

**Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die
Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwick-
lungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)**

Vom 1. Februar 2019 - Az.: 5-2520.2/17

Inhaltsübersicht

Einleitung

Abschnitt A

Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

- 1 Zuwendungszweck
- 2 Rechtsgrundlagen
- 3 Zuwendungsgegenstand
- 4 Zuwendungsempfänger
- 5 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen
- 6 Art, Form und Höhe der Zuwendung
- 7 Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Einzelmaßnahmen außerhalb von Erneuerungsgebieten

Abschnitt B

Besondere Zuwendungsbestimmungen

- 8 Vorbereitung der Erneuerung
- 9 Ordnungsmaßnahmen
- 9.1 Grunderwerb
- 9.2 Bodenordnung
- 9.3 Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung
- 9.4 Freilegung von Grundstücken
- 9.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- 9.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- 10 Baumaßnahmen
- 10.1 Erneuerung von Gebäuden
- 10.2 Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum
- 10.3 Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- 10.4 Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- 10.5 Wohnungsbau
- 10.6 Sonstige Baumaßnahmen
- 11 Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte
- 11.1 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger
- 11.2 Vergütungen für Beauftragte, Kosten beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung
- 11.3 Städtebauliches Entwicklungs- und integriertes Entwicklungskonzept

Abschnitt C

Verfahren

- 12 Ausschreibung der Jahresprogramme
- 13 Anträge
- 14 Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidiums
- 15 Programmaufstellung und Bewilligung der Finanzhilfen
- 16 Sachstandsbericht
- 17 Auszahlung von Fördermitteln

Abschnitt D

Abrechnung von Erneuerungsmaßnahmen

- 18 Abschluss, Zeitpunkt der Abrechnung
- 19 Inhalt und Form der Abrechnung
- 20 Ausgleichsbeträge
- 21 Wertansätze
- 22 Abschluss der Abrechnung

Abschnitt E

Schlussbestimmungen

- 23 Inkrafttreten, Außerkrafttreten
- 24 Übergangsbestimmungen

Anlagen

Anlage Nebenbestimmungen (NBest-Städtebau)

Einleitung

Land und Gemeinden sehen in der städtebaulichen Erneuerung eine Schwerpunktaufgabe. Die Gemeinden nehmen sie selbstständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches wahr. Die städtebauliche Erneuerung in Stadt und Land hat insbesondere zum Ziel, die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern. Sie dient zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke und unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftsstrukturellen und demographischen Wandels. Die städtebauliche Entwicklung dient dazu, Teile des Gemeindegebiets erstmalig zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Das Land berät die Gemeinden und unterstützt sie durch Zuwendungen aus dem Kommunalen Investitionsfonds und aus Bundesmitteln, durch den koordinierten Einsatz anderer Förderprogramme, durch eigene Investitionen und auf andere Weise.

Abschnitt A

Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

1 Zuwendungszweck

Die Zuwendung ist dazu bestimmt, gebietsbezogene städtebauliche Missstände in der Gemeinde zu beheben oder deutlich und nachhaltig zu mildern beziehungsweise Teile des Gemeindegebiets erstmalig zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Sie dient auch der Verbesserung der Rahmenbedingungen für private und gewerbliche Investitionen.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Das Land gewährt Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der im Staatshaushaltsplan verfügbaren Mittel. Grundlagen für die Zuwendungen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB), das Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG),

- diese Verwaltungsvorschrift und

- die §§ 23 und 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) sowie die Verwaltungsvorschriften hierzu.

2.2 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

3 Zuwendungsgegenstand

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Verbesserung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme als Einheit).

4 Zuwendungsempfänger

4.1 Zuwendungsempfänger sind Gemeinden, Zweckverbände nach den Bestimmungen des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit und Planungsverbände nach § 205 Absatz 4 BauGB, die eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen. Bei Zweckverbänden und Planungsverbänden gelten die Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift entsprechend.

