

## I.

6022

**Förderung  
der städtebaulichen Erneuerung  
(VV-StBauE)**

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Sport  
vom 22. März 2011 (17530:338\*1100-1)**

Aufgrund des § 18 Abs. 3 des Landesfinanzausgleichsgesetzes (LFAG) vom 30. November 1999 (GVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2010 (GVBl. S. 566), BS 6022-1, ergeht im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen folgende Verwaltungsvorschrift über die Voraussetzungen und Zuwendungsbestimmungen, das Verfahren der Bewilligung, die Verwaltung sowie die Abrechnung von Mitteln zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung:

**Inhaltsübersicht****Einleitung****A Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

- 1 **Zweck**
- 2 **Rechtsgrundlagen**
- 3 **Zuwendungsgegenstand**
- 4 **Zuwendungsempfänger**
- 5 **Anforderungen und Zuwendungsvoraussetzungen**
- 6 **Art, Umfang und Höhe der Zuwendung, Einnahmen**
- 7 **Sonstige Bestimmungen**

**B Besondere Zuwendungsbestimmungen**

- 8 **Einzelmaßnahmen innerhalb von Gesamtmaßnahmen**
- 9 **Städterneuerungsmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts**
- 10 **Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben**
- 11 **Städterneuerungsmaßnahmen auf Vertragsgrundlage**
- 12 **Sonstige Städterneuerungsmaßnahmen**

**C Verfahren**

- 13 **Programmaufnahme, Beteiligungspflicht**
- 14 **Aufstellung des Jahresprogrammes**
- 15 **Antragstellung, Antragsprüfung**
- 16 **Bewilligung, Weiterleitung**
- 17 **Auszahlung, Verwendung**

**D Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**

- 18 **Abschluss von Gesamtmaßnahmen**
- 19 **Inhalt und Form der Schlussabrechnung**
- 20 **Ausgleichsbeträge bei Sanierungsmaßnahmen**
- 21 **Wertansätze, Wertausgleich**
- 22 **Abschluss der Abrechnung**

**E Schlussbestimmungen**

- 23 **Obergrenzen, Mindestsätze**
- 24 **Inkrafttreten**

**Einleitung**

Das Land Rheinland-Pfalz und seine Städte und Gemeinden sehen in der städtebaulichen Erneuerung eine langfristige Schwerpunktaufgabe. Die Städte und Gemeinden nehmen diese Aufgabe selbstständig und eigenverantwortlich im Rahmen der recht-

lichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Gemeindeordnung sowie dieser Verwaltungsvorschrift wahr.

Die städtebauliche Erneuerung 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 vorrangig der Stärkung der Innenentwicklung und unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandels sowie der Folgen der Konversion.

Das Land berät die Städte und Gemeinden, auch über geeignete beauftragte Institutionen, und unterstützt sie durch Zuwendungen aus dem kommunalen Finanzausgleich und aus Bundesmitteln, durch eigene Investitionen oder auf andere geeignete Weise.

**Abschnitt A****Allgemeine Zuwendungsbestimmungen****1 **Zweck****

Die Zuwendungen sind dazu bestimmt, Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern oder weiterzuentwickeln. Dazu können im Rahmen gebietsbezogener städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen gemeindliche Investitionen und investitions-vorbereitende, -fördernde oder -begleitende Maßnahmen unterstützt werden. Ebenso können städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben verwirklicht oder programm-begleitende Maßnahmen durchgeführt werden.

**2 **Rechtsgrundlagen****

- 2.1 Das Land gewährt Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen der im Landeshaushaltsplan verfügbaren Mittel. Grundlagen für die Zuwendungen sind
  - das Baugesetzbuch (BauGB),
  - § 2 Abs. 1 und § 18 LFAG,
  - diese Verwaltungsvorschrift und
  - die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 20. Dezember 2002 (MinBl. 2003 S. 22, 324; 2007 S. 668) in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.2 Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen.

**3 **Zuwendungsgegenstand****

- 3.1 Gefördert wird als Einheit die zeitlich befristete städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Gesamtmaßnahme).
- 3.2 Als gebietsunabhängige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen können zusätzlich auch Einzelvorhaben gefördert werden, die sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen und städtebauliche, strukturpolitische oder konversionsbedingte Zielsetzungen verfolgen (städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben).

**4 **Zuwendungsempfänger****

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden sowie kommunale Zweckverbände oder Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB. Sie können Zuwendungen zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterleiten. Zuwendungsempfänger können ausnahmsweise auch juristische Personen sein, an denen kommunale Gebietskörperschaften beteiligt oder deren Mitglied sie sind, sofern sie städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchführen, die das Gemeinwohl erfordert.

- 5 Anforderungen und Zuwendungsvoraussetzungen**
- 5.1 Anforderungen**
- 5.1.1 Die Gesamtmaßnahme muss sich in eine schlüssige gesamtstädtische Entwicklungsstrategie einfügen, im öffentlichen Interesse liegen und konzeptionell und planerisch ausreichend vorbereitet sein (qualifizierte Vorbereitung, vorbereitende Untersuchungen, Entwicklungskonzept).
- 5.1.2 Die Gesamtmaßnahme soll insbesondere den Erfordernissen einer ganzheitlichen ökologischen Erneuerung mit den Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen sowie Aktivierung von Naturkreisläufen gerecht werden (ökologischer Ansatz, Nachhaltigkeit).
- 5.1.3 Die Gemeinde hat eine umfassende bauliche und funktionale Aufwertung des Erneuerungsgebietes sicherzustellen (ganzheitlicher Ansatz, Leitfunktion).
- 5.1.4 Die Gemeinde muss ihre städtebaulichen Erneuerungsziele in einem angemessenen Zeitraum inhaltlich und finanziell verwirklichen können (Zügigkeitsgebot, Finanzierbarkeitsgebot).
- 5.1.5 Bei der Schaffung und baulichen Gestaltung von Einzelmaßnahmen sollen die Belange behinderter Menschen angemessen berücksichtigt werden.
- 5.1.6 Die angestrebte Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Erneuerungsgebietes muss soweit wie möglich vor dem Abschluss der Gesamtmaßnahme langfristig rechtlich gesichert sein (Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten, städtebauliche Verträge).
- 5.1.7 Die vorstehenden Grundsätze gelten sinngemäß auch für städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben.
- 5.2 Zuwendungsvoraussetzungen**
- Allgemeine Voraussetzung für die Förderung ist, dass
- 5.2.1 die Gesamtmaßnahme oder das Einzelvorhaben in das Programm „Städtebauliche Erneuerung“ aufgenommen ist,
- 5.2.2 bei Gesamtmaßnahmen deren Vermögen getrennt von anderen Vermögen verwaltet oder in anderer geeigneter Weise nachgewiesen wird, eine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht und eine ggf. fortgeschriebene qualifizierte städtebauliche Planung vorliegt sowie über regelmäßige Wirkungskontrollen dargelegt wird, inwieweit die angestrebte Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Erneuerungsgebietes bereits erreicht ist,
- 5.2.3 die Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben den Erneuerungszielen und den besonderen Zuwendungsbestimmungen entsprechen, ausführungs- und veranschlagungsreif sind und mit der Ausführung zügig begonnen werden kann,
- 5.2.4 die beauftragten Planer, Gutachter, Träger, Beauftragte und Berater über die notwendige Sachkunde und Qualifikation verfügen,
- 5.2.5 die erforderlichen Gutachten vorliegen, insbesondere für Verkehrswerte, Entschädigungen, Wertverluste,
- 5.2.6 Wertgutachten zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie andere Wertermittlungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder öffentlich bestellte Sachverständige für Grundstücksbewertung oder Sachverständige mit einer Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 erstellt werden,
- 5.2.7 die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet werden,
- 5.2.8 die Ausgaben nicht anderweitig, insbesondere durch zweckgebundene Einnahmen, gedeckt werden können,
- 5.2.9 die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 LFAG in Verbindung mit Teil II Nr. 1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO erfüllt sind
- und die Aufbringung des angemessenen Eigenanteils gesichert ist,
- 5.2.10 kommunale Gebietskörperschaften, auch soweit sie an einer antragstellenden juristischen Person beteiligt sind, ihre Einnahmequellen ausschöpfen.
- 5.3 Nicht förderungsfähige Ausgaben**
- Nicht zu den förderungsfähigen Ausgaben gehören
- 5.3.1 die Personal- und Sachaufwendungen der Gemeindeverwaltung (bzw. der sonstigen Zuwendungsempfänger),
- 5.3.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des Eigenanteils durch die Gemeinde und der Verwaltung oder der Vorfinanzierung der Fördermittel (Geldbeschaffungskosten und Zinsen), es sei denn, dass sie unvermeidbar notwendig sind, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) vorher schriftlich zugestimmt und sie zeitlich und betragsmäßig begrenzt hat,
- 5.3.3 Verwaltungskostenbeiträge und Bearbeitungsentgelte im Zusammenhang mit der Verwaltung/Bewirtschaftung der Fördermittel,
- 5.3.4 Ausgabenanteile, in deren Höhe der Zuwendungsempfänger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u. a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
- 5.3.5 Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (z. B. Ausgaben, für die Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),
- 5.3.6 Ausgaben, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- 5.3.7 Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb,
- 5.3.8 Ausgaben für Geräte und bewegliche Einrichtungsgegenstände gemäß DIN 276 - Kosten im Bauwesen, Teil 1, Hochbau - (Ausgabe Dezember 2008) Nr. 611 und 612 (allgemeine und besondere Ausstattung), es sei denn, dass sie wesentliche konzeptionelle Bestandteile der Hochbaumaßnahme sind (z. B. Technikausstattung eines Museums oder Medienzentrums), für Finanzierungskosten gemäß DIN 276 Nr. 760 bis 769 und für Baunebenkosten gemäß DIN 276 Nr. 779 (sonstige allgemeine Baunebenkosten) und 790 (sonstige Baunebenkosten).
- 5.4 Vorhabenbeginn**
- Zuwendungen zur Projektförderung dürfen nur für solche städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Soll ausnahmsweise vor der Bewilligung mit der Durchführung begonnen werden, ist eine schriftliche Zustimmung der ADD erforderlich. Aus der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn kann kein Anspruch auf spätere Zuwendung abgeleitet werden.
- 6 Art, Umfang und Höhe der Zuwendung, Einnahmen**
- 6.1 Art der Zuwendung**
- 6.1.1 Die Zuwendung wird grundsätzlich als Projektförderung zur Anteilsfinanzierung bewilligt. Die Weiterleitung an Dritte kann in Form von Kostenerstattungen, Zuschüssen oder Darlehen erfolgen.
- 6.1.2 Bis zur endgültigen Abrechnung der Gesamtmaßnahme oder des städtebaulich bedeutenden Einzelvorhabens erfolgen die Zuwendungen ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Kürzung und Rückforderung in Höhe der erzielbaren zweckgebundenen Einnahmen. Der Widerruf oder die Rücknahme von Zuwendungen bleiben hiervon unberührt.
- 6.2 Umfang der Zuwendung**
- 6.2.1 Zuwendungen werden gewährt zur Deckung der Ausgaben, die der Gemeinde für die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss der städtebaulichen Erneue-

