

2131-B

**Richtlinien
zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)**

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums
für Wohnen, Bau und Verkehr**

vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3

Bekanntmachung der StBauFR mit erläuternden Hinweisen

Die grau hinterlegten Textfelder enthalten jeweils erläuternde Hinweise zu den voranstehenden Bestimmungen des Bekanntmachungstextes der Städtebauförderungsrichtlinien, die die Arbeit mit diesen erleichtern sollen, aber nicht unmittelbar Bestandteil der Bekanntmachung sind. Sie werden bei Bedarf laufend fortgeschrieben und ergänzt.

(Stand: 1. Januar 2020)

¹Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. ²Für die Förderung gelten die nachstehenden Richtlinien und die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des besonderen Städtebaurechts des BauGB. ³Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Inhaltsübersicht

Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen

1. Förderzweck und Förderschwerpunkte	3
2. Gegenstand der Förderung	4
3. Zuwendungsempfänger	5
4. Fördervoraussetzungen	5
5. Art und Umfang der Förderung	8
6. Höhe der Förderung	11
7. Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität	11

Teil 2: Besondere Förderbestimmungen

– Vorbereitung –

8. Vorbereitung der Erneuerung	14
--------------------------------	----

– Ordnungsmaßnahmen –

9. Erwerb von Grundstücken	14
10. Bodenordnung	16
11. Umzug von Bewohnern und Betrieben	16
12. Freilegung von Grundstücken	16
13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	17
14. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	17

– Baumaßnahmen –

15. Modernisierung und Instandsetzung	18
16. Neubebauung und Ersatzbauten	19
17. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	19
18. Verlagerung oder Änderung von Betrieben	20
19. Sonstige Baumaßnahmen	20

– Kommunale Programme, Vergütungen –

20. Kommunale Förderprogramme und Fonds	21
21. Sonstige Vergütungen	22

Teil 3: Förderverfahren

22. Antrag und Programmaufstellung	24
23. Bewilligung	26
24. Auszahlung	27
25. Verwendung	28
26. Einnahmen, Wertausgleich	29
27. Abschluss, Gesamtabrechnung	31
28. Formblätter	33

Teil 4: Übergangs- und Schlussbestimmungen

29. Zuleitung an den Bayerischen Obersten Rechnungshof	34
30. Abweichungen	34
31. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung	34

Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen

1. Förderzweck und Förderschwerpunkte

1.1 Förderzweck

¹Die städtebauliche Erneuerung dient dazu, Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln. ²Sie wird von den Gemeinden selbstständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben durchgeführt. ³Ziel ist es insbesondere, in Städten, Märkten und Dörfern städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen.

1.2 Förderschwerpunkte

¹Schwerpunkte der Förderung sind

- die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie von Stadtteilzentren,
- die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf,
- die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere bei Brachflächen und Gebäudeleerständen.

²Schwerpunktübergreifend ist insbesondere folgenden Belangen Rechnung zu tragen:

- dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- der Förderung nachhaltigen Wirtschaftens und der Beschäftigung,
- den Belangen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der grünen Infrastruktur, der Energieeffizienz, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Biodiversität,
- den Belangen der Denkmalpflege und der baukulturellen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand,
- der Förderung einer überörtlichen Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden,
- den Belangen einer vernetzten, ortsverträglichen Mobilität,
- den Interessen von Kultur und Kunst, Bildung und Sozialem,
- den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen, einschließlich der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Haushalten mit Kindern und Menschen mit Behinderung; hierzu gehört auch die barrierefreie Gestaltung der gebauten Umwelt,
- der Chancengleichheit und der Nichtdiskriminierung sowie der Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

1.3 Räumliche Konzentration

Die Förderung ist in angemessener Weise auf städtische und ländliche Teilräume zu konzentrieren, die besonders vom demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel betroffen sind.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Gesamtmaßnahme / Einzelmaßnahme

¹Gegenstand der Förderung ist die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze, insbesondere unter Anwendung der Verfahren des 2. Kapitels des BauGB, von der Gemeinde abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Gesamtmaßnahme).

Die Gesamtmaßnahme kann ein Sanierungsgebiet, ein Soziale-Stadt-Gebiet, ein Stadtumbaugebiet, ein Erhaltungsgebiet oder ein Entwicklungsbereich sein. Die Zulässigkeit bestimmter Gebietskategorien für einzelne Bund-Länder-Programme nach der jeweils gültigen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung ist zu beachten.

²Als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden.

„Einzelmaßnahmen“ in diesem Sinne sind z. B. die konkreten Vorhaben im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme, wie die Aufstellung eines Rahmenplanes, die Verlagerung eines Betriebes, die Modernisierung eines Gebäudes, die Neugestaltung im öffentlichen Raum.

2.2 Städtebauliche Einzelvorhaben

¹Ausschließlich mit Landes- und EU-Mitteln der Städtebauförderung werden zusätzlich auch städtebauliche Einzelvorhaben gefördert. ²Diese Förderung kommt insbesondere für einzelne Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung in Betracht, die sich in ein städtebauliches Konzept einfügen und durch die wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung erreicht werden. ³Hierzu zählen auch beispielhafte Planungen.

Beispiele: Neugestaltung eines zentralen Platzes, Modernisierung eines ortsbildprägenden Gebäudes, städtebaulicher Wettbewerb, städtebauliche Konzepte.

⁴Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen. ⁵Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien entsprechend. ⁶Dabei ist eine Zuordnung zu einer Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.

Beispielsweise ist hier ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet oder ein durch Beschluss festgelegtes Stadtumbaugebiet keine Fördervoraussetzung.

3. Zuwendungsempfänger

¹Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Gemeinde. ²Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen.

³Ausnahmsweise können mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gemeindliche Zweckverbände oder (inter-) kommunale Arbeitsgemeinschaften Zuwendungsempfänger sein.

Dritte sind z. B. Private und Vereine.
Sofern nicht eine Gemeinde Zuwendungsempfängerin ist, erfolgt EDV-technisch die Zuordnung der Förderung zu einer der beteiligten Gemeinden.

4. Fördervoraussetzungen

4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

¹Die Förderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme setzt neben der Berücksichtigung von Förderzweck und Förderschwerpunkten (Nr. 1) voraus, dass

- 4.1.1 die Gemeinde für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem die Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein,

Zentrale Erfordernisse müssen dabei entsprechend dem Landtagsbeschluss „Konzepte für lebendige Innenstädte als Voraussetzung für die Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung“ vom 06.05.2003 (Drs. 14/12312) sein,

- „dass die Städte und Gemeinden auf der Grundlage ganzheitlicher Leitbilder und städtebaulicher Konzepte deutlich machen, in welchem Bereich (Innenstadt, Ortszentrum, Stadtteilzentrum oder Randbereiche) sie den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen wollen,
- dass die Kommunen Bereitschaft zeigen, im Sinne einer Selbstbindung eine vorrangig auf die Innenstadtentwicklung ausgerichtete Konzeption auch umzusetzen,
- dass die Kommunen die Bürger und die örtliche Wirtschaft in geeigneter Weise einbinden.

Des Weiteren soll es im Rahmen der Förderung positiv gewertet werden, wenn Gemeinden ihre Stadt- und Ortsentwicklung, insbesondere im Bereich des Einzelhandels, durch eine interkommunale Zusammenarbeit aufeinander abstimmen und gemeinschaftlich steuern.“

Während der Aufstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten und -strategien können Einzelmaßnahmen nur gefördert werden, wenn sie diesen voraussichtlich entsprechen sowie den Zielen und Zwecken der Erneuerung dienen.

Bei städtebaulichen Einzelvorhaben sind diese Anforderungen in Abhängigkeit von deren Umfang und Auswirkungen entsprechend anzupassen.

- 4.1.2 die Maßnahme diesem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht sowie den Zielen und Zwecken der Erneuerung dient,

Für den Fall, dass die unter Nrn. 4.1.1 und 4.1.2 genannten Fördervoraussetzungen zum Bewilligungszeitpunkt (noch) nicht vorliegen, ist im Bewilligungsbescheid eine entsprechende Auflage vorzusehen, die ggf. einen Widerruf nach Art. 49 Abs. 2a BayVwVfG ermöglicht.