- 4.2 Der Zuwendungsempfänger kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit seinem Eigenanteil nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschrift auch für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt. Dabei ist sicherzustellen, dass die für den Zuwendungsempfänger maßgebenden Bestimmungen, soweit zutreffend, auch dem Dritten auferlegt werden und dass die Regelungen über die Rückförderung und Verzinsung anwendbar sind.
- 5 **Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen**
- 5.1 Allgemeine Voraussetzung für die Förderung ist, dass
- 5.1.1 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in ein Förderungsprogramm aufgenommen worden ist,
- 5.1.2 das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festgelegt worden ist (§ 142 Absatz 1 und 3 BauGB), soweit in Nummer 8 nichts Abweichendes geregelt ist; möglich ist auch die Festlegung eines Gebietes nach § 171b beziehungsweise § 171e BauGB;
- 5.1.3 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorliegt,
- 5.1.4 das Grundstück beziehungsweise die Einzelmaßnahme im festgelegten Gebiet liegt, soweit nichts anderes bestimmt ist,
- 5.1.5 städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen zur Deckung zuwendungsfähiger Kosten nicht zur Verfügung stehen,
- 5.1.6 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme auf der Grundlage eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts durchgeführt wird, das aus einem regelmäßig fortzuschreibenden, unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erarbeitenden, gesamtörtlichen Entwicklungskonzept abgeleitet wird,
- 5.1.7 die Gemeinde die Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB („Regelverfahren“) anwendet, soweit nicht ausnahmsweise die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Absatz 4 BauGB) vorliegen.
- 5.2 Zuwendungsfähige Kosten sind Ausgaben, die der Gemeinde für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung tatsächlich entstehen und die nach Maßgabe der allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen zuwendungsfähig sind. Ist deren Ermittlung mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, können sachgerecht pauschalierte Kosten zugrunde gelegt werden. Ausgaben der städtebaulichen Erneuerung sind als Investitionen im Sinne des Gemeindefinanzierungsrechts anzusehen.
- Die Förderung von Kaufpreisen, Entschädigungen usw. bemisst sich nach dem Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Ereignisses, an das die Förderung knüpft. Wird die städtebauliche Erneuerung im umfassenden Verfahren durchgeführt, ist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Wert nach § 153 Absatz 1 BauGB zugrunde zu legen.
- Für die Ermittlung des maßgeblichen Werts kommen in der Regel Gutachten (zum Beispiel des bei der Gemeinde gebildeten Gutachterausschusses oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen), aber auch andere nachvollziehbare Erkenntnisquellen in Betracht. Der Gebäudewert soll neben dem Grundstückswert gesondert dargestellt werden.
- 5.3 Zuwendungsfähig sind Kosten für Leistungen oder Lieferungen Dritter, die ab 1. Januar des Aufnahmejahres vergeben worden sind. Dies gilt auch für vorgezogene Bau- oder Ordnungsmaßnahmen nach § 140 Nummer 7 BauGB.
- 5.4 Nicht zuwendungsfähig sind
- 5.4.1 die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung und der Verwaltungsgemeinschaft (§ 61 Absatz 3 und 7 GemO); die entsprechenden Kosten von Regie- und Eigenbetrieben sind zuwendungsfähig,
- 5.4.2 Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 5.4.3 Kosten für Einzelmaßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können oder 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 (vergleiche aber Nummer 11.1 zur Vor- oder Zwischenfinanzierung solcher Kosten). Dies gilt, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, auch für pauschalierte Fachfördermittel. Die Städtebauförderung und die Förderung einer anderen Stelle können jedoch auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahme (zum Beispiel Bauabschnitte, Trennung nach Bau- und Grundstückskosten) bezogen werden. Freiwillige Leistungen unbeteiligter privater Dritter (zum Beispiel Stiftungen, Vereine) und Zuschüsse aus dem Ausgleichstock dienen der Stärkung des Eigenanteils der Gemeinde,
- 5.4.4 Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind, sowie Steuerausfälle der Gemeinde.
- 5.4.5 Finanzierungskosten zum Abriss von Denkmälern
- 5.5 Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen der Gemeinde sind
- Einnahmen, die sich aus geförderten Einzelmaßnahmen ergeben. Der Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks der Gemeinde ist auch dann eine städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahme, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Kosten für die Freilegung des Grundstücks gefördert wurden.
 - Leistungen Dritter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage, zum Beispiel Ausgleichsbeträge,
 - Finanzierungs- und Fördermittel im Sinne von Nummer 10.6.1.2 und 11.1.3,
 - Umlegungsvorteile, wenn Kosten der Umlegung gefördert wurden sowie Überschüsse aus Umlegungen.
- Von den Veräußerungserlösen nach Satz 1 erster Spiegelstrich zweiter Satz können abgesetzt werden:
- die Erwerbskosten,

- bei Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Programmaufnahme,
- sonstige von der Gemeinde getragene Kosten für Aufwendungen auf dem Grundstück, die für die Baureifmachung erforderlich waren, sofern diese nicht gefördert worden sind.

Als städtebaulich erneuerungsbedingt gelten nicht Miet- und Pachteinahmen und Einnahmen aus der geförderten Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Einnahmen aus der Nutzung öffentlicher Stellplätze oder öffentlicher Flächen.

6 Art, Form und Höhe der Zuwendung

- 6.1 Die Zuwendung an die Gemeinde wird im Wege der Anteilsfinanzierung gewährt.
- 6.2 Die Förderung beträgt 60 % des Förderrahmens (Fördersatz), der für die Erneuerungsmaßnahme bei Aufnahme in das Förderprogramm festgelegt wird. Der Förderrahmen bildet als Planungsgröße die Grundlage für die Bewilligung der Förderung. Der Fördersatz bleibt bei einer Aufstockung des Förderrahmens unverändert. Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen lassen den Förderrahmen unberührt; sie können für zusätzliche vom Förderrahmen nicht umfasste zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen eingesetzt werden, soweit sie nicht für eingeplante Einzelmaßnahmen benötigt werden.
- 6.3 Weitet die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen im Laufe des mehrjährigen Erneuerungsvorgangs ihre städtebaulichen Erneuerungsziele in vertretbarer Weise aus, so kann der Förderrahmen nach Maßgabe der verfügbaren Mittel aufgestockt werden.
- 6.4 Die Fördermittel werden der Gemeinde als Vorauszahlung unter dem Vorbehalt späterer Bestimmung bewilligt, ob sie als Zuschuss oder als Darlehen gewährt werden, durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind. Die Vorauszahlungen sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei. § 49a Absatz 3 LVwVfG bleibt unberührt. Über die endgültige Form der Zuwendung wird in der Regel nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahme aufgrund einer Abrechnung entschieden.

7 Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Einzelmaßnahmen außerhalb von Erneuerungsgebieten

Für Ersatz- und Ergänzungsgebiete (§ 142 Absatz 2 BauGB) gelten die Vorschriften über die Förderung von Einzelmaßnahmen in städtebaulichen Erneuerungsgebieten entsprechend.

Durch die städtebauliche Erneuerung bedingte Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen und Ersatzbauten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die auch dem Erneuerungsgebiet dienen, sind einschließlich der Kosten für den Grunderwerb auch außerhalb des städtebaulichen Erneuerungsgebiets zuwendungsfähig (§ 147 Satz 3, § 148 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Abschnitt B Besondere Zuwendungsbestimmungen

8 Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen der Vorbereitung der Erneuerung (§ 140 Nummer 1 bis 6 und § 141 BauGB) ein-

schließlich der Erstellung des Entwicklungskonzepts gem. Ziffer 11.3 sowie Kosten für den Grunderwerb sind – abweichend von Nummer 5.1.2 – auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Kalenderjahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm vergeben beziehungsweise durchgeführt wurden. Satz 1 gilt bei Gebietsveränderungen entsprechend.

9 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

9.1 Grunderwerb

9.1.1 Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswerts beziehungsweise des Werts nach § 153 Absatz 3 BauGB die Kosten für den Erwerb von Grundstücken, die der Erneuerung dienen, durch die Gemeinde sowie die Nebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Vermessungskosten, Kosten für Wertermittlungen und amtliche Genehmigungen sowie von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Grundstückswerts).

