlichen Ankauf oder die Schaffung der notwendigen ortsgebundenen Infrastruktur entstehen werden, aus den Mitteln des Baulandfonds bereitgestellt. Gefördert werden können insbesondere:

2.4.1. Der Erwerb von Grundstücken sowohl für die Entwicklung als auch den eventuell erforderlichen Ausgleich nach § 1a BauGB und weiterer Flächen, die für die Erschließung des Gebiets erforderlich sind. Dies umfasst

- Kaufpreiszahlungen oder Entschädigungszahlungen für das Grundstück einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen, Ablösungsbeiträge für Rechte am Grundstück, soweit diese nicht durch den Kaufpreis oder die Entschädigung abgegolten sind,
- Notarkosten, Gebühren des Grundbuchamtes sowie Maklerprovisionen, die durch die Beauftragung einer Maklerin oder eines Maklers durch die Verkäuferin oder den Verkäufer entstehen,
- Vermessungskosten und Katastergebühren,
- Grunderwerbsteuer,
- Entschädigungszahlungen für die Auflösung von Miet- und Pachtverhältnissen,
- Kosten eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff. BauGB,
- Kosten für die Freilegung von Grundstücken, insbesondere
  - die Beseitigung baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Sicherung hiervon betroffener Anlagen,

- die Beseitigung sonstiger Anlagen, z.B. Aufschüttungen, Lagerstätten, Abbau von Bodenversiegelungen,
- die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe im Boden, soweit keine andere Verpflichtete oder kein anderer Verpflichteter nach den Vorschriften des BBodSchG zur Kostentragung herangezogen werden kann.

2.4.2. Die Erstellung der städtebaulichen Planung, insbesondere der Bauleitplanung sowie aller hierfür notwendiger Fachgutachten,

2.4.3. Die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe und Investorenauswahlverfahren,

2.4.4. Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere

- Örtliche Straßen, Wege und Plätze einschließlich mit diesen Anlagen im funktionalen Zusammenhang stehende Kaianlagen und sonstige Uferbefestigungen,
- Notwendige Anpassungen bereits bestehender Erschließungsanlagen einschließlich evtl. Kosten, die an den Straßenbaulastträger für die künftige Unterhaltung zu entrichten sind,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets, soweit die Kosten nicht durch Dritte zu tragen sind, insbesondere
  - Anlagen der Wasserversorgung,
  - Anlagen der Entwässerung, einschließlich notwendiger Einrichtungen der Regenwasserbehandlung,
- Anlagen der sonstigen leitungsgebundenen Infrastruktur, soweit die Anlagen nicht durch Dritte getragen werden, insbesondere
  - Kostenzuschüsse zur Verlegung von leistungsfähigen Internetanschlüssen (Breitbandausbau)
  - Kostenzuschüsse für die Verlegung der Wärmeversorgung (Fernwärme, Nahwärme) und Gasversorgung,
- Herstellung von Grünanlagen, Erholungsflächen und Kinderspielplätzen,
- Kosten für die Schaffung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 1a BauGB,
- Auslagen, die im Zusammenhang mit der Vermarktung der Flächen entstehen,

- Auslagen für die Begleitung des Verfahrens insbesondere zur Beauftragung einer externen Projektsteuerung,
- Zins- und sonstige Aufwendungen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einschließlich der Kosten der Abwicklung als Sondervermögen und evtl. Verwahrensgelte. Zinseinnahmen sind während der Laufzeit des Sondervermögens jeweils gegenzurechnen.

### **3. Zuwendungsempfängerinnen bzw. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsberechtigt sind Gemeinden (auch „Kommune“ genannt), die beabsichtigen, die beantragten Flächen für eine überwiegende Wohnnutzung zu entwickeln.

### **4. Zuwendungsvoraussetzungen**

- 4.1. Die angestrebte Flächenentwicklung hat den landesplanerischen Zielsetzungen zu entsprechen und muss mindestens eine überwiegende Wohnbebauung zum Gegenstand haben. Dem landesweiten Ziel, die Flächenneuanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren, ist Rechnung zu tragen. Von einer Förderung ausgeschlossen sind grundsätzlich Maßnahmen, für die auch andere Fördermittel aus Fachprogrammen in Anspruch genommen werden können.