- 4.1.3 ausreichende Planungssicherheit besteht,

- 4.1.4 die Gemeinde sich gleichzeitig und in gleicher Art mit ihrem im jeweiligen Jahresprogramm festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen Ausgaben beteiligt und die Finanzierung gesichert erscheint,

Nach Nr. 2.5 VVK sollen sich Dritte, in deren Interesse der zu fördernde Zweck auch liegt, angemessen an den Ausgaben beteiligen. Die Regierung hat daher in diesen Fällen insbesondere auch darauf zu achten, dass eine angemessene Eigenbeteiligung eines etwaigen Projektträgers gesichert ist.

- 4.1.5 die Maßnahme einer in ein Landesprogramm aufgenommenen Gesamtmaßnahme zuzuordnen ist (Ausnahme: einzelne von der Gemeinde beschlossene vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB),

- 4.1.6 die Gemeinde die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften beachtet, insbesondere auch die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl bei der Gesamtmaßnahme wie bei allen zugehörigen Einzelmaßnahmen.

Beispielsweise muss nach dem BauGB eine angemessene Abstimmung mit den Betroffenen (§ 137 BauGB) und den öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB) erfolgen. Außerdem hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von § 149 BauGB aufzustellen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen; die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist – soweit erforderlich – zu aktualisieren.

Zu den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit vergleiche insbesondere Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayHO und auch Nr. 1.1 ANBest-K.

Es können bei der Durchführung der Maßnahmen aber auch andere Rechtsvorschriften zum Tragen kommen wie das BBodenSchG, das GWB usw., zu denen Nr. 4.1.6 eine Bindung an das Förderrecht herstellt.

Bei der Förderung privater Maßnahmen hat die Gemeinde sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften beachtet werden und die erforderlichen Genehmigungen (z. B. nach BayBO und BayDSchG) vorliegen.

4.2 Vorhabenbeginn

¹Mit dem Vorhaben darf vor der Bewilligung nicht begonnen worden sein, es sei denn, die Regierung hat unter den Voraussetzungen von Nr. 1.3 der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften (VVK), Anlage 3 zu den Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO (VV zu Art.44 BayHO), einem vorzeitigen Beginn schriftlich oder elektronisch zugestimmt; diese Zustimmung ist zu befristen.

Die Regierung hat in ihrer Ermessensentscheidung neben den in Nr. 1.3 VVK genannten Voraussetzungen zu berücksichtigen, dass eine Förderung in absehbarer Zeit möglich erscheinen muss und Fehlinvestitionen nicht zu befürchten sein dürfen. Eine Förderung erscheint dabei dann in absehbarer Zeit möglich, wenn die Einzelmaßnahme gemessen am aktuellen Mittelvolumen voraussichtlich im folgenden Jahr anfinanziert und innerhalb eines in der Regel fünfjährigen Finanzplanungszeitraums abfinanziert werden kann.

²Hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bezogen auf den Regierungsbezirk jährliche (Gesamt-)Höchstbeträge für diese Zustimmungen festgelegt, dürfen diese nicht überschritten werden.

Dieser (Gesamt-)Höchstbetrag wird bis auf weiteres wie folgt festgelegt: Die Vorbelastungen aus Zustimmungen zum vorzeitigen Beginn und aus der Anfinanzierung von Einzelmaßnahmen dürfen insgesamt das aktuelle Mittelvolumen des Programmjahres im jeweiligen Regierungsbezirk nicht übersteigen.

³Bei Fällen von geringer finanzieller Bedeutung im Sinn von Nr. 14 Satz 1 VVK kann die Regierung unter diesen Voraussetzungen auch für eine Mehrzahl gleich gelagerter Einzelmaßnahmen (zum Beispiel Umzugskosten, Fassadenprogramme) allgemein dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zustimmen.

Die Möglichkeit der Regierung, nach Nr. 14 Satz 2 VVK (Gesamtbetrag der Zuwendungen unter 50 000 Euro) im Einzelfall Ausnahmen zuzulassen, bleibt hiervon unberührt.

⁴Aus einer Zustimmung kann kein Anspruch auf eine Förderung abgeleitet werden.

Im Bescheid ist daher darauf hinzuweisen, dass ein Rechtsanspruch auf eine Förderung nicht besteht und die Gemeinde das Risiko auf sich nehmen muss, die Zuwendung nicht, nicht in der beantragten Höhe oder nicht zu dem beantragten Zeitpunkt zu erhalten.

5. Art und Umfang der Förderung

5.1 Förderungsart

¹Die Städtebauförderungsmittel werden im Rahmen einer Projektförderung in Form von zweckgebundenen Zuschüssen

- vorzugsweise als Festbetragsfinanzierung,
- ansonsten als Anteilsfinanzierung,

gewährt.

Eine Anteilfinanzierung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Kosten vorab weder im Wege der Ausschreibung noch anderweitig (z. B. über Kostenrichtwerte) zuverlässig genug ermittelt werden können.

Statt der Zuschüsse zu den Ausgaben der förderfähigen Maßnahmen selbst kommt auch eine Bezuschussung der Finanzierungskosten der hierfür von der Gemeinde aufgenommenen Darlehen in Betracht. Diese Förderungsart ist insbesondere beim notwendigen Zwischenerwerb reprivatisierbarer Grundstücke zu wählen. Die Regierung hat die Förderung zeitlich und der Höhe nach zu beschränken.

²Der Festbetragsfinanzierung sollten soweit wie möglich durch Ausschreibungen belegte förderfähige Ausgaben zu Grunde gelegt werden.

³Die Feststellung der Förderfähigkeit der Ausgaben erübrigt sich ganz oder teilweise, soweit Kostenrichtwerte angewandt werden. ⁴Kostenrichtwerte sollen Anwendung finden insbesondere bei vergleichbaren Einzelmaßnahmen, bei denen – unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse – die Kosten hinreichend bestimmbar sind.

Ausnahmsweise kann auf Ausschreibungen verzichtet werden, insbesondere wenn und soweit die förderfähigen Ausgaben auf andere Weise entsprechend zuverlässig ermittelt werden können (z. B. über Kostenrichtwerte).

Als vergleichbare Einzelmaßnahmen kommen z. B. in Betracht: Tiefgaragen und Parkplätze.

⁵Eine Fehlbedarfsfinanzierung kommt ausnahmsweise nur in den in diesen Richtlinien ausdrücklich aufgeführten Fällen in Betracht.

Diese „Fälle“ der Fehlbedarfsfinanzierung können sein:

- Der Kostenerstattungsbetrag nach Nr. 15.3 (Modernisierung und Instandsetzung),
- nicht gedeckte Kosten nach Nr. 16 (Neubau und Ersatzbauten),
- nicht gedeckte Kosten nach Nr. 17.1 Satz 1, Spiegelstrich 3 (Gemeinbedarfseinrichtungen) und
- Spitzenfinanzierung nach Nr. 18 (Betriebsverlagerungen).

5.2 Nebenkostenpauschale

¹Soweit Baunebenkosten anfallen, sind diese grundsätzlich mit bis zu 18 % der förderfähigen Kostengruppen pauschal anzusetzen; bei umfangreichen Modernisierungen sind Zuschläge bis zu 5 % möglich.

Der Begriff der „Baunebenkosten“ bestimmt sich entsprechend der Kostengruppe 700 der DIN 276, die bei der Bemessung selbst aber außer Betracht bleibt.

5.3 Umfang der Förderung

¹Die förderfähigen Ausgaben werden durch staatliche Zuwendungen der Städtebauförderung und den kommunalen Pflichteigenanteil gedeckt.

²Bei der Festlegung der förderfähigen Ausgaben sind insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des Maßnahmenträgers, die Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Erneuerung, das Förderinteresse und die Höhe der verfügbaren Mittel angemessen zu berücksichtigen. ³Dies ist im Förderakt zu dokumentieren.

⁴Die Regierung kann mit der Gemeinde unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe auch eine pauschale Förderung vereinbaren.

In der Regel sollen mindestens 15 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten als Eigenleistung des Maßnahmenträgers erbracht werden; Grundstücks- und Gebäuderestwert bleiben dabei unberücksichtigt. Sofern durch erhöhte steuerliche Abschreibung Steuerersparnisse entstehen, kann eine höhere Eigenleistung verlangt werden.

Die Vereinbarung einer pauschalen Förderung kann auch eine überschaubare Anzahl verschiedener Einzelmaßnahmen umfassen (Maßnahmenpakete).