9.1.2 Auf Antrag der Gemeinde kann für den Zwischenerwerb von Grundstücken anstelle der Förderung nach Nummer 9.1.1 ein Zinsausgleich gewährt werden, sofern die zuwendungsfähigen Kosten insgesamt den Betrag von 100 000 Euro übersteigen. Für dessen Berechnung wird unterstellt, dass der Kaufpreis einschließlich der Nebenkosten über ein Darlehen finanziert wird. Auf dieser Grundlage sind die tatsächlich entstandenen Zinsen jedoch maximal in Höhe von 4 % für längstens fünf Jahre zuwendungsfähig (vergleiche jedoch Nummer 21.1 Absatz 2 zum Wertansatz bei der Abrechnung).

9.1.3 Nicht zuwendungsfähig ist die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde.

9.2 Bodenordnung

Zuwendungsfähig sind die Kosten der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen durchgeführt werden. Zuwendungsfähig sind auch entsprechende Kosten bei einer vertraglichen Regelung.

9.3 Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Zuwendungsfähig sind die Kosten des Umzugs von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung. Hierzu gehören die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde selbst oder durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) entstehen. Hierzu zählen neben den notwendigen Umzugs- und Verlagerungskosten auch die Kosten der Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese nicht bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind.

Absatz 1 gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Einzelmaßnahmen nach Nummer 10.1 Absatz 1 stehen.

Betriebsverlagerungskosten können, bei Vorliegen

	der allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.			Zu den Kosten nach Absatz 1 gehören unter anderem auch die notwendigen Erdarbeiten und der Unterbau, die Kosten der Entwässerung und Gestaltung der Oberflächen einschließlich Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen.
9.4	Freilegung von Grundstücken			
	Zuwendungsfähig sind:			
9.4.1	Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten,	9.5.2.5		Die Kosten für die Schaffung von zuwendungsfähigen öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind einschließlich sämtlicher Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zu einem Betrag von 15 000 Euro je Stellplatz (Förderobergrenze) zuwendungsfähig. Die Förderung des Grunderwerbs bleibt hiervon unberührt.
9.4.2	die Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstücks erforderlich sind,	9.5.3		Öffentliche Parkierungsflächen
9.4.3	die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.	9.5.3.1		Parkierungsflächen sind im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift öffentlich, wenn
9.4.4	Nummer 10.2.1.1 und 10.2.1.2 gelten entsprechend.			- sie tatsächlich von jedermann benutzt werden können und
9.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			- diese Nutzungsmöglichkeit langfristig gesichert ist, zum Beispiel durch Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Anlage.
9.5.1	Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkierungsflächen (Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen), Stützmauern, Brücken, Stege, Treppen, Unterführungen, Anlagen für Zwecke der Beleuchtung, zur Zuleitung von Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, zur Ableitung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen.			Die Begründung von Parkvorrechten für Anwohner berühren die Öffentlichkeit von Parkierungsflächen nicht, sofern nicht mehr als 50 % der als städtebaulich erneuerungsbedingter Bedarf anerkannten Stellplätze auf diese Weise vergeben werden.
9.5.2	Umfang der zuwendungsfähigen Kosten	9.5.3.2		Als städtebaulich erneuerungsbedingter Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet werden 50 % der Stellplätze anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebiets entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen wären.
9.5.2.1	Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind die Kosten für Erschließungsanlagen, die im städtebaulichen Erneuerungsgebiet liegen, in voller Höhe, im Übrigen soweit sie dem Erneuerungsgebiet dienen zu 50 % zuwendungsfähig.	9.6		Sonstige Ordnungsmaßnahmen
9.5.2.2	Kosten für Erschließungsanlagen, die im Wesentlichen über Entgelte, Gebühren oder Beiträge finanziert werden können, sind nicht zuwendungsfähig. Dies gilt nicht bei öffentlichen Stellplätzen, für deren Förderung Förderobergrenzen maßgebend sind.	9.6.1		Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,
9.5.2.3	Die Kosten für den durch die städtebauliche Erneuerung bedingten Ersatz und die Änderung grundstücksbezogener Ver- und Entsorgungsanlagen (zum Beispiel Wasserversorgungsleitungen und Abwasserkanäle), die bei linearer Abschreibung noch einen Restwert haben, sind zu 50 %, im Übrigen nicht zuwendungsfähig.	9.6.2		Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
9.5.2.4	Die Kosten für die Herstellung und Änderung von örtlichen öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sind (ohne Grunderwerb) bis zu einem Betrag von 250 Euro je Quadratmeter (Förderobergrenze) zuwendungsfähig; die pauschalierte Förderung nach § 27 Absatz 1 Finanzausgleichsgesetz (FAG) steht dem nicht entgegen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium können geeignete Erschließungsbereiche abgegrenzt werden, in denen bei der Berechnung des förderfähigen Aufwands die durchschnittlichen Kosten bis zur Förderobergrenze zugrunde gelegt werden können.	9.6.3		Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),
		9.6.4		sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragenden Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),
		9.6.5		Kosten, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Absatz 3 BauGB zu erstatten sind,
		9.6.6		sonstige Kosten, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,
		9.6.7		sonstige Kosten für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
		9.6.8		Kosten für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im

	Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Absatz 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 BauGB).	Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten - soweit sie von der Gemeinde als erforderlich anerkannt werden. Die Gemeinde darf Arbeitsleistungen des Bauherrn bis zur Höhe des Mindestlohns nach der jeweils aktuell geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde und bis zu 15 % der sonstigen Gesamtkosten anerkennen.
10	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	
10.1	Erneuerung von Gebäuden	Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.
	Zuwendungsfähig ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Dies gilt auch für die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 % Nutzfläche beziehungsweise Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.	Bei der baulichen Erneuerung eines Gebäudes ist ein Denkmalpflegezuschuss von den berücksichtigungsfähigen Kosten abzusetzen.
	Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung. Ein pauschaler Abzug von 10 % für unterlassene Instandsetzung ist im (reduzierten) Kostenerstattungsbetrag (Nummer 10.2.2.1 beziehungsweise 10.3) berücksichtigt.	10.2.2.2 Beim Erlass eines Erneuerungsgebots nach § 177 BauGB sind die Kosten zuwendungsfähig, die der Eigentümer nach § 177 Absatz 4 BauGB nicht zu tragen hat.
	Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Die Gemeinden sollen in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig fördern, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau beziehungsweise bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.	10.2.2.3 Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.
	Wegen der Förderung von Kosten eines Umzugs vergleiche Nummer 9.3 Absatz 2.	10.2.2.4 Der Abbau eines denkmalgeschützten Gebäudes und der Wiederaufbau unter Verwendung eines erheblichen Teils alter Gebäudeteile und Wiederherstellung der historischen Architektur ist wie eine Erneuerung zuwendungsfähig.
10.2	Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum	10.3 Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
10.2.1	Voraussetzung für die Förderung des Eigentümers durch die Gemeinde ist, dass	Berücksichtigungsfähig sind die Kosten der baulichen Maßnahmen. Zuwendungsfähig sind die berücksichtigungsfähigen Kosten zu 60 %. Die pauschale Förderung für Fremdenverkehrsgemeinden nach § 20 FAG steht dem nicht entgegen.
10.2.1.1	mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen worden ist,	Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig. Nummer 10.2.2.4 gilt entsprechend.
10.2.1.2	der Eigentümer sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen oder ein Erneuerungsgebot ergangen ist,	10.4 Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BauGB)
10.2.1.3	die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind.	10.4.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger schafft, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenbegegnungsstätten, kommunale Verwaltungsgebäude und andere Gebäude mit Publikumsverkehr, wie zum Beispiel Rathaus, Stadtbücherei, Versammlungsräume und Begegnungsstätten. Bei Mehrzweckhallen gelten 60 % als Gemeinbedarfsnutzung.
10.2.2	Umfang der zuwendungsfähigen Kosten	
10.2.2.1	Die Gemeinde fördert die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Grundlage für dessen Berechnung ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung.	10.4.2 Berücksichtigungsfähig sind die Kosten für die Schaffung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen abzüglich von Zuschüssen anderer öffentlicher Stellen (zum Beispiel der Denkmalpflege) für die Baumaßnahme. Zuwendungsfähig sind die berücksichtigungsfähigen Kosten bei Ein-

	<p>richtungen, die nur dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet dienen, zu 100 %, im Übrigen bei Einrichtungen, die nicht nur dem städtebaulichen Erneuerungsgebiet dienen, bei der Umnutzung von Altbauten zu 60 %, bei Neubauten zu 30 %. Nummer 10.3 Absatz 2 gilt entsprechend.</p>	11.1.1	Zuwendungsfähig sind Maßnahmen (Bau- und Ordnungsmaßnahmen)
	<p>Beim Erwerb einer Gemeinbedarfseinrichtung ist für die Förderung des Bodenwerts Nummer 9.1.1 und für den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten Nummer 10.4.2 Absatz 1 anzuwenden.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage durchführt oder finanziert, kurzfristig dazu jedoch nicht in der Lage ist; - der Gemeinde oder eines Dritten anstelle der Gemeinde, zu deren Finanzierung eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage oder üblicherweise Fördermittel gewährt
	<p>Fördert die Gemeinde Kosten, die einem Dritten entstehen, der anstelle der Gemeinde eine Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung schafft, so sind diese Kosten höchstens in der Höhe zuwendungsfähig, in der sie bei Schaffung der Einrichtung durch die Gemeinde entstanden wären, sofern die Einrichtung vertraglich langfristig gesichert ist (in der Regel mit dinglicher Sicherung).</p>	11.1.2	Voraussetzung für die Förderung ist, dass
10.5	Wohnungsbau	11.1.2.1	es sich um eine durch die städtebauliche Erneuerung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahme handelt,
10.5.1	Die Kosten des Wohnungsneubaus im städtebaulichen Erneuerungsgebiet und der Ersatzwohnungen innerhalb und außerhalb des städtebaulichen Erneuerungsgebiets werden von dem Eigentümer als Bauherrn getragen.	11.1.2.2	die Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung vordringlich ist,
10.5.2	Sofern die Gemeinde in besonderen Fällen (zum Beispiel Schließung von Baulücken) eine Zuwendung zu den Baukosten gewährt, ist diese bis zu 20 000 Euro pro Wohnung zuwendungsfähig.	11.1.2.3	die andere Stelle schriftlich erklärt hat,
10.6	Sonstige Baumaßnahmen		<ul style="list-style-type: none"> - dass die für die Baumaßnahme maßgebenden Finanzierungs- oder Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, - dass die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt wurde, - wann voraussichtlich die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden,
10.6.1	In Einzelfällen kommt nach § 148 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in Betracht, dass die Gemeinde allein oder im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft anstelle eines fehlenden Investors eine Baumaßnahme durchführt.	11.1.2.4	das Regierungspräsidium der Vor- und Zwischenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln zuvor zugestimmt hat.
10.6.1.1	Voraussetzung für die Förderung solcher Baumaßnahmen ist, dass	11.1.3	Zuwendungsfähig sind die Kosten der Maßnahme, soweit die Gemeinde sie befristet übernimmt. Die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel anderer Finanzierungsträger sind als städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz vergleiche Nummer 21.6.
	<ul style="list-style-type: none"> - die Baumaßnahme zwingend notwendig ist, um die städtebauliche Erneuerung zügig weiterzuführen oder abzuschließen, - nur durch einen Selbsteintritt der Gemeinde die rechtzeitige Durchführung des Vorhabens gesichert ist. 	11.2	Vergütungen für Beauftragte, Kosten beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung
10.6.1.2	Gefördert werden können die Kosten der Baumaßnahme oder die Finanzierungskosten in Form des Zinsausgleichs im Sinne von Nummer 9.1.2.	11.2.1	Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (§ 157 Absatz 1 BauGB) sind zuwendungsfähig, soweit sie
	Bei Veräußerung des Objekts vor Abschluss der Erneuerungsmaßnahme ist der Erlös als städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahme zu behandeln; zum Wertansatz bei der Abrechnung vergleiche Nummer 21.6.	11.2.1.1	für Leistungen gewährt werden, die zuwendungsfähige Kosten und ihre Abrechnung betreffen und angemessen sind,
10.6.2	Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 148 Absatz 2 Satz 2 BauGB).	11.2.1.2	den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und
11	Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte	11.2.1.3	noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen, zum Beispiel im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung, abgegolten sind.
11.1	Maßnahmen anderer Finanzierungsträger	11.2.2	Kosten die der Öffentlichkeitsarbeit dienen sowie Kosten, die bei der Evaluation oder beim Abschluss der städtebaulichen Erneuerung entstehen, zum Beispiel Dokumentationen, die Abrechnung der Maßnahme, Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeiträge, Vermessungen, sind zuwendungsfähig.
		11.3	Städtebauliches Entwicklungs- und integriertes Entwicklungskonzept