- rungsmaßnahme tatsächlich entstehen, die nach Maßgabe der allgemeinen und besonderen Zuwendungsbestimmungen förderungsfähig sind und die nicht durch zweckgebundene Einnahmen und Eigenmittel der Gemeinde gedeckt werden können.
- 6.2.2 Förderungsfähig sind alle Ausgaben, die unter Beachtung geltender preis- und haushaltsrechtlicher Bestimmungen entstehen, angemessen sind und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen.
- 6.2.3 Förderungsfähig sind im Übrigen nur Lieferungen und Leistungen, die im Rahmen gewerblicher/freiberuflicher Betätigung erbracht werden. Die Förderung der Lieferung oder Leistung eines wirtschaftlichen Unternehmens der Gemeinde (oder ihrer Verbandsgemeinde) ist ausnahmsweise möglich, wenn sie nachweislich nur alleine durch dieses Unternehmen erbracht werden kann. Die Förderung der Lieferung oder Leistung einer Gesellschaft mit öffentlicher Beteiligung ist ausnahmsweise möglich, wenn sie unter Beachtung der wettbewerbs- und vergaberechtlichen Bestimmungen erbracht wird. Dies gilt nicht für Leistungen, die üblicherweise von der Gemeindeverwaltung im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zu erbringen sind (vgl. Nummer 5.3.1).
- 6.2.4 Unentgeltliche Arbeitsleistungen an Ordnungs- und Baumaßnahmen der Gemeinde werden, soweit sie nach Art und Umfang vertretbar sind, als Eigenmittelerersatz anerkannt. So erbrachte Eigenmittel (Selbsthilfefarbeiten) sollen 30 v. H. der förderungsfähigen Ausgaben nicht übersteigen. Der Wert der unentgeltlichen Arbeitsleistung ist fiktiv durch die Ermittlung der ersparten Unternehmerleistung nachzuweisen und von der für die Bauleitung verantwortlichen Person zu bestätigen.
- 6.3 **Höhe der Zuwendung**
- Die Höhe der Zuwendung richtet sich nach der finanziellen Leistungsfähigkeit des Antragstellers und ggf. der beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften sowie dem Landesinteresse an der Ausführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.
- 6.4 **Zweckgebundene Einnahmen**
- 6.4.1 Zweckgebundene Einnahmen dienen zur Finanzierung förderungsfähiger Ausgaben. Sie sind in der Regel - ggf. fiktiv - bereits bei der Bewilligung anzurechnen. Zweckgebundene Einnahmen sind vor den Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung und den Eigenmitteln der Gemeinde zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben einzusetzen. Auf Nummer 17.5 wird hingewiesen.
- 6.4.2 Zweckgebundene Einnahmen sind insbesondere
- Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB einschließlich entsprechender Ablösungsbeträge,
  - Ablösebeträge für Stellplätze nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO),
  - Beiträge nach den §§ 8, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und Aufwendungsersatz nach § 13 KAG,
  - Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a BauGB,
  - Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der Gesamtmaßnahme,
  - Zinserträge,
  - Leistungen anderer Aufgabenträger zur Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen,
  - Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen,
  - Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahme,
- j) Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken, die dem Vermögen der Gesamtmaßnahme zuzurechnen sind, mit Fördermitteln erworben wurden oder deren Veräußerung in Verbindung mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme steht. Nummer 8.3.1.2 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden. Erlöse für Grundstücke, die nach Nummer 8.3.1.3 gefördert wurden, sind anzurechnen, soweit sie nicht vorrangig zur Deckung des Kaufpreises dienen.
- Wertausgleiche und Wertsteigerungen sind wie zweckgebundene Einnahmen zu behandeln.
- 6.4.3 Nicht zu den anrechenbaren zweckgebundenen Einnahmen zählen Einnahmen aus der Bewirtschaftung öffentlicher Stellplätze und Straßenflächen. Zuwendungen von Landkreisen gemäß § 2 Abs. 5 der Landkreisordnung (LKO) und Verbandsgemeinden gemäß § 67 Abs. 7 der Gemeindeordnung (GemO), die im Rahmen der Ausgleichsfunktion erbracht werden, gelten als Eigenanteil der Gemeinde. Zweckgebundene Geld- und Sachspenden Dritter gelten ebenfalls als Eigenanteil der Gemeinde.
- 7 **Sonstige Bestimmungen**
- 7.1 Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sind Maßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen (auch Gesellschaften im Sinne des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes) zu tragen oder zu fördern, die hierzu auf anderer rechtlicher Grundlage verpflichtet sind oder dies ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise tun.
- 7.2 Besteht an der Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Nummer 7.1 ein erhebliches städtebauliches, strukturpolitisches oder konversionsbedingtes Interesse oder sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehrausgaben zu erwarten, können hierfür ergänzend Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung eingesetzt werden. Der Umfang der Förderung richtet sich dabei nach dem jeweiligen Förderinteresse der beteiligten Stellen, die Ausgaben sind entsprechend zu trennen.
- 7.3 Besteht an der Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Nummer 7.1 ein besonderes städtebauliches, strukturpolitisches oder konversionsbedingtes Interesse, können diese insgesamt mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung gefördert werden, wenn sie durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt sind oder mit ihr zusammenhängen, zur Erreichung der Erneuerungsziele der Gesamtmaßnahme geboten sind, die Voraussetzungen dieser Verwaltungsvorschrift erfüllen und von der anderen öffentlichen Stelle in absehbarer Zeit nicht getragen oder gefördert werden können. Die Förderung soll grundsätzlich den Fördersatz, den die andere öffentliche Stelle im Höchstfall hätte gewähren können, nicht übersteigen.
- Wenn und soweit die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel der anderen öffentlichen Stelle in absehbarer Zeit zu erwarten ist und die andere öffentliche Stelle zugestimmt hat, erfolgt die Förderung als Vor- und Zwischenfinanzierung.
- 7.4 Abweichend von dem Verbot der Doppelförderung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 LFAG können Zuwendungen gewährt werden für Baumaßnahmen im Bereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Dies gilt auch für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zur Bewältigung der militärischen und zivilen Konversion sowie zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Siedlungsstruktur und des Stadtumbaus.
- 7.5 In Gemeinden oder Gemeindeteilen, die aus anderen Förderprogrammen mit ähnlich umfassenden gebietsbezogenen Zielsetzungen gefördert werden (z. B. Dorferneuerung), scheidet der zusätzliche gebietsbezogene Einsatz von Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung aus.