⁵Nicht förderfähig sind insbesondere

5.3.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeinde sowie grundsätzlich der gemeindlichen Unternehmen,

Nicht förderfähig sind damit vor allem Eigenplanungen der Gemeindeverwaltung und für eine Vergabe geeignete Leistungen der Bauhöfe. Dieser Förderausschluss gilt entsprechend für kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässige Organisationsformen (gemeindliche Unternehmen im Sinne von Art. 86 GO).

Eine Förderung entsprechend Nr. 21.1 ist allerdings möglich, soweit ein gemeindliches (Wohnungs-)Unternehmen als Sanierungsträger oder anderer Beauftragter tätig wird. Entsprechendes kann für kommunale Erschließungsmaßnahmen, die nicht für eine Vergabe geeignet sind (z. B. Straßenbeleuchtung) gelten.

5.3.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel,

5.3.3 Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann,

Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind, gehören gemäß Nr. 2.6 VVK nicht zu den förderfähigen Ausgaben.

5.3.4 Kosten, die durch andere Stellen nach Nr. 7 oder durch Einnahmen nach Nr. 26 gedeckt werden können,

5.3.5 Kosten für Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit sie nicht allein oder nicht anteilig der Gesamtmaßnahme oder den insgesamt erneuerungsbedürftigen Bereichen dienen,

5.3.6 Kosten, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserunreinigungen anfallen,

Vergleiche Kostengruppe 213 der DIN 276. Nach § 4 Abs. 3 BBodSchG obliegt die Pflicht zur Gefahrenabwehr bei schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten und damit auch für die diesbezügliche Kostentragung dem Verursacher, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, dem Grundstückseigentümer und dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück.

5.3.7 Kosten für den Unterhalt und Betrieb,

Hierzu gehören beispielsweise Kosten für Objektmanagement, Sachkosten (Bürokosten, Büroausstattung, Mietkosten, Fahrtkosten), Kosten für die Versorgung, Entsorgung, Reinigung und Pflege von Gebäuden und Außenanlagen, Kosten für Sicherheits- und Überwachungsdienste sowie für die Bedienung, Inspektion und Wartung.

Bei Einrichtungen, die der Steuerung der Erneuerung unmittelbar dienen – etwa Quartierbüros – können Ausnahmen zugelassen werden.

5.3.8 Kosten für die allgemeine Ausstattung,

Vergleiche Kostengruppe 610 der DIN 276.

5.3.9 freiwillige Arbeits- und Sachleistungen, soweit die Vergütung unangemessen ist oder die erforderliche Qualität nicht gesichert ist,

Unangemessen wird die Vergütung grundsätzlich dann, wenn sie den Betrag von 12,15 Euro pro Stunde überschreitet.

Sofern unentgeltliche Arbeits- oder Sachleistungen von Fachfirmen eines (nicht gemeindlichen) Maßnahmenträgers erbracht werden, sind bis zu 70% der Ausgaben förderfähig. Die förderfähigen Ausgaben sind auf Grundlage einer prüffähigen Kostenberechnung eines Dritten zu ermitteln. Die Förderung erfolgt unter der Bedingung, dass die Zuwendung nicht die Summe der tatsächlichen Ausgaben überschreitet.

5.3.10 Kosten, die nicht zwingend anfallen (zum Beispiel, wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),

- 5.3.11 der Abbruch von Baudenkmalern,
- 5.3.12 Kostenansätze in den Jahresprogrammen unter 50 000 Euro sowie städtebauliche Einzelvorhaben (Nr. 2.2) mit Gesamtkosten unter 100 000 Euro, wobei Planungen und Untersuchungen nach Nr. 8 ausnahmsweise schon ab einem Betrag von 25 000 Euro gefördert werden können.

6. Höhe der Förderung

¹Die Gemeinde erhält grundsätzlich 60 % der für die Einzelmaßnahme als förderfähig festgelegten Ausgaben erstattet. ²Insgesamt soll die Förderung 50 % der Kosten der Gesamtmaßnahme nicht überschreiten. ³Letzteres gilt nicht, wenn auf der Grundlage gesonderter Regelungen für Maßnahmen ein Fördersatz von 80 % bis 90 % zugelassen ist.

Die Anwendung eines erhöhten Fördersatzes ist im Förderakt zu begründen und zu dokumentieren.

Gesonderten Regelungen hinsichtlich eines abweichenden Fördersatzes unterliegen beispielsweise die Förderinitiative „Innen statt Außen“ und die Förderoffensive Nordostbayern 2017-2020.

7. Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität

7.1 Koordinierungsfunktion

¹Die Städtebauförderung ist das Leitprogramm der integrierten Stadtentwicklung. ²Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden in der Regel die Grundlage für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ermöglichen es, den Einsatz von Städtebauförderungsmittel mit denen anderer Förderbereiche zu koordinieren. ³Die Regierung unterstützt daher die Gemeinde auch bei der Beschaffung von Fördermitteln aus anderen öffentlichen Haushalten (§ 149 Abs. 6 Satz 2 BauGB). ⁴Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob beantragte Maßnahmen gegebenenfalls anderen Förderbereichen zuzuordnen sind.

7.2 Grundsatz der Subsidiarität

¹Aufgrund der Nachrangigkeit der Städtebauförderung entfällt eine Förderung der jeweiligen Einzelmaßnahme nach diesen Richtlinien grundsätzlich dann, wenn diese durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. ²Dasselbe gilt für Einzelmaßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden könnten oder die eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise fördert.

7.3 Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen

¹Besteht allerdings an der Durchführung einer Einzelmaßnahme, die an sich anderen Fördergebern zuzuordnen ist, ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten,

können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. ²Die Kosten sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (zum Beispiel nach Bau- oder Finanzierungsabschnitten).

³Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen sind der Teil der Kosten einer Einzelmaßnahme, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung des Erneuerungsziels ergibt und der auch bei angemessenem Einsatz von vorrangigen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann.

Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen können beispielsweise Zusatzkosten für erhöhte bauliche Anforderungen, die durch die erneuerungsbedingte innerörtliche Lage eines Bauvorhabens ausgelöst werden, umfassen.

7.4 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

¹Die gleichzeitige Förderung eines Ortsteils in einem ähnlich umfassenden Förderbereich ist ausgeschlossen.

Das gilt insbesondere für Maßnahmen der Dorferneuerung und der Flurneueordnung. In Ortsteilen bis zu 500 Einwohnern ist grundsätzlich von einer Zuständigkeit der Dorferneuerung und in Ortsteilen mit über 2 000 Einwohnern von einer Zuständigkeit der Städtebauförderung auszugehen (Regelvermutung). Dazwischen und in Zweifelsfällen erfolgt eine aufgaben- und instrumentenbezogene Abstimmung im Einzelfall.

Unbeschadet dessen kann die Förderung von Kleinunternehmen der Grundversorgung durch die Dorferneuerung aufgrund ihrer Eigenart als betriebliche Förderung im Einzelfall und nach Abstimmung auch in Ortsteilen zum Einsatz kommen, für die eine Zuständigkeit der Städtebauförderung besteht.

²Mehrfachförderungen müssen auch im Übrigen auf besondere Ausnahmefälle beschränkt bleiben. ³Sie sind durch eine ausschließliche Zuordnung der Einzelmaßnahmen zu einzelnen Förderbereichen zu vermeiden.

⁴Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung können untergeordnete Beteiligungen anderer öffentlicher Stellen unterbleiben.

Als „untergeordnete Beteiligungen“ gelten

- prozentual geringfügige Finanzierungsbeiträge zu einer Einzelmaßnahme, die im Wesentlichen von der Städtebauförderung mitfinanziert wird,
- mögliche Förderungen für Einzelmaßnahmen innerhalb einer Gesamtmaßnahme bis zu einer Ausgabenhöhe von 10 000 Euro.

7.5 Entlastung des kommunalen Eigenanteils

7.5.1 Zuwendungen anderer Stellen, Spenden

¹Zuwendungen anderer Stellen können in besonderen Ausnahmefällen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden, wenn eine Maßnah-

me sonst nicht finanzierbar wäre. ²Der Eigenanteil der Gemeinde muss gemäß deren Leistungskraft bewertet werden und mindestens 10 % betragen.

Als Finanzierungsbeiträge anderer Stellen kommen insbesondere Mittel des Landkreises oder des Bezirks, von Zweckverbänden sowie von Stiftungen (z. B. Landesstiftung, Oberfrankenstiftung) in Betracht, die zur Entlastung der Gemeinde bestimmt sind.

Darlehen sind entsprechend ihres wirtschaftlichen Vorteils anzusetzen.