	Kosten für die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 171b Absatz 2 BauGB und eines Entwicklungskonzepts nach § 171e Absatz 4 BauGB sowie eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das von einem umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abgeleitet worden ist, sind zuwendungsfähig.	13.2.8	Die Erneuerungsmaßnahme soll den Erfordernissen einer ganzheitlichen ökologischen städtebaulichen Erneuerung mit den Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe, gerecht werden.
	Abschnitt C Verfahren	14	Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidiums
12	Ausschreibung der Jahresprogramme	14.1	Das Regierungspräsidium prüft die Anträge insbesondere im Hinblick auf
	Das Wirtschaftsministerium macht die vorgesehenen Förderprogramme der städtebaulichen Erneuerung, die Förderschwerpunkte und die Antragstermine in geeigneter Weise bekannt (zum Beispiel Internet).	14.1.1	das Vorliegen der allgemeinen Anforderungen (Nummer 13.2) und der allgemeinen Zuwendungsvoraussetzungen (Nummer 5.1),
13	Anträge	14.1.2	die Dringlichkeit der Erneuerungsmaßnahme im Hinblick auf die städtebauliche Situation und den Stand ihrer Vorbereitung,
13.1	Die Neuanträge und Aufstockungsanträge sind auf dem Dienstweg über das Regierungspräsidium an das Wirtschaftsministerium unter Verwendung der bekannt gegebenen Vordrucke zu richten. Den Anträgen ist jeweils eine Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie eine Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde beizufügen.	14.1.3	den Umfang der zuwendungsfähigen Kosten,
		14.1.4	die Finanzierbarkeit des gemeindlichen Eigenanteils unter Beteiligung der Rechtsaufsichtsbehörde,
		14.1.5	die Abstimmung mit anderen für das vorgesehene städtebauliche Erneuerungsgebiet bedeutsamen Planungen, zum Beispiel des Straßenbaus,
13.2	Erneuerungsmaßnahmen, die nach dieser Verwaltungsvorschrift gefördert werden sollen, müssen aus einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abgeleitet werden und folgenden allgemeinen Anforderungen Rechnung tragen:	14.1.6	die Möglichkeit zur Berücksichtigung der Maßnahme im Hinblick auf eine angemessene regionale Verteilung der Mittel,
13.2.1	Die Erneuerungsmaßnahme muss planerisch ausreichend vorbereitet sein; dazu sind vor allem die städtebaulichen Missstände zu erheben, die städtebauliche Ziele zu bestimmen, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den berührten Trägern öffentlicher Belange durchzuführen, soweit dies erforderlich ist, und die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln.	14.1.7	die Berücksichtigung ökologischer Belange,
		14.1.8	die Möglichkeit der zügigen Durchführung der geplanten Einzelmaßnahmen.
13.2.2	Zur Aufwertung des Gebiets müssen die städtebaulichen Missstände umfassend angegangen werden.	14.2	Bei Anträgen hinsichtlich ländlich geprägter Orte ist zu prüfen, ob das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in Betracht kommt.
13.2.3	Die Erneuerungsmaßnahme muss vor allem darauf abzielen, das Gebiet funktionell zu verbessern; dabei soll eine gute städtebauliche Gestaltung angestrebt werden.	14.3	Das Regierungspräsidium legt dem Wirtschaftsministerium einen erläuterten, internen Entscheidungsvorschlag vor, der insbesondere die vorgenannten Kriterien und die bei der Ausschreibung genannten Förderschwerpunkte berücksichtigt und in dem die vorgeschlagenen Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit geordnet sind.
13.2.4	Die Gemeinde muss ihre städtebaulichen Ziele in einem angemessenen Zeitraum verwirklichen können und wollen (Zügigkeitsgebot nach § 136 BauGB).	15	Programmaufstellung und Bewilligung der Finanzhilfen
13.2.5	Die Gemeinde hat den Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten möglichst frühzeitig in sachlicher und zeitlicher Hinsicht abzustimmen.	15.1	Das Wirtschaftsministerium entscheidet im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel über das Jahresprogramm (Neumaßnahmen und Aufstockungen).
13.2.6	Die nach der städtebaulichen Erneuerungskonzeption der Gemeinde angestrebte Neuordnung oder Aufwertung des Gebiets muss soweit wie möglich vor dem Abschluss der Erneuerungsmaßnahme langfristig rechtlich gesichert sein. Dafür kommen vor allem Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten und Verträge in Betracht.	15.2	Das Regierungspräsidium bewilligt die Zuwendung durch schriftlichen Bescheid; diesem sind die Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Anlage NBest-Städtebau) beizufügen.
13.2.7	Bei der Schaffung und baulichen Gestaltung von Einzelmaßnahmen sollen die Belange von Menschen mit Behinderungen angemessen berücksichtigt werden.	15.3	Das Regierungspräsidium kann auf Antrag der Gemeinde den Bewilligungszeitraum verlängern.
		16	Sachstandsbericht
			Die Gemeinde hat für jede in ein Förderprogramm aufgenommene Erneuerungsmaßnahme jährlich zum 15. November einen aussagekräftigen Sachstandsbe-