- 7.6 Mittel aus dem Programm „Städtebauliche Erneuerung“ können von der Bewilligungsbehörde auch verwendet werden für
- a) Ausgaben in Verbindung mit gesellschaftlichen Beteiligungen bei städtebaulich, strukturpolitisch oder konversionsbedingt bedeutsamen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen, sofern kommunale Gebietskörperschaften beteiligt sind oder diese in deren besonderem Interesse liegen,
  - b) Ausgaben zur qualifizierten Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung oder Erneuerung (z. B. Planungen, Gutachten, Wettbewerbe, Dokumentationen, Veranstaltungen oder Managementleistungen), die im Interesse einer Mehrheit kommunaler Gebietskörperschaften liegen und den Zielen der städtebaulichen Erneuerung dienen,
  - c) programmbegleitende oder programmfortführende Ausgaben zur verbesserten Entwicklung, Steuerung, Durchführung oder Wirkungskontrolle von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.
- 7.7 In begründeten Einzelfällen kann die Bewilligungsbehörde von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen und Zuwendungsbestimmungen absehen, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen, insbesondere dann, wenn sonst die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung nicht erreicht werden können.

- d) Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken,
- e) Untersuchungen im Rahmen einer notwendigen Gefahrforschung,
- f) Erarbeitung von städtebaulichen Verträgen,
- g) Managementleistungen, Vermarktungsaktivitäten,
- h) Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler, soweit in geeigneten Fällen bildende Künstler an der Gestaltung beteiligt werden,

- 8.2.3 Ausgaben für städtebauliche Planungen (§ 140 Nr. 4 BauGB);  
berücksichtigt werden können Ausgaben für die städtebauliche Planung, z. B. Bauleitplanung, Rahmenplanung, Wettbewerbe, Gutachten, Machbarkeitsstudien,
- 8.2.4 Ausgaben für Vergütungen von Sanierungsträgern und sonstigen Beauftragten (§ 157 BauGB);  
Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (bzw. Berater) einschließlich sonstiger begleitender städtebaulicher und gestalterischer Beratungsleistungen sind bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind,
- 8.2.5 Ausgaben für vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen (§ 140 Nr. 7 BauGB);  
Voraussetzung ist, dass die ADD vor Beginn schriftlich zugestimmt hat.

**Abschnitt B  
Besondere Zuwendungsbestimmungen**

**8 Einzelmaßnahmen innerhalb von Gesamtmaßnahmen**

**8.1 Grundsätze**

- 8.1.1 Förderungsfähig sind Einzelmaßnahmen, die im Zuge der Vorbereitung innerhalb eines in Abstimmung mit der ADD abgegrenzten Untersuchungsgebietes und im Zuge der Durchführung innerhalb eines festgelegten Erneuerungsgebietes liegen.
- 8.1.2 Erneuerungsbedingte Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen, Ersatzbauten und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können auch außerhalb des Erneuerungsgebietes ganz oder anteilig gefördert werden, sofern diese den Vorgaben des BauGB (vgl. § 147 Satz 3, § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB) entsprechen.

**8.2 Vorbereitungsmaßnahmen**

Im Rahmen der Vorbereitung sind förderungsfähig

- 8.2.1 Ausgaben für die Vorbereitung (§ 140 Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 BauGB);  
berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Entwicklungskonzepte, ergänzende Konzepte, soweit sie für die Gesamtmaßnahme erforderlich sind (z. B. für Verkehr, Einzelhandel), Bürgerbeteiligungen, Sozialpläne (§ 180 BauGB),
- 8.2.2 Ausgaben für sonstige Vorbereitungs-/Durchführungsmaßnahmen;  
berücksichtigt werden können zusätzlich Ausgaben für
- a) Aufstellung und Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie von Zeit- und Maßnahmenplänen, sofern sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 8.2.4 gehören,
  - b) Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z. B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1:200, Kostenschätzungen), sofern sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 8.2.4 gehören,
  - c) Ausarbeitung von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen,

**8.3 Ordnungsmaßnahmen**

**8.3.1 Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken**

- 8.3.1.1 Der Erwerb von Grundstücken (auch als Austausch- oder Ersatzland) und Rechten an Grundstücken (Erbbaurechte, Dienstbarkeiten) aufgrund von Verträgen oder gesetzlichen Vorschriften kann gefördert werden, soweit er für die Erneuerung unmittelbar erforderlich ist. Dies gilt auch für den Erwerb in Verbindung mit Maßnahmen nach Nummer 8.1.2.
- 8.3.1.2 Förderungsfähig sind die tatsächlich erforderlichen Ausgaben, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. Hierzu zählen der Kaufpreis einschließlich aufstehender Gebäude und Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und die Nebenkosten (insbesondere Vermessungskosten, Katastergebühren, Grunderwerbsteuer, Ausgaben für Gutachter, Gerichts- und Notarkosten). Beim Erwerb auf Rentenbasis ist von einem kapitalisierten Betrag auszugehen.  
Der Verkehrswert ist durch Wertgutachten zu ermitteln. Bei einem Kaufpreis bis zu 25.000 EUR kann von einem Wertgutachten abgesehen werden, soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen.
- 8.3.1.3 Bei privat nutzbaren Grundstücken, die nicht-öffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Zwischenerwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten zu beschränken, in der Regel jedoch nicht länger als fünf Jahre. Auf Nummer 6.4.2 Buchst. j wird hingewiesen.

- 8.3.1.4 Die Gemeinde hat aus ihrem Vermögen die Grundstücke bereitzustellen, die zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Erneuerungsgebietes erforderlich sind (Bereitstellungspflicht). Die Bereitstellung dieser Grundstücke kann nicht gefördert werden. Ggf. erfolgt beim Abschluss ein Wertausgleich.

**8.3.2 Bodenordnung**

Förderungsfähig sind die Ausgaben für die Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Erneuerungszielen durchgeführt

werden. Förderungsfähig sind auch entsprechende Ausgaben bei einer vertraglichen Regelung.

### 8.3.3 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Förderungsfähig sind die Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und Betrieben. Hierzu gehören die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), entstehen. Dazu zählen neben den notwendigen Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und der Verlagerung von Betrieben auch die von der Gemeinde übernommenen Ausgaben für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese nicht bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind.

Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

### 8.3.4 Freilegung von Grundstücken

Zu den förderungsfähigen Ausgaben der erneuerungsbedingten Freilegung gehören notwendige Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird. Das sind

#### 8.3.4.1 Ausgaben für die Beseitigung von Altlasten, soweit die Kosten nicht aufgrund rechtlicher Verpflichtungen von einem Dritten zu tragen sind oder hätten getragen werden müssen,

#### 8.3.4.2 Ausgaben für Abbruch- und Abräummaßnahmen (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten,

#### 8.3.4.3 Ausgaben für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind,

#### 8.3.4.4 die durch die Beseitigung baulicher Anlagen Dritter oder der Gemeinde ausgelöst und von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Substanz- und Wertverluste an gemeindeeigenen Grundstücken und Gebäuden sind nicht förderungsfähig.