³Nicht zweckgebundene Spenden Dritter zählen als Eigenmittel der Gemeinde.

⁴Dagegen sind zweckgebundene Spenden Dritter grundsätzlich von den Gesamtkosten abzusetzen. ⁵Spenden von Zuwendungsempfängern selbst sind nicht zulässig.

7.5.2 Finanzierungsbeiträge privater Maßnahmenträger

¹In besonders struktur- und finanzschwachen Gemeinden im Sinne des Struktur- und Härtefonds können ausnahmsweise Eigenmittel privater Maßnahmenträger zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden. ²Dazu müssen konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass andernfalls die Investitionen unterbleiben würden. ³Der von der Gemeinde selbst aufgebraachte Eigenanteil muss dabei mindestens 10 % der förderfähigen Ausgaben betragen.

Als besonders struktur- und finanzschwach gelten Gemeinden, die aufgrund bayernweit einheitlicher statistischer Kriterien berechtigt sind, Zuschüsse aus dem Struktur- und Härtefonds zu erhalten.

Teil 2: Besondere Förderbestimmungen

– Vorbereitung –

8. Vorbereitung der Erneuerung

¹Im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung können die vorbereitenden Untersuchungen, die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie die weiteren in § 140 BauGB genannten Maßnahmen gefördert werden.

²Bei allgemeinen Planungen ist eine anteilige Berücksichtigung der Ausgaben möglich, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind.

Die in § 140 BauGB genannten Vorbereitungs- und Begleitmaßnahmen umfassen:

- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Erneuerung, insbesondere auch die Erarbeitung von Erneuerungskonzepten und -strategien sowie die Aufstellung von Zeit- und Maßnahmeplänen mit Kosten- und Finanzierungsübersichten gemäß § 149 BauGB,
- die Festlegung eines Erneuerungsgebietes (Gesamtmaßnahme),
- die städtebauliche Planung, z. B. Bebauungspläne im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung, städtebauliche Rahmenplanungen sowie für die Erneuerung erforderliche Planungswettbewerbe und Gutachten,
- die Erörterung der beabsichtigten Erneuerung etwa im Rahmen unterschiedlicher Formen der Bürgerbeteiligung.

Ausgaben für vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinn von § 140 Nr. 7 BauGB sind den Nrn. 9 bis 19 zuzuordnen.

– Ordnungsmaßnahmen –

9. Erwerb von Grundstücken

9.1 Förderbarer Grunderwerb

Gefördert werden kann nur der Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken aufgrund entsprechenden Vertrages oder gesetzlicher Vorschriften (insbesondere des Baugesetzbuches), soweit er für die Erneuerung unmittelbar erforderlich ist.

Nicht „unmittelbar erforderlich“ ist der Erwerb insbesondere auch dann, wenn dieser einem Förderbereich zuordenbar ist, bei dem eine Grunderwerbsförderung grundsätzlich ausscheidet (z. B. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Mehrzweckhallen).

Für die Bemessung der Förderung ist die Gesamtwirtschaftlichkeit unter Be-

rücksichtigung der weiteren Verwertung der Grundstücke zu betrachten.

Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung nichtöffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Grunderwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung (vergleiche Nr. 9.3) zu beschränken.

9.2 Förderfähige Ausgaben

¹Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. ²Hierzu zählen

- der Kaufpreis oder die Entschädigung einschließlich der Gebäude und sonstigen Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes,

Den Verkehrswert ermittelt grundsätzlich der Gutachterausschuss (vergleiche die §§ 192-199 BauGB). Dabei sind im umfassenden Sanierungs- und im Entwicklungsmaßnahmeverfahren die Vorgaben der §§ 153 Abs. 1, 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert) entsprechend zu berücksichtigen. In geeigneten Fällen können mit der Wertermittlung auch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige betraut werden. Bei einem Kaufpreis bis zu 50 000 Euro kann von einem Gutachten abgesehen werden, soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen.

Entsprechendes gilt auch für etwaige Ablösebeträge für Rechte am Grundstück, soweit sie nicht ohnehin im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind.

Der Wert von Tauschgrundstücken kann unter Beachtung etwaiger Wertdifferenzen angesetzt werden, soweit keine Bereitstellungspflicht besteht.

Beim Erwerb auf Rentenbasis ist vom kapitalisierten Betrag auszugehen.

- die zwingend anfallenden Nebenkosten.

„Zwingend anfallende Nebenkosten“ sind insbesondere Ausgaben für Vermessung, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Ausgaben für Wertgutachten sowie ggf. Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

Nicht zwingend anfallende Kostenanteile und damit nicht förderfähig sind insbesondere Maklergebühren, freiwillige Abstandszahlungen sowie die der Gemeinde überlassenen Anteile an der Grunderwerbsteuer. Förderfähig ist damit gemäß Art. 8 FAG folgender Anteil an der Grunderwerbsteuer bei

- kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten 13/21 (= 61,90 %)
- kreisangehörigen Städten und Gemeinden 41/49 (= 83,67 %).

9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs

Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die

Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch auf längstens fünf Jahre, zu beschränken.

9.4 Bereitstellung von Grundstücken

Die Förderung eines Grunderwerbs scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Erneuerungszweck geeignete Grundstücke oder entsprechendes Tauschland selbst besitzt (Bereitstellungspflicht).

10. **Bodenordnung**

¹Förderfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Erneuerungszielen durchgeführt werden. ²Dies gilt auch für die Ausgaben bei einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

z. B. Umlegung, Grenzregelung.

11. **Umzug von Bewohnern und Betrieben**

¹Förderfähig sind die Ausgaben für Umzug von Bewohnern und Betrieben. ²Hierzu gehören die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde

- durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung entstehen, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB), bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), oder
- für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere, umzugsbedingte Vermögensnachteile verbleiben, soweit diese Vermögensnachteile nicht bereits bei der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt werden.

³Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

12. **Freilegung von Grundstücken**

¹Zu den förderfähigen Ausgaben der Freilegung gehören die notwendigen Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird.

Diese sind die in DIN 276 aufgeführten Maßnahmen des „Herrichtens“ mit Ausnahme der in Kostengruppe 213 aufgeführten Altlastenbeseitigung.

Für die Bemessung der Förderung ist die Gesamtwirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der weiteren Verwertung der Grundstücke zu betrachten.

²Im Übrigen können Entschädigungen oder Wertverluste gefördert werden, die die Gemeinde für die Beseitigung baulicher Anlagen zu übernehmen hat.

13. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

¹Förderfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. ²Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand zu beschränken (vergleiche Nr. 7.3 Satz 3).

³Zu den förderfähigen Erschließungsanlagen gehören insbesondere die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (grüne Infrastruktur), öffentliche Spielplätze, öffentliche Stellplätze, Anlagen zum städtebaulichen Lärmschutz.

Sofern Maßnahmen auf nicht öffentlichen Flächen Dritter erforderlich sind, ist die Bindung deswendungszweckes in der Regel durch dingliche Sicherung (z. B. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Freistaat Bayern aufgrund der Verwendung von Städtebauförderungsmitteln) oder ausnahmsweise durch öffentliche Widmung gemäß BayStWG zu gewährleisten. Sind durch eine Maßnahme auf öffentlichem Eigentum lediglich in untergeordneten Bereichen private Teilflächen berührt (etwa zur Arrondierung), ist zur Bindung deswendungszweckes in der Regel der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung ausreichend.

14. Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Förderfähig sind, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, die im Zusammenhang mit Ordnungsmaßnahmen entstehenden

- Aufwendungen, die die Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten hat,

z. B. Restwert der Anlage

- Ausgaben, die die Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB (unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs) zu erstatten hat,
- Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,

z. B. Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Bewirtschaftungsverluste

- Ausgaben für den Härteausgleich im Sinne von § 181 BauGB und sonstige von der Gemeinde zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),
- sonstigen Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- 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 im Sinne von § 147 Satz 2 BauGB.

– Baumaßnahmen –

15. Modernisierung und Instandsetzung

15.1 Förderbare Modernisierung und Instandsetzung

Gefördert werden können Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB. Voraussetzung ist, dass ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB ergangen ist oder sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet haben (Modernisierungsvereinbarung).

In der Modernisierungsvereinbarung sind insbesondere Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen zu regeln. Auch sind hier etwaige Verpflichtungen des Eigentümers zur Sicherung der Erneuerungsziele (z. B. betreffend Miethöhe, Belegungsvorbehalte für Wohnungen) entsprechend auszugestalten.