- richt mit aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht auf den zu verwendenden Vordrucken in zweifacher Fertigung auf dem Dienstweg über das Regierungspräsidium an das Wirtschaftsministerium vorzulegen.
- 17 Auszahlung von Fördermitteln**
- 17.1 Auszahlungsantrag
- 17.1.1 Für den Antrag auf Auszahlung von Fördermitteln ist der hierfür bestimmte Vordruck zu verwenden; der Zwischennachweis ist Bestandteil des Auszahlungsantrags.
- 17.1.2 Die Gemeinde darf die Auszahlung von Fördermitteln nur beantragen, wenn städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen nicht in ausreichender Höhe für die Finanzierung zuwendungsfähiger Kosten zur Verfügung stehen. Sanierungsbedingte Einnahmen sind mindestens einmal pro Jahr in einem Auszahlungsantrag offenzulegen.
- 17.1.3 Im Auszahlungsantrag hat die Gemeinde eine Erklärung darüber abzugeben, dass
- 17.1.3.1 die Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen,
- 17.1.3.2 alle städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen berücksichtigt sind,
- 17.1.3.3 keine Ausgaben aufgeführt sind, die schon in früheren Zwischennachweisen enthalten waren (die unter Nummer 17.2 Absatz 2 fallenden Positionen sind zu kennzeichnen und zu erläutern),
- 17.1.3.4 bei den Ausgaben nur zuwendungsfähige Kosten enthalten sind,
- 17.1.3.5 die Ausgaben zur Erreichung des städtebaulichen Erneuerungsziels notwendig waren und dabei wirtschaftlich und sparsam verfahren wurde und
- 17.1.3.6 beim Grunderwerb jeweils ein Verkehrswertgutachten vorgelegen hat und der Kaufpreis dem gutachtlich festgestellten Verkehrswert entspricht beziehungsweise auf welche Weise der Verkehrswert ermittelt wurde; dies gilt bei der Entschädigung des Substanzwertverlustes entsprechend.
- 17.1.4 Dem Auszahlungsantrag sind Belege grundsätzlich nicht beizufügen.
- 17.1.5 Unrichtige Angaben und Erklärungen im Auszahlungsverfahren können die Rücknahme des Auszahlungsbescheids und die Pflicht zur Erstattung und Verzinsung der zu Unrecht in Anspruch genommenen Fördermittel (vergleiche §§ 48, 49a LVwVfG) zur Folge haben.
- 17.2 Auszahlung der Fördermittel
- Das Regierungspräsidium kann die Vorlage von Belegen und weiteren Unterlagen (zum Beispiel Gutachten) verlangen. Es prüft den Zwischennachweis und erteilt der Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung und über den Auszahlungsbetrag einen schriftlichen Bescheid. Soweit sich bei der Prüfung keine Beanstandungen ergeben haben, beauftragt das Regierungspräsidium die Landeskreditbank-Förderbank, die Fördermittel auszubezahlen.
- Die Förderung von Kosten für den Grunderwerb sowie für Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor Festlegung des Erneuerungsgebiets (vergleiche Nummer 5.1.2) entstanden sind, kann bis zur Vorlage der städtebaulichen Erneuerungssatzung zurückgestellt werden.
- Positionen des Zwischennachweises, die noch einer Klärung bedürfen, werden vom Regierungspräsidium aus dem Zwischennachweis ausgeklammert und der Gemeinde mitgeteilt. Sie können mit entsprechender Erläuterung oder nach Klärung der Zuwendungsfähigkeit in einen späteren Zwischennachweis wieder aufgenommen werden. Der auf unstrittige Positionen entfallende Teilbetrag ist auszuführen.
- Abschnitt D**
Abrechnung von Erneuerungsmaßnahmen
- 18 Abschluss, Zeitpunkt der Abrechnung**
- 18.1 Eine Erneuerungsmaßnahme ist, unabhängig vom Ablauf des Bewilligungszeitraums, im Hinblick auf die Förderung erst abgeschlossen, wenn
- 18.1.1 sie durchgeführt ist,
- 18.1.2 sich als undurchführbar erweist oder
- 18.1.3 das Regierungspräsidium sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).
- 18.2 Die Gemeinde hat dem Regierungspräsidium innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss (Nummer 18.1) eine Abrechnung vorzulegen. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel in Zuschüsse oder Darlehen umgewandelt werden oder alsbald zurückzuzahlen sind.
- Die Abrechnung ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts.
- 19 Inhalt und Form der Abrechnung**
- 19.1 Für die Abrechnung ist der hierfür bestimmte Vordruck zu verwenden. In der Abrechnung sind die für die Erneuerungsmaßnahme entstandenen zuwendungsfähigen Kosten (Nummer 5.2), alle städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen (Nummer 5.5) und Wertansätze (Nummer 21) zusammengefasst darzustellen. Der Abrechnung ist ein aussagekräftiger Schlussbericht beizufügen.
- 19.2 Nummer 17.1.3, 17.1.4 und 17.2 Satz 1 gilt entsprechend.
- 20 Ausgleichsbeträge**
- 20.1 Für die Abrechnung sind die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und - soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten - in der Abrechnung und als weitere Einnahmen aufzunehmen.
- Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge in Höhe von 20 % als Einnahme zu verbuchen.
- 20.2 Wenn die Gemeinde von der Festsetzung oder Erhebung eines Ausgleichsbetrags aufgrund von § 155 Absatz 3 oder 4 BauGB abgesehen hat, ist der Ab-