### 8.3.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

#### 8.3.5.1 Als Erschließungsanlagen können insbesondere gefördert werden die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkierflächen (Stellplätze auf Parkplätzen, in Parkhäusern und Tiefgaragen), Anlagen zum Zwecke der Beleuchtung, zur Zuleitung von Wasser, zur Ableitung von Abwässern, zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen. In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere bei großflächigen Entwicklungs- oder Erneuerungsmaßnahmen, können auch Maßnahmen der nachhaltigen Energieversorgung als Spitzenfinanzierung gefördert werden; die Ausgaben sind dann in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen.

#### 8.3.5.2 Förderungsfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich sind (erneuerungsbedingte Erschließung) und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. Soweit eine Erschließungsanlage nicht nur der Erfüllung des Erneuerungszwecks dient, können die Ausgaben nur anteilig berücksichtigt werden.

Bei Anlagen, für die Entgelte, Gebühren oder Beiträge erhoben werden können, können nur die Ausgaben berücksichtigt werden, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltiger erzielbarer Er-

löse gedeckt werden können. Nummer 6.4.3 Satz 1 ist anzuwenden.

#### 8.3.5.3 Die Ausgaben für die erneuerungsbedingte Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig.

#### 8.3.5.4 Die Ausgaben für die erneuerungsbedingte Herstellung oder Änderung von örtlichen öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sind einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) bis zur geltenden Obergrenze förderungsfähig.

#### 8.3.5.5 Stellplätze gelten dann als öffentliche Stellplätze, wenn sie tatsächlich von jedermann benutzt werden können und diese Nutzungsmöglichkeit langfristig gesichert ist, z. B. durch Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag (in der Regel mit dinglicher Sicherung) zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Anlage.

Die Begründung von Parkvorrechten für Anwohner nach Anlage 3 Abschnitt 3 der Straßenverkehrs-Ordnung sowie die wochen- oder monatsweise befristete Einräumung von Parkvorrechten für sonstige Nutzer (z. B. Arbeitnehmer, Gewerbetreibende) berühren die Öffentlichkeit von Stellplätzen nicht, sofern nicht mehr als 25 v. H. der Stellplätze auf diese Weise vergeben werden. Stellplätze, die auf Dauer bestimmten Nutzern überlassen werden, gelten nicht als öffentliche Stellplätze.

#### 8.3.5.6 Der erneuerungsbedingte öffentliche Stellplatzbedarf ist nachzuweisen. Der Bedarf ergibt sich aus der Differenz des Gesamtbedarfs an Flächen für das Parken von Fahrzeugen nach dem Erneuerungsziel und der Möglichkeit, notwendige private Stellplätze und Garagen (auch Gemeinschaftsanlagen) zu schaffen. Erneuerungsbedingt ist die Deckung des sich nach dem Erneuerungskonzept ergebenden Fehlbedarfs.

### 8.3.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Förderungsfähig sind, soweit die erneuerungsbedingten Ausgaben nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,

#### 8.3.6.1 Ausgaben, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten sind,

#### 8.3.6.2 Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,

#### 8.3.6.3 Ausgaben für die Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen des Sanierungsvermögens,

#### 8.3.6.4 Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB),

#### 8.3.6.5 sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z. B. Entschädigungen nach § 185 BauGB),

#### 8.3.6.6 sonstige Ausgaben, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können,

#### 8.3.6.7 sonstige Ausgaben für weitere Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,

#### 8.3.6.8 Ausgaben für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Abs. 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),

#### 8.3.6.9 Ausgaben, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs zu erstatten sind; die Verträge bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

## 8.4 Baumaßnahmen

### 8.4.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

8.4.1.1 Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des § 177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern bzw. im Gebotsfalle entsprechende Entschädigungen leisten. Voraussetzung für eine Förderung ist gemäß § 164a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB durch die Gemeinde, dem die ADD vorher schriftlich zugestimmt hat, oder gemäß § 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvereinbarung).

8.4.1.2 Gefördert werden wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe einschließlich technologieorientierter Nutzungen. Erneuerungsbedingte Aufstockungen und Erweiterungen können im angemessenen Verhältnis zum bisherigen Bestand einbezogen werden (i. d. R. weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche nach DIN 277). Bei besonders kostenintensiven Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Bedarf und Wirtschaftlichkeit durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

Gefördert werden können auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestalt der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung.

Nicht gefördert werden kann die Instandhaltung (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung.

8.4.1.3 Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein und dürfen voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten einbezogen werden; die Kosten dürfen dann grundsätzlich das Eineinhalbfache der Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.

8.4.1.4 Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v. H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

8.4.1.5 Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag).

Der Kostenerstattungsbetrag soll grundsätzlich als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt werden (pauschalierter Kostenanteil). Der Kostenerstattungsbetrag kann dann bis zu 40 v. H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert) betragen; bei Gebäuden nach Nr. 8.4.1.3 Satz 2 kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 v. H. erhöht werden. Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach DIN 276.

Bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden mit einem vorgesehenen Kostenerstattungsbetrag von über 50.000 EUR oder bei besonders kostenintensiven Gebäudeverbesserungen soll die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer von der Gemeinde durchzuführenden Ertragsberechnung erfolgen.

8.4.1.6 Die Gemeinde kann angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers bis zur geltenden Obergrenze und angemessene Materialkosten in voller Höhe anerkennen.

Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des Eigentümers angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel).

8.4.1.7 Die Förderung soll grundsätzlich auf der Grundlage einer von der Gemeinde für das Erneuerungsgebiet beschlossenen Modernisierungsrichtlinie und eines mit der ADD abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans, der die Gebäude als modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ausweist, erfolgen. Die Richtlinie soll den Anwendungsbereich, die förderungsfähigen Maßnahmen, die Fördervoraussetzungen, die Art und Höhe der Förderung (vor allem die Höchstbeträge), die Zahlungsweise des Förderbetrages und das Förderverfahren regeln. Die Richtlinie bedarf der Genehmigung der ADD. Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde gegenüber dem Eigentümer. Die ADD kann jederzeit die Vorlage der Förderunterlagen verlangen.

8.4.1.8 Erfolgt die Förderung nicht auf der Grundlage einer Modernisierungsrichtlinie oder weicht sie von der genehmigten Modernisierungsrichtlinie, insbesondere den genehmigten Höchstbeträgen, ab, bedürfen Modernisierungsvereinbarungen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Einzelgenehmigung der ADD (aufschiebende Bedingung). Ein vorzeitiger Vorhabenbeginn bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

### 8.4.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

8.4.2.1 Die Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude kann gefördert werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten nicht bestehen. Eine Förderung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Gemeinde das Gebäude im Hinblick auf die Sanierung erworben hat oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Sinne der Nummer 8.4.4 nutzen will. Bedarf, Folgekosten und Wirtschaftlichkeit sind durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

8.4.2.2 Bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfolgt in der Regel eine volle Berücksichtigung der förderungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung.

8.4.2.3 Bei Gebäuden im Sanierungsvermögen erfolgt eine volle Berücksichtigung der förderungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung, wobei die Einnahmen (Überschüsse) Bestandteil der Gesamtmaßnahme sind (vgl. Nummer 6.4.2 Buchst. h).

8.4.2.4 Gemeindeeigene privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude werden nach § 177 Abs. 5 BauGB gefördert. Die Grundsätze der Nummer 8.4.1 sind entsprechend anzuwenden. Bedarf und Wirtschaftlichkeit sind durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen.

### 8.4.3 Neubebauung und Ersatzbauten

8.4.3.1 Die Ausgaben für die Neubebauung und für Ersatzbauten sind grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen. Eine Förderung ist dann ausnahmsweise möglich, wenn ein unabweisbares städtebauliches Interesse zur Erreichung der Erneuerungsziele gegeben ist; das können sein in Stadt- oder Ortskernen städtebaulich gebotene Schließungen von Baulücken oder bauliche Ergänzungen von geschichtlich bedeutsamen Ensembles oder sonstige erforderliche Maßnahmen zum Abschluss der baulichen Entwicklung, die die Anordnung eines Baugesetzes nach § 176 BauGB rechtfertigen würden.