Für die Förderung kommen insbesondere folgende städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang bebauter Ortsteile in Betracht:

- die innerörtliche bauliche Nachverdichtung,
- die Umnutzung und Nachnutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen,
- die Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen oder Konversionsflächen,
- die Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche, wenn diese primär mit einer Größe von bis zu 1 ha im nicht baulich geprägten Außenbereich geplant sind.

Maßnahmen zur Entwicklung von Bauland im Außenbereich von mehr als 1 ha sind im Einzelfall förderfähig, wenn der Bedarf, zusätzlichen Wohnraum im Außenbereich zu schaffen, nachgewiesen wird und dies im besonderen landesplanerischen Interesse liegt. Über eine solche Förderung entscheidet die

Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium. Die Förderung kann dabei mit ergänzenden Auflagen, z.B. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zu Bautypologien und einer Verpflichtung zur Berücksichtigung von Flächen für den Sozialen Wohnungsbau, verbunden werden.

Die Antragstellerin muss nicht über die Flächen verfügen. Eine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen muss jedoch in Aussicht gestellt worden sein.

- 4.2. Zuwendungen können nur für die Kosten und vertragliche Verpflichtungen übernommen werden, die nach Bewilligung der Förderung entstehen. Auf Antrag kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn gewährt werden.
- 4.3. Die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses oder ein bereits erfolgter Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Vorhabens und sind nicht förderschädlich.
- 4.4. Für eine Förderung nach Programmteil 2 ist eine Unwirtschaftlichkeit des Projekts aufgrund der Ergebnisse der Potentialanalyse kein Ablehnungsgrund. Im Einzelfall kann die Bewilligungsstelle jedoch zur Entscheidung über die Darlehensgewährung die Erstellung vertiefter Untersuchungen (z.B. Altlastengutachten) verlangen. Eine Förderung der Kosten dieser von der Bewilligungsstelle verlangten Untersuchungen erfolgt als Erweiterung der Potentialanalyse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

## **5. Art, Umfang und Höhe der Zuwendungen**

- 5.1. Die Zuwendungen werden für einzelne Vorhaben der Zuwendungsempfängerin gewährt (Projektförderung).
- 5.2. Für die Erstellung der Potentialanalyse sowie weiterer Untersuchungen nach Nr. 4.4 wird im Programmteil 1 eine Anteilsfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von 70 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Die Kommune kann mit der Erbringung der Leistungen das Dienstleistungsunternehmen beauftragen, mit dem zuvor durch die Bewilligungsstelle eine Rahmenvereinbarung geschlossen wurde. Die Kosten für die Erstellung der Potentialanalysen sind dabei der Höhe nach bereits durch die Rahmenvereinbarung fixiert. Das Land trägt eventuelle über die Finanzierung hinausgehende Kosten im Zusammenhang mit der Beauftragung des Dienstleistungsunternehmens in voller Höhe.

Sofern die Kommune von einer Beauftragung des Dienstleistungsunternehmens absieht, erfolgt eine Bezuschussung der Potentialanalyse in Höhe von 70 % der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens aber bis zu der in der Rahmenvereinbarung fixierten Höhe. Die Kommune ist in diesem Fall berechtigt, einen Dienstleister ihrer Wahl unter Beachtung des Vergaberechts zu beauftragen. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, im Zuwendungsbescheid Vorgaben zum Leistungsumfang und zur Bearbeitungstiefe als qualitativem Mindeststandard zu treffen.