- rechnung eine Begründung beizufügen.
- 21 Wertansätze**
- 21.1 Für Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebauförderungsmitteln gefördert worden sind und die bei Abschluss der Erneuerungsmaßnahme privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zu Lasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsgebietes gefördert wurde.
- Absatz 1 gilt entsprechend, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Kosten für die Freilegung gefördert wurden.
- 21.2 Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt, für diese ein Wertansatz zu erfolgen.
- 21.3 Im Rahmen der Nummer 21.1 ist ein Wertansatz zu Lasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
- 21.4 Muss hiernach ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; wegen des Werts der Gebäude vergleiche Nummer 21.5. In den Fällen der Nummer 21.1 Absatz 2 können vom Verkehrswert die in Nummer 5.5 Satz 2 genannten Beträge abgesetzt werden.
- Der Wert ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Erneuerungsmaßnahme zu ermitteln. Dabei ist die Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden.
- 21.5 Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, soweit diese Gebäude bei Abschluss der Erneuerungsmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer 21.2 gilt entsprechend.
- 21.6 Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn
- 21.6.1 Baumaßnahmen nach Nummer 10.6.2 oder
- 21.6.2 Maßnahmen anderer Finanzierungsträger nach Nummer 11.1.3
- gefördert worden sind. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Kosten beziehungsweise der Höhe des gewährten Zinsausgleichs abzüglich der als städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahme behandelten Entgelte, Erlöse, Gebühren, Beiträge und Finanzierungsbeziehungsweise Fördermittel.
- 22 Abschluss der Abrechnung**
- 22.1 Das Regierungspräsidium setzt zum Abschluss der Abrechnung durch Bescheid fest, in welcher Höhe Fördermittel des Landes (und gegebenenfalls des Bundes) als Zuschuss oder als Darlehen gewährt werden, ob sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.
- Das Regierungspräsidium legt seiner Entscheidung

Folgendes zugrunde:

- 22.2 Erreichen oder übersteigen die zuwendungsfähigen Kosten die städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen, Wertansätze und die Städtebauförderungsmittel, so werden die ausbezahlten Fördermittel insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei Abrechnung der Erneuerungsmaßnahme nicht statt.
- 22.3 Ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmeüberschuss, so fordert das Regierungspräsidium den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück, im Übrigen sind die ausbezahlten Fördermittel zum Zuschuss zu erklären. Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes (und gegebenenfalls des Bundes) entspricht seinem Anteil an der Summe der Städtebauförderungsmittel; er ist auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe begrenzt und nach Bestandskraft des Bescheids zurückzuzahlen.
- 22.4 Bei einer Verteilung des Überschusses nach § 156a BauGB sind in die Berechnung auch die nicht einbezogenen zuwendungsfähigen Ausgaben sowie die nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, die jedoch zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich waren, einzubeziehen.
- 22.5 Ergibt sich bei der förderrechtlichen Abrechnung einer Entwicklungsmaßnahme ein Einnahmeüberschuss, ist die Rückzahlung an das Land (vergleiche Nummer 22.3) auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe und auf den Betrag begrenzt, um den die Einnahmen die Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme bei der entwicklungsrechtlichen Abrechnung (§ 171 BauGB) übersteigen.
- Abschnitt E**
Schlussbestimmungen
- 23 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**
- 23.1 Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Sie tritt am 31. Dezember 2025 außer Kraft.
- 23.2 Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift tritt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien) vom 23. November 2003 (GABl. S. 568), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 23. September 2013 (GABl. S. 470) geändert worden ist, außer Kraft, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- 24 Übergangsbestimmungen**
- 24.1 Diese Verwaltungsvorschrift gilt auch für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, die vor Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift in ein Förderprogramm aufgenommen worden. Sofern der Fördersatz einer Maßnahme zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verwaltungsvorschrift anders festgesetzt war, bleibt es bei diesem Fördersatz.
- 24.2 Bei abgeschlossenen Einzelmaßnahmen richtet sich die Förderung nach den früher geltenden Vorschriften; dies gilt auch für die Bildung von Wertansätzen im Rahmen der Abrechnung.
- 24.3 Die Förderung von Einzelmaßnahmen, die vor dem

1. Januar 2018 begonnen, aber noch nicht abgeschlossen sind, erfolgt nach den beim Beginn der Einzelmaßnahme geltenden Vorschriften; für die Abrechnung gilt Abschnitt D.

**Anlage
(zu Nummer 15.2)**

Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (NBest-Städtebau)

Die NBest-Städtebau enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil des Zuwendungsbescheids; sie gelten jeweils in der aktuellen Fassung. Das Regierungspräsidium behält sich vor, nachträglich eine Nebenbestimmung aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen.

1 Anforderung und Verwendung der Zuwendung

1.1 Die Zuwendung darf nur für die im Zuwendungsbescheid genannte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nach Maßgabe der StBauFR für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen eingesetzt werden.

1.2 Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen sind stets vorrangig, das heißt vor dem Einsatz weiterer Fördermittel, für die Begleichung zuwendungsfähiger Kosten einzusetzen.

1.3 Für die Anforderung und Auszahlung der Zuwendung gilt Nummer 17 StBauFR. Die Zuwendung darf nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von einem Monat nach der Auszahlung für zuwendungsfähige Ausgaben benötigt wird.

1.4 Teilzahlungen von weniger als 10 000 Euro, werden nicht ausgezahlt.

1.5 Die Gemeinde hat im städtebaulichen Erneuerungsgebiet an geeigneter Stelle mit einem großformatigen Schild unter Verwendung des Wappens auf die finanzielle Unterstützung des Landes und gegebenenfalls des Bundes im Rahmen der Durchführung einer Erneuerungsmaßnahme hinzuweisen. Dabei sind die vom Bund vorgeschriebenen Logos (Regelung gemäß der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern zur Städtebauförderung über die öffentliche Darstellung der Städtebauförderung beziehungsweise Öffentlichkeitsarbeit) beziehungsweise das Landeslogo zu verwenden.

Die Förderung von Bund und Land ist in der öffentlichen Kommunikation (zum Beispiel Pressemitteilungen, Veröffentlichungen, Internet, Veranstaltungen) angemessen darzustellen.

Nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beziehungsweise nach Fertigstellung wichtiger Einzelmaßnahmen ist die Förderung von Land und gegebenenfalls Bund dauerhaft, zum Beispiel durch Plaketten, Hinweistafeln usw., darzustellen.

2 Vergabe von Aufträgen

2.1 Bei der Vergabe von Aufträgen zur Durchführung von Einzelmaßnahmen, für die die Zuwendung eingesetzt

wird, sind die nach dem Gemeindefirtschaftsrecht anzuwendenden Vergabevorschriften, die Richtlinien für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und, wenn die Zuwendung 100 000 Euro, übersteigt, die Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung - UVgO). - ausgenommen Bauleistungen - zu beachten.

Absatz 1 gilt nicht für die Förderung solcher Maßnahmen von Gemeinden, bei denen sie eigene Bauvorhaben durch Beteiligung an Baumaßnahmen eines privaten Dritten durchführen lässt und der gemeindliche Anteil an dieser Maßnahme – gemessen am finanziellen Volumen - weniger als 50 vom Hundert beträgt.

2.2 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers, aufgrund von Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bleiben unberührt. Zu beachten sind insbesondere

- die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung),
- die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge im Bereich des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung und der Energieversorgung (Sektorenverordnung),
- die Verordnung über die Vergabe von Konzessionen (Konzessionsvergabeverordnung).

3 Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände

Gegenstände, die mit der Zuwendung erworben oder hergestellt werden, sind für den Zuwendungszweck zu verwenden. Die Gemeinde darf über sie vor Ablauf von fünf Jahren nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht anderweitig verfügen. Setzt sie Fördermittel für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter ein, so hat sie die zweckentsprechende Verwendung durch den Dritten sicherzustellen.

4 Mitteilungspflichten

Die Gemeinde ist verpflichtet, unverzüglich dem Regierungspräsidium anzuzeigen, wenn

4.1 das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festgelegt ist, unter Vorlage eines Lageplans im Maßstab 1:1000 oder 1:2500, gefaltet auf DIN A 4, dies gilt bei einer Änderung der städtebaulichen Erneuerungssatzung entsprechend,

4.2 sie weitere Zuwendungen für im Rahmen der Gesamtmaßnahme geförderte Einzelmaßnahmen bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sich eine wesentliche Änderung bei den für die Bemessung der Zuwendung zugrunde gelegten Angaben ergibt,

- 4.3 der Zuwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- 4.4 sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- 4.5 sich bereits geförderte Ausgaben nachträglich vermindern,
- 4.6 Gegenstände innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr entsprechend dem Zuwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden,
- 4.7 die Bewilligung nicht oder nur teilweise im Bewilligungszeitraum in Anspruch genommen wird.
- 5 Abrechnung**
- 5.1 Die Gemeinde hat für die geförderte Erneuerungsmaßnahme eine Abrechnung nach Maßgabe des Abschnitts D StBauFR unter Verwendung des hierfür bestimmten Vordrucks und einen aussagekräftigen Abschlussbericht innerhalb von sechs Monaten nach ihrem Abschluss in zweifacher, bei Bund-Länder-Maßnahmen in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Wird die Erneuerungsmaßnahme in einem Teil des Erneuerungsgebiets abgeschlossen, ist für diesen Teil eine vollständige Abrechnung vorzunehmen.
- 5.2 In der Abrechnung sind die zuwendungsfähigen Kosten der Erneuerungsmaßnahme sowie die städtebaulichen erneuerungsbedingten Einnahmen einschließlich der zu berücksichtigenden Ausgleichsbeträge und Wertansätze zusammengefasst darzustellen.
- 5.3 Darf die Gemeinde zur Erfüllung des Zuwendungszwecks die Zuwendung an Dritte als weitere Zuwendungsempfänger weiterleiten, muss sie die Weiterbewilligung der Zuwendung des Landes davon abhängig machen, dass die empfangenden Stellen ihr gegenüber Verwendungsnachweise mit Belegen entsprechend den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P, Anlage 2 zu den VV zu § 44 LHO) erbringen. Soweit die Gemeinde zuwendungsfähige Kosten eines Dritten auf vertraglicher Grundlage zulässigerweise in pauschaler Form (vergleiche unter anderem Nummer 10.2.2 StBauFR) fördert, gelten als Verwendungsnachweis der Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Dritten und die dem Vertrag zugrunde liegende Berechnung der Förderung sowie die Bestätigung der Gemeinde über die vertragsgemäße Durchführung der geförderten Einzelmaßnahme.
- 6 Prüfung**
- Das Regierungspräsidium ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen zur Prüfung anzufordern, sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Gemeinde hat die erforderlichen Unter-
- lagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen der Nummer 5.3 sind diese Rechte auch dem Dritten gegenüber auszubedingen. Der Rechnungshof ist berechtigt, bei der Gemeinde zu prüfen (§ 91 LHO).
- 7 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung**
- 7.1 Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (vergleiche insbesondere §§ 48, 49, 49a LVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam ist oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird.
- 7.2 Dies gilt insbesondere, wenn
- 7.2.1 eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
- 7.2.2 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- 7.2.3 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird, sofern seit Aufhebung der Sanierungssatzung bei Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Erschließungsanlagen, Gebäuden und bei der Erneuerung von Gebäuden weniger als zehn Jahre vergangen sind.
- 7.3 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kann auch in Betracht kommen, soweit die Gemeinde
- 7.3.1 ihrer Verpflichtung zur zügigen Durchführung der Erneuerungsmaßnahme nicht nachkommt oder
- 7.3.2 Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere die vorgeschriebene Abrechnung (Nummer 5.1) nicht rechtzeitig vorliegt sowie Mitteilungspflichten (Nummer 4) nicht rechtzeitig nachkommt.
- 7.4 Die Verzinsung des Erstattungsanspruchs richtet sich nach § 49a Absatz 3 LVwVfG.