8.4.3.2 Die Förderung ist auf den Teil der Ausgaben beschränkt, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung der Erneuer-



rungsziele ergibt (städtebaulich bedingter Aufwand) und der auch beim angemessenen Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Eigentümers und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge und einer angemessenen Kapitalverzinsung in einer Gesamtbetrachtung einem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. Der Nachweis ist durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Darstellung der Ausgaben und nicht gedeckten Kosten (ggf. unter Berücksichtigung von vorausgegangenen Ordnungsmaßnahmen) zu führen. Die Grundsätze der Nr. 8.4.1 sind entsprechend anzuwenden. Vereinbarungen der Gemeinde mit den Eigentümern sowie ggf. ein vorzeitiger Vorhabenbeginn bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

#### 8.4.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

8.4.4.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 1 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende 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. Gegenüber dem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.

8.4.4.2 Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen kann gefördert werden, soweit die Einrichtung zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich ist, die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle Träger der Einrichtung ist, und die Ausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung der Erneuerung errichtet oder geändert werden müssten (insbesondere bei kommunalen Pflichtaufgaben wie Schulen, Dienstgebäude hauptamtlich geleiteter Gemeindeverwaltungen) oder wenn keine kommunale Aufgabe vorliegt (z. B. bei Kirchen). Vereinbarungen mit Dritten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ADD.

Dienen die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen überwiegend auch der Bevölkerung außerhalb des Erneuerungsgebietes, kann die Bewilligungsbehörde die förderungsfähigen Ausgaben angemessen reduzieren. Von einer Reduzierung kann abgesehen werden, wenn die zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderliche Errichtung und Änderung der Einrichtung durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme bedingt ist oder mit ihr zusammenhängt und der Funktionssicherung oder Stärkung des Erneuerungsgebietes dient.

#### 8.4.5 Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Spitzenfinanzierung)

Voraussetzung für die Förderung der erneuerungsbedingten anderweitigen Unterbringung oder Änderung baulicher Anlagen von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist, dass

- a) im Falle der Betriebsverlagerung der Betrieb erhaltenswürdig und verlagerungsfähig ist,
- b) Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zur Finanzierung der anderweitigen Unterbringung oder der wesentlichen baulichen Änderung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung),
- c) ein erhebliches städtebauliches Interesse die anderweitige Unterbringung oder wesentliche bauliche Änderung erforderlich macht und

d) die Spitzenfinanzierung notwendig ist, um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder Gefährdung von Arbeitsplätzen zu vermeiden.

Die Notwendigkeit einer Spitzenfinanzierung mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung ist durch Vorlage entsprechender Gutachten nachzuweisen. Nicht förderungsfähig sind Ausgaben der betrieblichen Verbesserung und Erweiterung.

#### 8.4.6 Sonstige Baumaßnahmen

8.4.6.1 Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

8.4.6.2 Baumaßnahmen, die die Gemeinde im Einzelfall nach § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB anstelle der Eigentümer durchführt, können gefördert werden, wenn sonst die Erneuerungsziele nicht zu erreichen sind. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Baumaßnahme zwingend notwendig ist, um die Erneuerung zügig weiterzuführen oder abzuschließen, und nur durch einen Selbsteintritt der Gemeinde die rechtzeitige Durchführung der Baumaßnahme gesichert ist.

Förderungsfähig sind die Ausgaben für die Baumaßnahme oder die Finanzierungskosten. Zeichnet sich eine baldige Veräußerungsmöglichkeit ab, soll die Förderung auf die Finanzierungskosten beschränkt werden. Andernfalls ist bei Veräußerung des Objektes vor Abschluss der Gesamtmaßnahme der Erlös als zweckgebundene Einnahme zu behandeln. Ggf. erfolgt beim Abschluss ein Wertansatz nach Nummer 21.1.2.

#### 8.5 Sonstige Maßnahmen

##### 8.5.1 Lokale „Fonds“

Die Gemeinde kann zeitlich befristet zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Erneuerungsgebiet in angemessenem Umfang einen „Fonds“ (in Privatrechtsform oder als Sondervermögen) einrichten, über dessen Mittelverwendung ein lokales Gremium mit ihrer Beteiligung entscheidet. Der „Fonds“ finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung und mindestens zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel der Städtebauförderung werden für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen verwendet und im Wege der Kostenerstattung bereitgestellt. Einrichtung, Zielsetzung, Ausgestaltung sowie Anteil der Mittel der Städtebauförderung bedürfen der schriftlichen Zustimmung der ADD.

##### 8.5.2 Managementleistungen

Die Gemeinde kann zeitlich befristet zur Begleitung des Gesamtprozesses im Erneuerungsgebiet ein Quartiers-/ Stadtteilmanagement einsetzen. Soweit es sich nicht um Ausgaben im Sinne der Nummer 5.3.1 handelt, sind die entsprechenden Ausgaben und die damit in Verbindung stehenden weiteren Ausgaben (erstmalige und laufende Sach- und Nebenkosten, begleitende Verfügungsfonds) im angemessenen Umfang förderungsfähig.

##### 8.5.3 Abschlussmaßnahmen

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Erneuerung, z. B. Abrechnung der Gesamtmaßnahme, Dokumentation, Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vermessungen oder Öffentlichkeitsarbeit, können im angemessenen Umfang gefördert werden, sofern sie nicht zu den Ausgaben gehören, die der geltenden Obergrenze für Vergütungen nach Nummer 8.2.4 unterliegen.

9 **Stadterneuerungsmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts**

Gebietsbezogene Stadterneuerungsmaßnahmen werden durch Beschluss der Gemeinde nach den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts als Erneuerungsgebiete festgelegt und abgegrenzt. Innerhalb der Erneuerungsgebiete können für Einzelmaßnahmen nach Nummer 8 Städtebauförderungsmittel nach den §§ 164a und 164b BauGB eingesetzt werden.

10 **Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben**

10.1 Städtebaulich bedeutende Einzelvorhaben sind einzelne städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen von erheblicher städtebaulicher, strukturpolitischer oder konversionsbedingter Bedeutung, durch die ergänzend, übergreifend oder unabhängig von Gesamtmaßnahmen bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung erreicht werden können. Das können sein

- a) Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- b) Vorbereitungs- und Begleitmaßnahmen (Planungen, Untersuchungen, Gutachten oder Beratungs- und Managementleistungen),
- c) kommunale Beteiligungen an städtebaulichen Maßnahmen Dritter, sofern ein besonderes öffentliches Interesse an diesen Investitionen besteht.

Für Bau- und Ordnungsmaßnahmen gelten die Nummern 8.3 und 8.4 entsprechend.

10.2 Einzelvorhaben können im Einzelfall auch aus mehreren zusammengehörigen Einzelmaßnahmen oder Realisierungsabschnitten bestehen. Zur Vorbereitung mehrteiliger Einzelvorhaben gehören dann entsprechend dem Umfang eine Darstellung der Wirtschaftlichkeit, eine qualifizierte Planung sowie ein formloser Maßnahmen-, Ausgaben- und Finanzierungsplan mit allen Einzelmaßnahmen und den zweckgebundenen Einnahmen.

10.3 Nicht gefördert werden grundsätzlich Einzelvorhaben mit zuwendungsfähigen Gesamtkosten unter 100.000 EUR. Abweichend davon gilt für Einzelvorhaben im Sinne der Nummer 10.1 Satz 2 Buchst. b eine Untergrenze von 20.000 EUR.

10.4 Nicht gefördert werden Einzelvorhaben, soweit sie dem allgemeinen Finanzvermögen zuzurechnen sind (in erster Linie dem Gelderwerb dienen). Ausnahmsweise können sie gefördert werden, wenn es sich um städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Sinne der Nummer 7.4 Satz 2 handelt.

10.5 Nicht gefördert werden Einzelvorhaben, die nur auf die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder Grundwasserunreinigungen ausgerichtet sind.