Da eine Finanzierungssicherheit nur dann eintreten kann, wenn die Erhebung von Beiträgen oder ggf. von Ausgleichsbeträgen geklärt ist, sollte die Gemeinde in diesem Rahmen die Bauherrschaft hierüber möglichst frühzeitig informieren.

Die zweckentsprechende Nutzung des modernisierten oder instandgesetzten Gebäudes innerhalb der Bindungsfrist ist zu gewährleisten.

15.2 Förderfähige Ausgaben

¹Die Ausgaben müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein. ²Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrausgaben einbezogen werden. ³Die Gesamtausgaben sollen allerdings auch dann grundsätzlich nicht das Eineinhalbfache der für einen vergleichbaren Neubau anfallenden Ausgaben überschreiten.

15.3 Höhe der Förderung; Kostenerstattungsbetrag

¹Die Höhe der rechnerisch ermittelten Förderung ist maximal auf den Kostenanteil begrenzt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte (Kostenerstattungsbetrag).

²Nr. 5.3 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. ³Die pauschale Förderung muss in ihrer Höhe ausreichend sein, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu gewährleisten und die Belastung für den Bauherrn oder Erwerber tragbar zu gestalten.

Für die Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind vorrangig Eigen- und Fremdmittel anzusetzen. Die danach noch verbleibende Finanzierungslücke ist mit Kapitalmarktmitteln zu den marktüblichen Konditionen zu schließen. Der Förderhöchstbetrag (Kostenerstattungsbetrag) ist der Betrag, um den das Kapitalmarktdarlehen reduziert werden muss, damit die Zinsleistungen und die Bewirtschaftungskosten durch die Erträge gedeckt werden.

Bei der Berechnung sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) entsprechend anzuwenden. Die in der II. BV genannten Ansätze können entsprechend den Umständen des Einzelfalls unterschritten werden oder ihr Ansatz gänzlich unterbleiben. Bei der Berechnung können individuelle Voraussetzungen des Eigentümers (z. B. steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) berücksichtigt werden.

16. Neubebauung und Ersatzbauten

¹Bei Neubebauung und Ersatzbauten im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt die Förderung ein unabweisliches städtebauliches Interesse zur Sicherung der Erneuerungsziele voraus.

²Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand entsprechend Nr. 7.3 Satz 3 zu beschränken. ³Die nicht gedeckten Kosten sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.

„Vorrangig“ einzusetzende Finanzierungsmittel sind im Falle von Neu- und Ersatzbauten, die der Wohnnutzung dienen, insbesondere auch ggf. zur Verfügung stehende Wohnraumförderungsmittel.

⁴Die Förderung von Neu- und Ersatzbauten, die nicht der Wohnnutzung dienen, ist nur im Benehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr möglich.

⁵Die Grundsätze der Nr. 15 sind entsprechend anzuwenden.

17. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

¹Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinn des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit

- diese zur Erreichung des Erneuerungsziels erforderlich sind,
- die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle Träger der Einrichtung ist und
- die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können.

²Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung errichtet oder geändert werden müssten oder wenn keine gemeindliche Aufgabe vorliegt.

Eine Förderung scheidet damit insbesondere bei gemeindlichen Pflichtaufgaben (z. B. Schulbau) aus. „Keine gemeindliche Aufgabe“ ist z. B. der Bau von Kirchen.

³Soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Erneuerungszweckes dient, können die Ausgaben grundsätzlich nur anteilig berücksichtigt werden (vergleiche Nr. 5.3.5).

Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden.

⁴Einem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.

Die Anteilsrechnung nach Nr. 17.1 kann dann auf die nutzungsbedingten Aufwendungen beschränkt werden (fiktive Kostentrennung entsprechend vergleichbarem Neubau oder aufgrund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung). Ist der Substanzerhalt das weit überwiegende Förderziel, kann von der Anteilsberechnung auch ganz abgesehen werden.

18. Verlagerung oder Änderung von Betrieben

¹Die Verlagerung oder Änderung der von der Erneuerung betroffenen gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betriebe kann zur Erreichung der Erneuerungsziele gefördert werden, soweit Erlöse, Entschädigungen und Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zusammen mit angemessenen Eigen- und Fremdmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung).

²Die Spitzenfinanzierung muss erforderlich sein, um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwenden, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz zu vermeiden.

Dies setzt auch voraus, dass der Betrieb verlagerungsfähig und -würdig ist.

³Die Notwendigkeit der Spitzenfinanzierung ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen und eingehend zu begründen.

Nicht einzubeziehen in die Berechnung sind Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung. Rationalisierungsvorteile oder eine günstigere Ertragslage sind anzurechnen.

19. Sonstige Baumaßnahmen

¹Gefördert werden können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen 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 im Sinne von § 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

²Baumaßnahmen, die die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB anstelle des Eigentümers durchführt, können gefördert werden, wenn sonst die Erneuerungsziele nicht zu erreichen sind. ³Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere Gemeinschaftsanlagen, Bewohnergaragen (private Stellplätze) und private Freiflächen in Blockinnenbereichen.

Die Förderung ist nach Ablauf eines angemessenen Zeitraums im Ergebnis auf den Kostenanteil zurückzuführen, der nicht durch Privatisierungserlöse gedeckt werden kann.

– Kommunale Programme, Vergütungen –

20. Kommunale Förderprogramme und Fonds

20.1 Kommunale Förderprogramme

¹Die Gemeinde kann in Erneuerungsgebieten (Gesamtmaßnahmen) zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gemeindliche Förderprogramme zum Beispiel zu Fassadeninstandsetzungen, Hofbegrünungen oder zur Verbesserung von Geschäftsflächen auflegen. ²Soweit diese Programme von der Regierung allgemein genehmigt sind, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach.

³Bei Fassadeninstandsetzungen können pauschal bis zu 30 %, bei Hofbegrünungen und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.

Kommunale Förderprogramme dienen insbesondere dazu, mit einem geringen Förderanreiz die Sanierung oder Aufwertung privater Anwesen zur Behebung städtebaulicher Missstände anzustoßen. Umfangreiche private Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sind grundsätzlich gemäß Nr. 15 zu behandeln.

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass erforderliche Genehmigungen (z. B. nach BayBO oder BayDSchG) für die Durchführung privater Maßnahmen vorliegen.

Die Auflage interkommunaler Förderprogramme mit dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung sowie von Förderprogrammen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche ist ebenfalls möglich.

⁴Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können pauschal bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden. ⁵Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können gemeindliche Förderprogramme zur Verbesserung von Geschäftsflächen nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

Kommunale Programme zur Verbesserung von Geschäftsflächen dienen der Beseitigung baulicher Missstände bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen – beispielsweise der Herstellung barrierefreier Zugänge. Mobile Inneneinrichtungen und Ausstattungsgegenstände sind nicht förderfähig.

⁶Andere kommunale Förderprogramme sind dem Grunde nach mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abzustimmen.

20.2 Kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen

¹Die Regierung kann kommunale Fonds für kleinere Maßnahmen der Gemeinde zur Begleitung und Steuerung der Gesamtmaßnahmen genehmigen. ²Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend.

In Frage kommen z. B. Quartiersfonds oder öffentlich-private Projektfonds.

20.3 Kommunale Entwicklungsfonds

¹Die Regierung kann kommunale Fonds genehmigen, die dem Erwerb von Grundstücken und zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sowie der anschließenden Wiederveräußerung der Grundstücke dienen (revolvierende Entwicklungsfonds). ²Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend. ³Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 250 000 Euro nicht überschreiten. ⁴Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen. ⁵Die Regelungen dieser Richtlinien sind analog anzuwenden. ⁶Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können kommunale Entwicklungsfonds nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

Neben der Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs können erforderliche Ausgaben zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen, insbesondere Ausgaben für Planungsleistungen, Grundstücksneuordnung sowie für die Sicherung oder (Teil-) Modernisierung von Gebäuden aus dem Fonds finanziert werden.

21. Sonstige Vergütungen

21.1 Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement

¹Die Vergütungen sind förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der Erneuerung dienen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind. ²Wegen der damit verbundenen Entlastung der Gemeindeverwaltung soll die Förderung derartiger Leistungen grundsätzlich auf bis zu 5 % des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme pauschal begrenzt werden. ³Die Regierung kann hiervon in begründeten Einzelfällen, insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme, Ausnahmen zulassen.