- 5.3. Für die Flächenentwicklung stellt die Bewilligungsstelle der Antragstellerin im Programmteil 2 ein Darlehen in der Regel über die Höhe der in der Potentialanalyse angenommenen gemäß Ziff. 2.4 förderfähigen Entwicklungskosten zur Verfügung (Vollfinanzierung). Das Darlehen wird an ein von der Kommune einzurichtendes Sonderkonto ausgezahlt. Sämtliche die Flächenentwicklung betreffenden Ausgaben und Einnahmen sind über dieses Sonderkonto abzuwickeln.
- 5.4. Nicht förderfähig sind sächliche und persönliche Kosten der Verwaltung.
- 5.5. Die Darlehen sind grundsätzlich innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 10 Jahren zurückzuzahlen (endfällige Darlehensgewährung). Hiervon abweichend kann eine vorher festzulegende Tilgung der Darlehen in der Regel ab dem 7. Jahr der Darlehensgewährung vereinbart werden. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach Prüfung des Verwendungsnachweises (siehe Ziff. 8.2.), inwieweit aufgrund von Mindererlösen (siehe Ziff. 8) die Umwandlung eines Teils der Darlehen in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss erfolgt.
- 5.6. Der Markteinstand wird von der Bewilligungsstelle für jedes Darlehen einzeln ermittelt.
- 5.7. Die Bewilligungsstelle ist außerdem berechtigt, für die Darlehen einen Verwaltungskostenbeitrag zu erheben, der jährlich 0,22 Prozent vom jeweiligen Restkapital beträgt. Die Kommune hat den Darlehenszins (Markteinstand zuzüglich Verwaltungskostenbeitrag) zu zahlen.
- 5.8. Die Rückzahlung des Darlehens soll aus im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung erfolgten Einnahmen erfolgen. Das Darlehen ist nur bedingt rückzahlbar, soweit gemäß Verwendungsnachweis nach Ziff. 8.2 Fehlbeträge (auch „Mindererlöse“ genannt) aus geförderten Projekten nach vollständiger



Flächenveräußerung oder bei Endfälligkeit des Darlehens verbleiben. Das Land übernimmt insoweit eine anteilige Fehlbetragsfinanzierung bis zu 2/3 des Mindererlöses. Der Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens ist auf maximal 20 % des Darlehensvolumens begrenzt.

- 5.9. Einnahmen, die in die Berechnung der Einnahmen/Ausgabenbetrachtung mit einzubringen sind, sind insbesondere folgende Positionen
- Erträge, die aus der Vermarktung der Bauflächen entstehen,
  - Zuschüsse, die aus der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus Förderprogrammen generiert werden konnten. Die Kommune ist bei der Flächenentwicklung verpflichtet, eventuell vorhandene Zuschussmittel aus Fachförderprogrammen zu beantragen.
  - Zinserträge, die im Zuge der Bereitstellung der Mittel erwirtschaftet werden,
  - Wertausgleichszahlungen für privat nutzbare Flächen, die zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens noch nicht veräußert wurden,
  - Sonstige Erträge, die im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung tatsächlich generiert wurden,
  - Vorhandene oder im Zusammenhang mit der Entwicklung entstehende Ansprüche gegen Dritte sind geltend zu machen. Auch eventuell entgangene Ansprüche gegen Dritte sind für die Berechnung der Einnahmen/Ausgabenbetrachtung zu berücksichtigen.

## **6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

Das Land wird gemäß Verwendungsnachweis nach Ziff. 8.2 nach vollständiger Flächenveräußerung an Gewinnen (auch „Mehrerlöse“ genannt) aus der Entwicklung mit 50 % beteiligt. Die Berechnung erfolgt dabei analog der Berechnung von eventuellen Mindererlösen. Die Maximalhöhe der Beteiligung am Mehrerlös entspricht dabei 10 % des Nominalbetrags des ausgereichten Darlehens.

## **7. Verfahren**

7.1. Die Antragstellung für den Programmteil 1 erfolgt schriftlich bei der Bewilligungsstelle.

Im Antrag sind die zur Entwicklung vorgesehene Fläche, der derzeitige Verfahrensstand und die Entwicklungsziele unter Beachtung der in Ziff. 4.1 genannten

Ziele zu skizzieren. Die Einbindung weiterer Stellen und Vorlage von Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange durch die Kommune ist nicht erforderlich.