10.6 Der Zuwendungsempfänger muss bei Baumaßnahmen grundsätzlich Eigentümer oder Träger der Baulast der Maßnahme sein. Ausnahmsweise genügt ein Nachweis über die Vereinbarung einer der Förderung angemessenen Nutzungsdauer und der dem Förderzweck entsprechenden Nutzungsweise (Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Miet- oder Pachtvertrag).

10.7 Werden Zuwendungen ausnahmsweise unmittelbar juristischen Personen des privaten Rechts gewährt, soll eine grundbuchliche Sicherung an bereitester Stelle erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen von Teil I zu § 44 Abs. 1 VV-LHO maßgebend sind, soweit sie nicht nach dieser Verwaltungsvorschrift speziell geregelt werden.

10.8 Für Erschließungsanlagen, die als Einzelvorhaben durchgeführt werden und für die wie bei Einzelmaßnahmen Obergrenzen gelten, soll die Förderung als Festbetragsfinanzierung erfolgen.

10.9 Eine kommunale Beteiligung an Vorhaben zur Schaffung von technologie- bzw. wissenschaftsorientierter Infra-

struktur (einschließlich notwendiger Neubaumaßnahmen) als Spitzenfinanzierung kann gefördert werden, wenn das Vorhaben zur Sicherung der Entwicklungs- oder Erneuerungsziele und der Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen zwingend notwendig ist. Die Grundsätze der Nummer 8.4.3 sind entsprechend anzuwenden.

11 **Stadterneuerungsmaßnahmen auf Vertragsgrundlage**

Gemeindegebiete, die einen besonderen Entwicklungs- oder Erneuerungsbedarf haben, können auch in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB, ggf. auch in Verbindung mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB), entwickelt und gefördert werden. Grundlage dieser Verträge sind insbesondere die Ergebnisse der Vorbereitung, das Entwicklungskonzept, das durch Beschluss der Gemeinde abgegrenzte Erneuerungsgebiet, die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die Kosten- und Finanzierungsübersicht. In den Verträgen sind insbesondere die Zuordnung der Ausgaben und die Beschaffung sowie die Verwendung von Einnahmen zu regeln. Innerhalb der Erneuerungsgebiete können für Einzelmaßnahmen nach Nummer 8 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

12 **Sonstige Stadterneuerungsmaßnahmen**

Maßnahmen, die durch Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern (§ 164b BauGB) grundsätzlich als Fördermaßnahmen zugelassen sind, können ergänzend oder abweichend zu Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift als Modellvorhaben oder Einzelmaßnahmen im Rahmen von Gesamtmaßnahmen oder als Einzelvorhaben gefördert werden.

**Abschnitt C  
Verfahren**

13 **Programmaufnahme, Beteiligungspflicht**

13.1 Über die Aufnahme von Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben in das Programm „Städtebauliche Erneuerung“ entscheidet die Bewilligungsbehörde auf Vorschlag der ADD.

13.2 Im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens hat die Gemeinde vorab den städtebaulichen Handlungsbedarf darzustellen und darzulegen, dass die beabsichtigte Gesamtmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Situation, die finanzielle Leistungsfähigkeit und andere Fördermöglichkeiten zweckmäßig und zügig durchführbar ist.

13.3 Im Zuge der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme hat die Gemeinde das Entwicklungskonzept (bzw. vorbereitende Untersuchungen) und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. § 149 BauGB) zur Bestimmung der Erneuerungsziele und Einzelmaßnahmen zügig aufzustellen und mit der ADD abzustimmen. Einen Anspruch auf Förderung wird daraus nicht begründet. Wesentliche Änderungen während der Durchführung bedürfen der vorherigen Zustimmung der ADD.

13.4 Die Festlegung eines Erneuerungsgebietes sowie dessen Erweiterung bzw. Änderung sind frühzeitig mit der ADD abzustimmen und bedürfen vor Beschlussfassung der schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde, wenn für die Durchführung Fördermittel der städtebaulichen Erneuerung beantragt werden sollen. Ohne die Zustimmung scheidet die Bereitstellung von Fördermitteln aus.

Das Erneuerungsgebiet ist zweckmäßig abzugrenzen. Vor allem bei Straßen, Wegen und Plätzen ist bei der Abgrenzung auch zu berücksichtigen, dass alle Grundstücke in das Erneuerungsgebiet einbezogen werden, für die ein erneuerungs- und erschließungsbedingter Vorteil zu erwarten ist.



- 13.5 Die Gemeinden legen alle Beschlüsse, Satzungen, Bekanntmachungen, Verträge sowie Untersuchungen und Planungen, die für die Gesamtmaßnahme von Bedeutung sind (vorbereitende Untersuchungen, Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen, Kosten- und Finanzierungsübersichten, Bebauungspläne, Verkehrskonzepte), frühzeitig der ADD vor. Dies gilt auch bei Fortschreibungen oder Änderungen.
- 13.6 Einzelmaßnahmen und Einzelvorhaben sind vorab insbesondere bei der Erörterung der Planungskonzeption mit der ADD abzustimmen. Bei besonderer landespolitischer Bedeutung, erkennbar hohem Fördermittelbedarf oder Modellhaftigkeit der Investition ist die Bewilligungsbehörde zu beteiligen.
- 14 **Aufstellung des Jahresprogrammes**  
Die Bewilligungsbehörde stellt das Jahresprogramm auf Vorschlag der ADD auf. Die ADD unterrichtet die Antragsteller vom Ergebnis der Programmaufstellung und fordert sie zur Antragstellung auf. Die Bewilligungsbehörde kann bei begründetem Bedarf innerhalb des Jahresprogramms Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben austauschen sowie neu aufnehmen.
- 15 **Antragstellung, Antragsprüfung**
- 15.1 **Antragstellung**  
Die Antragsteller legen die Förderanträge unter Verwendung der entsprechenden Vordrucke über die ADD der Bewilligungsbehörde vor. Dem Antrag sind je nach Eigenart der beantragten Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Dies sind insbesondere
- der Jahres- oder Maßnahmenantrag gemäß Muster,
  - eine Aufstellung der beantragten Einzelmaßnahmen mit den Ausgaben und deren Finanzierung gemäß Muster mit Erläuterungen zu den Einzelmaßnahmen,
  - ein Ausdruck der Begleitinformation zum Bund-Länder-Programm,
  - ein jährlicher Sachstandsbericht zum Stand der Gesamtmaßnahme und zu deren Wirkung und Effizienz,
  - die fortgeschriebene jährliche Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme gemäß Muster,
  - eine Übersicht über die Haushalts- und Finanzlage gemäß Muster,
  - eine Stellungnahme der Aufsichtsbehörde (Kreisverwaltung bzw. ADD) gemäß Muster,
- ergänzend ggf.
- städtebauliche Untersuchungen und Planungen,
  - städtebauliche Verträge,
  - Wertermittlungen von Grundstücken, Gutachten z. B. zu Betriebsverlagerungen,
  - Bauleitpläne, Lagepläne,
  - zur Beurteilung der Maßnahme erforderliche Planunterlagen und Zusammenstellungen, insbesondere Pläne, Leistungsbeschreibungen, Kostenberechnungen, Angebote, Verträge,
  - Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
  - öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorbescheide,
  - Gemeinderatsbeschlüsse, z. B. bei vorgezogenen Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB.
- Erfolgt im Programmjahr keine Antragstellung, ist der jährlich erforderliche Sachstandsbericht zum Stand der Gesamtmaßnahme der verbindlichen jährlichen Zwischenabrechnung beizufügen (2-fach).
- 15.2 **Antragsprüfung**
- 15.2.1 Die ADD prüft die beantragten Einzelmaßnahmen oder Einzelvorhaben vor allem aus fachlicher und kostenmäßiger Sicht und nach den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift, aber auch nach Dringlichkeit und Bedeutung innerhalb einer Gesamtmaßnahme. Sie beteiligt die zuständigen Fachbehörden, soweit dies erforderlich ist.
- 15.2.2 Die Aufsichtsbehörde (Kreisverwaltung bzw. ADD) hat zu dem Antrag, insbesondere zur Dringlichkeit der beantragten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der Finanzlage der kommunalen Gebietskörperschaft, auch soweit diese an einer antragstellenden juristischen Person beteiligt oder deren Mitglied ist, nach Teil II/Anlage 2 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO Stellung zu nehmen. Hierbei hat sie die an andere Förderprogramme gerichteten Zuwendungsanträge sowie die bereits in Ausführung befindlichen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen in ihre Bewertung mit einzubeziehen und bei dem Fördervorschlag entsprechend zu berücksichtigen.
- 15.2.3 Bei Ordnungs- und Baumaßnahmen ist bei Zuwendungsempfängern nach Nummer 4 Satz 1 ab einer beantragten Zuwendung von 1,5 Mio. EUR eine baufachliche Prüfung gemäß Teil II Nr. 6.1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO und bei Zuwendungsempfänger nach Nummer 4 Satz 2 und 3 ab einer beantragten Zuwendung von 1,0 Mio. EUR eine baufachliche Prüfung gemäß Teil I Nr. 6.1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO durchzuführen. Diese beschränkt sich auf die Prüfung der Bauunterlagen (insbesondere der Baukosten) und des Verwendungsnachweises (Teil I/Anlage 1 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO, Baufachliche Ergänzungsbestimmungen - ZBau -). Die Bewilligungsbehörde oder die Aufsichtsbehörde können eine baufachliche Prüfung durch die baufachliche Prüfbehörde auch unterhalb des in Satz 1 genannten Betrages vorschlagen, insbesondere wenn Einvernehmen zwischen Antragsteller und Aufsichtsbehörde hinsichtlich einer wirtschaftlichen und kostengünstigen Planung nicht erzielt wird. Dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz ist ein Abdruck des Ergebnisses der baufachlichen Prüfung zu übersenden.
- 16 **Bewilligung, Weiterleitung**
- 16.1 **Bewilligungsbehörde, Bewilligungsbescheid**  
Die Zuwendungen werden durch das Ministerium des Innern und für Sport bewilligt. Form und Inhalt des Bewilligungsbescheides richten sich nach Teil II Nr. 4 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO.
- 16.2 **Weiterleitung an Dritte**
- 16.2.1 Sollen Zuwendungen an Dritte weitergeleitet werden, ist die Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Maßnahme im Sinne der LHO zu beachten. Der ADD obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie kann dem Zuwendungsempfänger gegenüber festlegen, inwieweit für Maßnahmen Dritter Zuschüsse oder Darlehen eingesetzt werden sollen.
- 16.2.2 Werden Zuwendungen an Dritte weitergeleitet, hat der Zuwendungsempfänger sicherzustellen, dass die entsprechenden Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift und die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides sinngemäß zugrunde gelegt werden. Der Zuwendungsempfänger hat insbesondere
- a) den Dritten zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Ordnungs- und Baumaßnahmen zu verpflichten; hierzu gehören insbesondere die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) und die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF),