Ausnahmen können zum Beispiel für das Quartiersmanagement zur Förderung und zur Erhaltung der Mitwirkungsbereitschaft insbesondere in der Anlaufphase, bei einer (z. B. aus finanziellen Gründen eintretenden) vorübergehenden Unterbrechung der investiven Maßnahmen oder bei einem bevorzugten Einsatz von Mitteln aus anderen Förderbereichen (Mittelbündelung) gerechtfertigt sein. Zudem können Ausnahmen durch einen erhöhten Koordinierungsaufwand für die interkommunale Zusammenarbeit gerechtfertigt sein.

Zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes können sonstige Vergütungen gebündelt als Sammelpositionen gefördert werden.

21.2 Vergütungen für die Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler

¹Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler im Zusammenhang mit der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung können gefördert werden. ²Die Aufwendungen hierfür umfassen Honorarkosten und Herstellungskosten (Kunstwerke und Material). ³Sie sind grundsätzlich auf bis zu 2 % der Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und 500 gemäß DIN 276) zu beschränken.

21.3 Ausgaben der Steuerung und beim Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen

Ausgaben, die bei der Steuerung und beim Abschluss der Erneuerung entstehen, können im Rahmen üblicher Kostenansätze gefördert werden.

z. B. Evaluationen, Wirkungsanalysen, Dokumentationen, Sondergutachten für Ausgleichsbeträge, Vermessungen oder Öffentlichkeitsarbeit etwa im Rahmen des Tages der Städtebauförderung.

Teil 3: Förderverfahren

22. Antrag und Programmaufstellung

22.1 Förderbedarf der Gemeinde

Die Gemeinde teilt der Regierung ihren Förderbedarf durch

- Bewilligungsanträge (entsprechend Muster 1a zu Art. 44 BayHO oder in digitaler Form) oder hilfsweise durch
- eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen

mit (Bedarfsmitteilung); sie nimmt dabei eine Prioritätensetzung vor.

Soweit die Voraussetzungen des Art. 3a BayVwVfG vorliegen, ist die Beantragung einer Zuwendung auch in digitaler Form möglich.

Für einzelne überschaubare Maßnahmen können die Regierungen auch eine Antragstellung bezogen auf mehrere Programmjahre zulassen. Der Stichtag für die Bedarfsmitteilung ist jeweils der 1. Dezember des dem Programmjahr vorangehenden Jahres. Bewilligungsanträge aus dem Vorjahr brauchen dabei nicht erneut gestellt werden, es sei denn, aus der Abstimmung zwischen Regierung und Gemeinde oder aus sonstigen Umständen des Einzelfalls ergibt sich etwas Anderes. Die Pflicht der Gemeinde, den Antrag nebst Unterlagen ggf. zu aktualisieren und wesentliche Änderungen mitzuteilen, bleibt hiervon unberührt.

Der Bedarfsmitteilung oder den Bewilligungsanträgen sind (in diesem Verfahrensstadium) bei Fortsetzungsmaßnahmen als Unterlagen zumindest jeweils der Maßnahmenplan beizufügen. Bei Neuaufnahmen oder bei Änderungen des Fördergebiets sind zusätzlich zumindest der Lageplan (Abgrenzungsplan) sowie die entsprechenden Beschlüsse oder Satzungen (mit den Bekanntmachungen) erforderlich.

Zu etwaigen weiteren erforderlichen Unterlagen, die (auch) in einem späteren Verfahrensstadium vorgelegt werden können, vergleiche die Hinweise zu Nr. 22.4. Die Unterlagen sollen grundsätzlich in digitaler Form vorgelegt werden. Großformatige Unterlagen (Format DIN A3 und größer) sollen zusätzlich in Papierform vorgelegt werden. Sofern für die reibungslose Abwicklung des Förderverfahrens erforderlich, können die Regierungen davon abweichende Anforderungen stellen.

Die elektronischen Begleitinformationen und das elektronische Monitoring in den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen sind jährlich in den vom Bund bereitgestellten Formblättern fortzuschreiben und zu pflegen (<https://stbauf.bund.de>). Dies gilt für alle Gesamtmaßnahmen bis zur Gesamtabrechnung; auch für ausfinanzierte Gesamtmaßnahmen sind Begleitinformation und E-Monitoring zu bearbeiten. Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm müssen keine Begleitinformationen vorgelegt werden. Die Regierung kann die Vorlage eines entsprechenden Sachstandsberichts verlangen.

Die Gemeinde soll im Übrigen ihre für die Beurteilung der Maßnahme relevanten Untersuchungen und Planungen sowie Dokumentationen grundsätzlich in digitaler Form und in Papierform vorlegen. Darunter fallen insbesondere vorbereitende Untersuchungen, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen, Bauleitpläne und Verkehrskonzepte sowie Informationen, die für die Steuerung und Fortentwicklung der Städtebauförderung insgesamt von Bedeutung sind (wie etwa Evaluationen und Dokumentationen von bedeutenden Gesamtmaßnahmen sowie beispielhafte Untersuchungen und Planungen). Fortschreibungen dieser Dokumente sind ebenfalls vorzulegen.

Gemäß Nr. 3.1 Satz 2 VVK ist bei kreisangehörigen Gemeinden das Landratsamt durch Abdruck zu unterrichten. Dieses übermittelt der Regierung – soweit veranlasst – eine fachliche Stellungnahme und eine Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit.

22.2 Programmvorschlag der Regierung

Die Regierung prüft den mitgeteilten Förderbedarf der Gemeinden auch hinsichtlich der allgemeinen Förderfähigkeit und erstellt im Rahmen der festgelegten Mittelkontingente unter Berücksichtigung von Förderzweck und -schwerpunkten sowie von räumlichen und sachlichen Prioritätensetzungen einen Programmvorschlag.

Unbeschadet der fachlichen Prioritätensetzung gilt grundsätzlich folgende Reihenfolge:

1. Anfinanzierte Maßnahmen,
2. Maßnahmen, für die bereits eine Zustimmung zum vorzeitigen Beginn ausgesprochen wurde,
3. Maßnahmen, für die die Gemeinde bereits Bewilligungsanträge gestellt hat,
4. Maßnahmen aus der Auflistung der Gemeinde (entsprechend der Prioritätensetzung der Gemeinde).

22.3 Bekanntgabe der Landesprogramme

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt die Programmvorschläge der Regierungen zu Landesprogrammen zusammen, stimmt diese soweit erforderlich mit dem Bund oder der EU ab und gibt sie bekannt.

Die einzelnen Landesprogramme enthalten

- die zur weiteren Förderung und zur Neuaufnahme vorgesehenen Maßnahmen,
- den verbindlichen Bewilligungsrahmen mit den festgelegten Finanzierungsanteilen für das Programmjahr, und
- eine unverbindliche Vorausschau über den Bewilligungsrahmen für die drei folgenden Jahre.

22.4 Förderrahmen/Rahmenbewilligung

Die Regierungen teilen den Gemeinden als Ergebnis der Programmaufstellung den jeweiligen Förderrahmen (Rahmenbewilligung) mit und fordern sie unter angemessener Fristsetzung zur Einreichung der noch erforderlichen Bewilligungsanträge und -unterlagen auf.

Anstelle eines Widerrufsvorbehalts in der Rahmenbewilligung kann hier auch eine Zusicherung gemäß Art. 38 BayVwVfG in Betracht kommen.

„Noch erforderliche Bewilligungsunterlagen“ können – in Ergänzung zu den in den Hinweisen zu Nr. 22.1 genannten Unterlagen – entsprechend Nr. 3.2.1 VVK der Finanzierungsplan (ggf. mit Wirtschaftlichkeitsberechnung) und bei Baumaßnahmen die unter Nr. 3.2.2 VVK aufgeführten Bauunterlagen sein; je nach Eigenart der beantragten Einzelmaßnahmen können insbesondere auch hinzukommen:

- bei städtebaulichen Untersuchungen und Planungen die Leistungs- und Kostenangebote sowie Vertragsentwürfe der in Aussicht genommenen Institute, Architekten oder Gutachter,
- Wertermittlungen von Grundstücken sowie Gutachten z. B. zur Betriebsverlagerung,
- Entwürfe der Modernisierungsvereinbarungen sowie die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags,
- bei der Modernisierung und Instandsetzung Modernisierungsvorverträge,
- Gemeinderatsbeschlüsse, z. B. bei vorgezogenen Ordnungs- und Baumaßnahmen (nach § 140 Nr. 7 BauGB),
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorbescheide.