- 7.2. Die Antragstellung für den Programmteil 2 setzt die Erstellung einer Potentialanalyse nach Programmteil 1 voraus. Der Antrag ist ebenso bei der Bewilligungsstelle schriftlich einzureichen.
- 7.3. Ab einer beantragten Darlehenssumme von 5 Mio. € (Programmteil 2) beteiligt die Bewilligungsstelle das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium und gibt ihm Gelegenheit zur Stellungnahme. Sie behält sich die Einbindung weiterer Stellen zur Beurteilung des Antrags vor.
- 7.4. Die Auszahlung des Zuschusses für Programmteil 1 erfolgt in einer Summe auf Antrag der Kommune.
- 7.5. Die Auszahlung des Darlehens gemäß Programmteil 2 erfolgt in bis zu vier einzelnen Tranchen zu im Darlehensvertrag festgelegten Terminen auf Antrag. Die Tranchen werden auf Grundlage der im Zuge der Potentialanalysen dargestellten Zeitschiene einvernehmlich festgelegt.

## **8. Verwendungsnachweisverfahren**

- 8.1. Als Verwendungsnachweis für den Programmteil 1 ist die Endfassung der Potentialanalyse mit zugehöriger Schlussrechnung ausreichend.
- 8.2. Für den Programmteil 2 ist spätestens 6 Monate vor Ablauf der Endfälligkeit des Darlehens ein Verwendungsnachweis vorzulegen. Über eine Einzelaufstellung sind sämtliche förderfähigen Ausgaben und zu berücksichtigenden Einnahmen chronologisch darzustellen. Noch anstehende Ausgaben, ggf. noch erwartete Einnahmen sowie ein evtl. Wertausgleich für noch nicht veräußerte Grundstücke sind in einer separaten Liste darzustellen. Die Bewilligungsstelle wird hierfür entsprechende Formulare bereitstellen. Die Bewilligungsstelle kann die Vorlage weiterer Unterlagen, beispielsweise die Kontoauszüge des Sonderkontos oder die Vorlage entsprechender Rechnungsbeträge, verlangen.
- 8.3. Darüber hinaus ist alle 3 Jahre, erstmals im 3. Jahr nach Darlehensgewährung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen. Die Bewilligungsstelle wird hierfür entsprechende Formulare bereitstellen.



8.4. Die Bewilligungsstelle entscheidet nach Prüfung des Verwendungsnachweises inwieweit aufgrund von Mindererlösen die Umwandlung eines Teils des Darlehens in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss erfolgt (siehe Ziff. 5.8.). Im Falle von Mehrerlösen (siehe Ziff. 6) macht die Bewilligungsstelle den von der Kommune an das Land abzuführenden Mehrerlös geltend.

## **9. Sonstiges**

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. der entsprechenden Regelung des Landesverwaltungsgesetzes (§§ 116, 117 a LVwG), soweit nicht in den Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind. Erleichterungen gemäß VV-K Nr. 13 zu § 44 LHO finden bei der Gewährung von Zuwendungen Anwendung (Anlage 5 zu VV-K Nr. 13 zu § 44 LHO). Die in Ziff. 8.7 VV-K zu § 44 LHO genannte Frist zur Verwendung der ausgezahlten Zuwendung innerhalb von 3 Monaten wird auf den Zeitraum der Darlehensgewährung ausgedehnt. Während des Zeitraums der Darlehensgewährung ist die alsbaldige Verwendung (Ziff. 8.2.4 VV-K zu § 44 LHO) durch die Bewilligungsstelle nicht zu prüfen.

## **10. Inkrafttreten und Geltungsdauer**

Diese Förderrichtlinie tritt zum 01.09.2024 in Kraft. Sie gilt bis zum 31.12.2027. Gleichzeitig tritt die Förderrichtlinie des Programmes „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“ vom 11.07.2022 außer Kraft.

## **11. Nachhaltigkeit**

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf 'Soziale Gerechtigkeit' und 'Infrastruktur und Klimaschutz'. Das Vorhaben hat überwiegend positive Auswirkungen auf 'Good Governance und gesellschaftliche Teilhabe'. Die steigenden Treibhausgasemissionen sind erheblich. Alternativen wurden geprüft.