- b) bei der Gewährung von Darlehen an Dritte sicherzustellen, dass Zins und Tilgung bei veränderter Ertragslage entsprechend angepasst werden können,
- c) sicherzustellen, dass die ADD und der Rechnungshof Rheinland-Pfalz berechtigt sind, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern, die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen oder durch Beauftragte geprüft werden kann, der Dritte die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen hat.
- Soweit dies notwendig und angemessen ist, sind die Fördermittel bei der Weitergabe an Dritte dinglich zu sichern.
- 16.2.3 Werden Zuwendungen an Dritte für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weitergeleitet, sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) – Teil I/Anlage 3 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO zugrunde zu legen. Die Zweckbindungsfrist beträgt abweichend davon bei Zuwendungen bis zu 50.000 EUR zehn Jahre, ansonsten 20 Jahre.
- 16.2.4 Werden Zuwendungen an Betriebe oder Unternehmen weitergeleitet, so sind – soweit zutreffend – zudem die gesetzlichen Bestimmungen gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen zu beachten. Der Zuwendungsempfänger hat entsprechend von den Letzt-Empfängern im Zusammenhang mit dem Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht hinzuweisen.
- 17 Auszahlung, Verwendung**
- Für die Auszahlung, die Verwendung der Zuwendung, den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Zuwendung gelten die Bestimmungen zu § 44 Abs. 1 VV-LHO mit folgender Maßgabe:
- 17.1 Zuständige Behörde**
- Zuständig für die Auszahlung und die Prüfung der Verwendung der Zuwendung ist die ADD. Nach der Bewilligung trifft die ADD anstelle der Bewilligungsbehörde alle weiteren Entscheidungen, soweit sich aus den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift nichts anderes ergibt oder die Bewilligungsbehörde sich im Einzelfall die Entscheidungen nicht vorbehält.
- 17.2 Zwischen-/Schlussabrechnungen (Gesamtmaßnahmen)**
- 17.2.1 Mittelabrufe bei Gesamtmaßnahmen erfolgen bei der ADD unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes mit den erforderlichen Anlagen und Belegen jeweils in Form von Zwischen-/Schlussabrechnungen. Eine Zwischenabrechnung ist mindestens zum 15.7. des Jahres mit Stand 30.6. (verbindliche jährliche Zwischenabrechnung) vorzulegen. Bei der Vorlage in doppelter Ausfertigung sind Kopien der Kassenanordnungen beizufügen. Der Zuwendungsempfänger erhält eine stichprobenhaft überprüfte Abrechnung zur Kenntnis zurück.
- 17.2.2 Mit der Zwischen-/Schlussabrechnung hat der Zuwendungsempfänger eine Erklärung insbesondere über die Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Haushaltsführung, die Vollständigkeit der zweckgebundenen Einnahmen, der Förderungsfähigkeit der entstandenen Ausgaben sowie die Beachtung der Bestimmungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken abzugeben.
- 17.3 Verwendungsnachweise (Einzelvorhaben)**
- 17.3.1 Für Einzelvorhaben ist innerhalb von einem Jahr nach Erfüllung des Verwendungszwecks, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes der ADD ein Verwendungsnachweis unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes (Teil I/Anlage 4 Muster 5 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO) vorzulegen.
- 17.3.2 Bei Zuwendungen, die als Festbetragsfinanzierung gewährt wurden, genügt als Verwendungsnachweis eine Erklärung des Bürgermeisters, Oberbürgermeisters, Landrats bzw. des Vertreters der juristischen Person, an der kommunale Gebietskörperschaften beteiligt oder deren Mitglied sie sind, dass die Mittel bestimmungsgemäß verwendet wurden. Dabei sind die Höhe der förderungsfähigen Ausgaben und deren Finanzierung (aufgeteilt nach Eigenanteil, Zuwendungen Dritter, Beiträgen und Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung) anzugeben. Die Erklärung muss außerdem folgende Bestätigung beinhalten: „Die Bestimmungen der §§ 263 und 264 des Strafgesetzbuches und des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen sind mir bekannt.“
- 17.3.3 Bei Einzelvorhaben genügt auch das vereinfachte Verfahren nach Nummer 17.3.2 bei Zuwendungen bis zu 100.000 EUR zur Anteilsfinanzierung.
- 17.4 Vorausleistungen**
- Der Zuwendungsempfänger darf die Auszahlung von Zuwendungen in Form von Vorausleistungen nur beantragen, wenn er bestätigen kann, dass vorrangig einzusetzende zweckgebundene Einnahmen nach Nummer 6.4 nicht für die Finanzierung der förderungsfähigen Ausgaben zur Verfügung stehen und die abgerufenen Zuwendungen innerhalb von 60 Tagen zweckentsprechend verwendet werden.
- 17.5 Beschaffung und Behandlung von Einnahmen**
- 17.5.1 Der Zuwendungsempfänger hat im Rahmen der Zwischen-/Schlussabrechnungen und Verwendungsnachweise alle einmaligen und wiederkehrenden zweckgebundenen Einnahmen der ADD mitzuteilen (vgl. Nummer 17.2.2).
- 17.5.2 Der Zuwendungsempfänger hat alle Möglichkeiten auszuschoöpfen, so früh und so umfassend wie möglich die zweckgebundenen Einnahmen zu beschaffen.
- 17.5.3 Der Zuwendungsempfänger soll bei Ausgleichsbeträgen nach Nummer 20 unter Würdigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten frühzeitig von der Möglichkeit der Erhebung von Vorauszahlungen oder dem Abschluss von Ablösevereinbarungen Gebrauch machen.
- 17.5.4 Sobald und soweit Grundstücke und Gebäude, für die ein Wertansatz zulasten der Gemeinde zu erfolgen hat, nicht mehr für die Erneuerung erforderlich sind, soll eine Übernahme in das allgemeine Grundvermögen erfolgen. In die Zwischenabrechnung ist dann ein Wertansatz nach Nummer 21.1 als Einnahme einzustellen.
- 17.5.5 Übersteigen im Rahmen von Zwischenabrechnungen die zweckgebundenen Einnahmen die förderungsfähigen Ausgaben, ist die Zuwendung anteilig zurückzuzahlen. Dies gilt nicht, soweit sie innerhalb von sechs Monaten mit Zustimmung der ADD für förderungsfähige Ausgaben der Gesamtmaßnahme wieder eingesetzt werden können. Für die Dauer der nicht zweckentsprechenden Verwendung der anteiligen Zuwendung ist diese insgesamt zu verzinsen (Teil II Nr. 8 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO).
- Abschnitt D  
Abrechnung von Gesamtmaßnahmen**
- 18 Abschluss von Gesamtmaßnahmen**
- 18.1 Eine Gesamtmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, sobald sie durchgeführt ist, sie sich als undurchführbar erweist oder die Bewilligungsbehörde sie für beendet erklärt.
- 18.2 Die Gemeinde hat der ADD innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Schlussabrechnung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Gegenstand dieser Schlussabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit. Die Schluss-