Soweit Gemeinden Leistungen nach Art. 11 BayFAG erhalten, ist dies bei Antragstellung anzugeben und die Aufbringung des kommunalen Eigenanteils detailliert darzustellen.

22.5 Änderungen

¹Bereitgestellte Fördermittel, die im laufenden Programmjahr voraussichtlich nicht mehr benötigt werden, sind von der jeweiligen Regierung zur Sicherung eines ausgewogenen Mittelabrufs auf andere Maßnahmen zu übertragen (Umschichtung). ²Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist entsprechend zu unterrichten. ³Für Umschichtungen in den Bund-Länder-Programmen gelten die in der jährlichen Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern jeweils festgelegten Fristen. ⁴Während des laufenden Programmjahres bleibt darüber hinaus mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr auch der Austausch von Maßnahmen im jeweiligen Landesprogramm vorbehalten.

23. Bewilligung

¹Nach der Einreichung der noch erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde entscheidet die Regierung im Rahmen der bereitgestellten Finanzhilfen durch Be-

scheid über die Bewilligungsanträge. ²Die Regierung kann auch eine Bewilligung unter dem Widerrufsvorbehalt oder der (auflösenden) Bedingung der Einreichung der noch erforderlichen Bewilligungsunterlagen innerhalb der gesetzten Frist erteilen, soweit die Fördervoraussetzungen im Übrigen vorliegen.

Die Regierungen beteiligen die zuständige technische Fachbehörde nach Nr. 6 VVK, soweit dies erforderlich ist.

³Der Regierung obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Vorhaben Dritter.

⁴Bei der Weiterbewilligung an Unternehmen und Betriebe im Rahmen von Ordnungs- oder Baumaßnahmen hat die Gemeinde von den Letztempfängern im Zusammenhang mit dem Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen entsprechend der Nr. 3.4.2 der VV zu Art. 44 BayHO zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht nach Art. 1 des Bayerischen Strafrechtsausführungsgesetzes hinzuweisen.

Zu den gegenüber dem Dritten im Übrigen durch entsprechende Nebenbestimmungen zu sichernde (Prüf-)Rechte der Regierung vergleiche unter anderem die Nummern 7.1 und 6.5 ANBest-K.

⁵Die Bewilligungsbeträge von Bundes- und Landesanteilen sind jeweils auf volle 100 Euro zu runden.

⁶Bei Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen und Grundstücken ist eine zeitliche Bindung deswendungszwecks zwischen zehn und 25 Jahren ab Fertigstellung oder Anschaffung abhängig von der städtebaulichen Bedeutung der geförderten Maßnahme und dem Fördervolumen festzulegen. ⁷Für andere geförderte Maßnahmen kann eine Bindungsfrist bis zu zehn Jahren bestimmt werden. ⁸Die Bindungsfrist ist im Bewilligungsbescheid festzulegen.

24. **Auszahlung**

¹Der Antrag auf Auszahlung der Finanzhilfen ist entsprechend Muster 3 zu Art. 44 BayHO auf der Grundlage der von der Gemeinde geprüften Rechnungen bei der Regierung zu stellen, die bei der Staatsoberkasse die Auszahlung der festgestellten Beträge anordnet. ²Ein zügiger Mittelabfluss ist sicherzustellen. ³Die Schlussrate beträgt grundsätzlich einheitlich 5 % der Förderung. ⁴Bundes- und Landesanteile von Auszahlungsraten sind jeweils auf volle 100 Euro abzurunden.

Die Auszahlung hat grundsätzlich in (angemessenen) Teilbeträgen zu erfolgen (vergleiche Nr. 7.2 Satz 3 VVK). Für den Einbehalt und die Auszahlung der Schlussrate (in Abhängigkeit von der Vorlage des Einzelverwendungsnachweises nach Nr. 25) gelten Nrn. 5.2.2 und 7.3 VVK. Soweit die Voraussetzungen des Art. 3a BayVwVfG vorliegen, ist die Beantragung einer Abschlagszahlung auch in digitaler Form möglich.

Soweit vertretbar, soll gemäß Nr. 7.4 VVK bei Zuwendungen von nicht mehr als 100 000 Euro die Auszahlung erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises oder der Verwendungsbestätigung erfolgen.

25. Verwendung

25.1 Verwendungsnachweis

¹Für die Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme und für städtebauliche Einzelvorhaben ist nach deren Abschluss der Regierung ein Verwendungsnachweis entsprechend Muster 4 zu Art. 44 BayHO oder in digitaler Form vorzulegen. ²Für bedeutendere Maßnahmen ist dabei ergänzend zum Sachbericht eine Fotodokumentation beizufügen.

Der Verwendungsnachweis (VN) ist gemäß Nr. 6.1 ANBest-K innerhalb eines Jahres nach Erfüllung des Zweckes, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes, bei der Regierung einzureichen. Dabei genügt regelmäßig ein einfacher VN ohne die Vorlage von Belegen (Nr. 10.2 VVK). Soweit die Voraussetzungen des Art. 3a BayVwVfG vorliegen, ist die Vorlage des VN auch in digitaler Form möglich.

Die „Fotodokumentation“ soll die Ausgangssituation sowie den erneuerten Zustand nach Beendigung der Maßnahmen („Vorher und Nachher“) darstellen. Insbesondere die Fotografien des erneuerten Zustandes sind in einer zur Veröffentlichung geeigneten Qualität in digitaler Form vorzulegen. Dem Freistaat Bayern sind Bildnutzungsrechte für die Veröffentlichung der Fotografien einzuräumen.

25.2 Verwendungsbestätigung bei Festbetragsförderung

¹Bei Festbetragsfinanzierungen und bei Förderungen mit Kostenpauschalen, die jeweils ausschließlich mit Landesmitteln erfolgen, genügt regelmäßig eine Verwendungsbestätigung ohne Vorlage von Belegen (Nr. 10.3 VVK). ²Gegenüber dem Zuwendungsempfänger ist dies im Zuwendungsbescheid festzulegen.

³Für die Verwendungsbestätigung ist Muster 4a zu Art. 44 BayHO zu verwenden (Nr. 6.2 ANBest-K).

25.3 Vereinfachter Nachweis bei Maßnahmen Dritter

¹Wurden die Fördermittel mit der Maßgabe ausgereicht, die Zuwendung an einen Dritten weiterzureichen, soll der Letztempfänger der Zuwendung den Verwendungsnachweis gegenüber der Gemeinde grundsätzlich entsprechend Nr. 25.1 führen. ²Gegenüber der Regierung wird der Verwendungsnachweis von der Gemeinde dann grundsätzlich nur noch in vereinfachter Form entsprechend Nr. 25.2 geführt. ³Dabei hat die Gemeinde neben einem vereinfachten zahlenmäßigen Nachweis lediglich zu bestätigen, dass die Maßnahme

- bewilligungsgemäß,
- wirtschaftlich und sparsam sowie
- unter Beachtung der Vergabevorschriften

durchgeführt und das Förderziel erreicht wurde.

⁴Dies ist mit einer vereinfachten Dokumentation nachzuweisen.

25.4 Prüfung des Verwendungsnachweises

¹Die Regierungen prüfen die Verwendungsnachweise auf ihre Plausibilität hin.
²Darüber hinaus überprüfen sie stichprobenweise eine angemessene Anzahl von Einzelmaßnahmen entsprechend Nr. 11.1 Satz 3 VVK.

Maßnahmen mit Festbetragsförderung sollen in der Regel in die Stichprobe aufgenommen werden, wenn die tatsächlich angefallenen Ausgaben die der Bewilligung zugrunde gelegten Ausgaben um mehr als 10 % unterschreiten.

³Bei Gesamtmaßnahmen wird das Ergebnis der geprüften Verwendungsnachweise Bestandteil der Gesamtabrechnung nach Nr. 27.

26. Einnahmen, Wertausgleich

Einnahmen sind grundsätzlich vorrangig vor den Fördermitteln zur Deckung der förderfähigen Ausgaben einzusetzen.

26.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen

¹Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Kosten von Einzelmaßnahmen verringern den förderfähigen Aufwand für diese und sind in der Regel bereits bei der Bewilligung angemessen – unter Umständen fiktiv – anzurechnen.

In Betracht kommen hier beispielsweise

- Ablösungsbeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BayBO,
- Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG,
- Erstattungen für unmittelbar entgangene Straßenausbaubeiträge nach Art. 19 Abs. 9 Satz 1 KAG.