- abrechnung stellt den Verwendungsnachweis dar und bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung nach Nummer 22.
- 19 Inhalt und Form der Schlussabrechnung**
- 19.1 Inhalt und Form der Schlussabrechnung sind im Vorfeld mit der ADD abzustimmen. Die Schlussabrechnung ist unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks aufzustellen. In der Schlussabrechnung sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen förderungsfähigen Ausgaben, alle zweckgebundenen Einnahmen und Wertansätze zusammengefasst darzustellen. Die Bestimmungen der Nummern 17.2.2 und 17.3.2 Satz 3 gelten entsprechend.
- 19.2 Soweit Ausgaben und Einnahmen in Zwischenabrechnungen enthalten sind, genügen in der Schlussabrechnung die Angaben, die den Zwischenabrechnungen entnommen werden können. Bisher nicht in Zwischenabrechnungen enthaltene zweckgebundene Einnahmen und förderungsfähige Ausgaben sind jeweils getrennt nach Einnahmen und Kostengruppen in der Schlussabrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen bzw. weitere Ausgaben in der Abrechnung aufzunehmen.
- 19.3 Zweckgebundene Einnahmen und förderungsfähige Ausgaben, die ganz oder teilweise erst nach der Schlussabrechnung fällig werden, sind ebenfalls in die Schlussabrechnung aufzunehmen. Sie können unter Verwendung der in der Schlussabrechnung enthaltenen Tabelle auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Der Zinssatz beträgt 6 v.H. Der Abzinsungszeitraum endet nach höchstens zehn Jahren. Für Beträge, die später als zehn Jahre nach der Abrechnung fällig werden, gilt die zehnjährige Abzinsung. Nummer 19.2 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- 19.4 Bei der Schlussabrechnung sind auch die Zuwendungen der städtebaulichen Erneuerung des Landes, ggf. einschließlich darin enthaltener Bundesmittel, und der Gemeinde sowie die Wertansätze wie zweckgebundene Einnahmen zu behandeln. Mittel der Gemeinde sind nur in Höhe der zur staatlichen Förderung komplementär notwendigen Eigenmittel bei den Einnahmen anzusetzen.
- 20 Ausgleichsbeträge bei Sanierungsmaßnahmen**
- Für die Schlussabrechnung sind die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und - soweit bisher noch nicht in Zwischenabrechnungen enthalten - in der Abrechnung darzustellen und als weitere Einnahmen in die Abrechnung aufzunehmen. Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt durch Gutachten.
- 21 Wertansätze, Wertausgleich**
- 21.1 Wertansätze zulasten der Gemeinde**
- 21.1.1 Für Grundstücke, deren Erwerb mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung gefördert worden ist und die bei Abschluss der Gesamtmaßnahme ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zulasten der Gemeinde Wertansätze in voller bzw. anteiliger Höhe in die Schlussabrechnung einzustellen. Dies gilt auch für Grundstücke,
- bei denen der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des Erneuerungsgebietes gefördert wurde,
  - für die ein Erbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
- 21.1.2 Für ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:
- in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren (§§ 152 ff. BauGB) förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen (§§ 165 ff. BauGB) der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB, § 169 Abs. 8 BauGB,
  - in sonstigen Erneuerungsgebieten und außerhalb der vorgenannten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.
- 21.1.3 Für ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung nach Nummer 8.4.2.3 oder deren Neubebauung gefördert wurde, hat ein voller bzw. anteiliger Wertansatz zu erfolgen. Erfolgte die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung nach Nummer 8.4.2.4, ist ein Wertansatz nicht erforderlich.
- 21.1.4 Übernimmt die Gemeinde Flächen, auf denen nicht oder nur teilweise förderungsfähige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, so hat ein voller bzw. anteiliger Wertansatz zu erfolgen.
- 21.1.5 Soweit für Einzelmaßnahmen nach Nummer 7.3 eine Vor- und Zwischenfinanzierung erfolgte, ist ein Wertansatz in die Schlussabrechnung in der Höhe einzustellen, in der die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Fördermittel noch nicht erfolgt ist.
- 21.1.6 Soweit sonstige Baumaßnahmen nach Nummer 8.4.6 gefördert wurden, ist ein Wertansatz in die Schlussabrechnung einzustellen. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Ausgaben abzüglich der als sanierungsbedingten Einnahmen behandelten Erlöse.
- 21.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde**
- 21.2.1 Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden, wird im Rahmen der Schlussabrechnung ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich jedoch nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke. Maßgebend ist die baurechtliche Zulässigkeit, insbesondere die Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Gemeinde erhält keinen Wertausgleich für Grundstücke, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) vorgesehen waren oder die im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Erneuerungsgebietes einer öffentlichen Nutzung zugeführt wurden.
- 21.2.2 Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung. Der Verkehrswert ist um den Betrag der Grundstücks- und Gebäudewerte zu mindern, die bereits Gegenstand der Förderung waren und so in die Schlussabrechnung eingehen. Im umfassenden Verfahren (§§ 152 ff. BauGB) ist der Verkehrswert nach § 153 Abs. 1 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) oder anderen Verfahren nach § 194 BauGB zugrunde zu legen.
- 22 Abschluss der Abrechnung**
- 22.1 Die ADD setzt zum Abschluss der Abrechnung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen fest, in welcher Höhe die Zuwendungen des Landes (und ggf. des Bundes) der Gemeinde verbleiben und ob bzw. inwieweit sie durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.
- 22.2 Erreichen oder übersteigen die förderungsfähigen Ausgaben die erneuerungsbedingten zweckgebundenen Einnahmen, Wertansätze und die Beträge nach Nummer 19.4, so werden die vom Land ausbezahlten Zuwendungen der Gemeinde endgültig belassen. Eine Nachförderung findet nicht statt.
- 22.3 Ergibt sich aus der Schlussabrechnung ein Einnahmeüberschuss, werden entsprechend der Höhe des Überschusses anteilig Zuwendungen von der Gemeinde zurückgefordert.
- 22.4 Auf Antrag der Gemeinde kann die ADD den an das Land zurückzuzahlenden Überschussanteil ganz oder zum Teil

in ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von bis zu zehn Jahren umwandeln, wenn der Gemeinde unter Beachtung ihrer wirtschaftlichen Lage die sofortige Rückzahlung nicht zugemutet werden kann und die Aufsichtsbehörde dies bestätigt hat.

#### **Abschnitt E** **Schlussbestimmungen**

##### **23 Obergrenzen, Mindestsätze**

Die geltenden Obergrenzen und Mindestsätze werden durch Rundschreiben der Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit dem für den Landeshaushalt zuständigen Ministerium festgelegt.

##### **24 Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

MinBl, 2011, S. 118