²Soweit sich nach der Bewilligung Veränderungen bei den Einnahmen ergeben, sollen die förderfähigen Ausgaben nachträglich entsprechend angepasst werden.

Beispielsweise sind bei mit Fördermitteln erworbenen Grundstücken Überschüsse aus der Bewirtschaftung derselben oder Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücksteilen nachträglich auf die Bewilligung anzurechnen.

Entsprechendes gilt für eine zu fordernde Verzinsung, wenn etwa Fördermittel vorzeitig in Anspruch genommen oder Einnahmen für Einzelmaßnahmen verspätet eingesetzt wurden.

Übersteigen die anzurechnenden Einnahmen die ursprünglich geförderten Ausgaben (z. B. bei der Veräußerung eines Grundstücks), sind die überschießenden Einnahmen der Gesamtmaßnahme zuzurechnen.

26.2 Einnahmen für die Gesamtmaßnahme

¹Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme erhöhen das verfügbare Fördervolumen der jeweiligen Gesamtmaßnahme und

sind bei dieser vorrangig zur Förderung weiterer Einzelmaßnahmen einzusetzen (Wiedereinsatz).

Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahmen sind insbesondere

- Ausgleichsbeträge nach den §§ 153-154 BauGB einschließlich entsprechender Anrechnungsbeträge im Sinne des § 155 BauGB,
- Wertsteigerungen bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen oder die bei der Veräußerung entstehen,
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden, soweit sie die zugrundeliegenden förderfähigen Ausgaben überschreiten (Mehrerlöse); entsprechendes gilt für Mehrerlöse, wenn nur die Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten gefördert wurden,
- Überschüsse aus einer Umlegung,
- Zinserträge, die nicht einer Einzelmaßnahme zuzuordnen sind (z. B. des Treuhandkontos) oder Strafzinsen für verspätet gemeldete Einnahmen der Gesamtmaßnahme.

²Die Regierung soll in geeigneten Fällen mit der Gemeinde zur Beschleunigung der Abrechnung vereinbaren, dass die bereits gutachtlich ermittelten Ausgleichsbeträge unabhängig von deren tatsächlicher Erhebung im Verhältnis zum Land abgelöst und mit einem Abschlag von 20 % fiktiv in die Gesamtabrechnung eingestellt werden.

26.3 Behandlung von Einnahmen

¹Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich der Regierung zur Feststellung zu melden. ²Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (zum Beispiel Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. ³Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. ⁴Einnahmen werden grundsätzlich auf volle 100 Euro abgerundet.

⁵Die Einnahmen oder die in deren Höhe freigewordenen Städtebauförderungsmittel sind anteilig an die Staatsoberkasse zurückzuzahlen, soweit sie nicht innerhalb von zwei Monaten aufgrund entsprechender Bewilligungs- oder Auszahlungsanträge unmittelbar für dieselbe Gesamtmaßnahme wiedereingesetzt werden können. ⁶Maßgeblich für diesen Anteil ist bei Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahme der Fördersatz im Entstehungsjahr, bei Einnahmen für Einzelmaßnahmen der dem zu kürzenden Bezugsbewilligungsbescheid zugrunde liegende Fördersatz.

26.4 Wertausgleich

26.4.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

¹Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Sanierung nicht mehr erforderlich sind. ²Für diese Grundstücke wird ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. ³Das von dieser hierfür zu leistende Entgelt fließt als Einnahme wieder der Erneuerungsmaßnahme zu und ist nach den Grundsätzen der Nrn. 26.1 bis 26.3 zu behandeln. ⁴Der Wertausgleich ist laufend vorzunehmen.

26.4.2 Maßgebliche Werte

¹Für privat nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:

- in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen: der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1, § 169 Abs. 8 Satz 1 BauGB.
- in sonstigen Fördergebieten (Gesamtmaßnahmen) und außerhalb der vorgenannten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche: der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

²Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend.

³Soweit auf Grundstücken Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, die nicht oder nur teilweise der Sanierung oder Entwicklung dienen, wird ebenfalls ein voller oder anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. ⁴Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

26.4.3 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

¹Die Gemeinde kann verlangen, dass beim Wertausgleich zu ihren Lasten der Wert der von ihr nach Nr. 9.4 unentgeltlich bereitgestellten Grundstücke angerechnet wird, soweit diese privat nutzbar waren (maßgeblich ist die baurechtlich zulässige Nutzung).

²Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf eine Erneuerung). ³Der Wertausgleich zu Gunsten darf den Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde jedoch insgesamt nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

27. Abschluss, Gesamtabrechnung

27.1 Abschluss von Gesamtmaßnahmen

Eine Gesamtmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, sobald

- sie durchgeführt ist,
- sie sich als undurchführbar erweist oder
- die Regierung sie für beendet erklärt.

27.2 Gesamtabrechnung

¹Die Gemeinde hat der Regierung innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Gesamtabrechnung vorzulegen. ²Gegenstand dieser Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie räumlich im Städtebauförderungsprogramm abgegrenzt ist, oder selbstständig abrechenbare Teile davon.

z. B. eines von mehreren Sanierungsgebieten.

Die Gesamtabrechnung ist entweder elektronisch mit digitaler Signatur oder 2-fach in Papierform (Bayerisches Städtebauförderungsprogramm) oder 3-fach in Papierform (Bund-Länder-Programme) vorzulegen.

³Bei länger laufenden Gesamtmaßnahmen ist in der Regel jeweils in einem Zeitraum von etwa fünf Jahren eine Abrechnung für diesen Zeitabschnitt vorzulegen.

⁴Soweit die Maßnahme aufgrund der Abrechnung für diesen Zeitraum bereits abschließend geprüft werden kann (insbesondere wenn keine Einnahmen offenbleiben), ist sie als Gesamtabrechnung für diesen Zeitraum zu werten.

Die Regierung kann nach der Lage des Einzelfalles auch einen anderen hierfür geeigneten Zeitraum bestimmen.

⁵Die Gesamtabrechnung stellt letztlich einen Nachweis der Gemeinde dar, dass sie alle Einnahmemöglichkeiten erfasst und ausgeschöpft hat und inwieweit die Erlöse daraus zweckentsprechend wiedereingesetzt wurden. ⁶Auf dieser Grundlage legt die Regierung abschließend fest, in welcher Höhe die Städtebauförderungsmittel der Gemeinde endgültig belassen werden können oder inwieweit sie zurückzufordern sind.

⁷Außerdem legt die Gemeinde einen Abschlussbericht vor, in dem sie insbesondere

- den Zustand vor und nach der Erneuerung angemessen darstellt (Dokumentation) und
- über die Erfolge sowie die aufgetretenen Probleme und deren Lösung berichtet.

27.3 Prüfung der Gesamtabrechnung

¹Die Regierung prüft anhand ihrer Förderakten die Gesamtabrechnung und den Abschlussbericht. ²Sie legt das Ergebnis der Prüfung in einem Vermerk nieder und unterrichtet die Gemeinde durch Übersendung des Vermerks und einer geprüften Gesamtabrechnung über das Prüfungsergebnis. ³Dabei teilt sie ihr auch mit, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind.

Der Aufbewahrungszeitraum für die Unterlagen sollte entsprechend Nr. 6.4 Satz 1 ANBest-K grundsätzlich auf fünf Jahre festgelegt werden, soweit nicht nach anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

⁴Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erhält einen Abdruck der geprüften Gesamtabrechnung, des Abschlussberichts und des Prüfvermerks.

27.4 Anrechnungsklausel

¹Bei der Abrechnung einer im umfassenden Verfahren durchgeführten Gesamtmaßnahme kann mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von einer anteiligen staatlichen Beteiligung an den Einnahmen abgesehen werden, soweit die Gemeinde diese entsprechend § 155 Abs. 1 BauGB zulässigerweise allein mit eigenen Mitteln bewirkt hat. ²Eine Nachförderung bleibt ausgeschlossen.

27.5 Überschussberechnung

Übersteigen die Einnahmen nach Nr. 26.2 die anerkannten förderfähigen Ausgaben, ist anhand einer Berechnung zu ermitteln, ob eine Verteilung eines Überschusses nach § 156a BauGB in Betracht kommt.

Dabei sind auch die noch nicht einbezogenen förderfähigen und die nicht förderfähigen Ausgaben zu beachten.

28. Formblätter

¹Die im Rahmen der Städtebauförderung zu verwendenden Formblätter und Arbeitshilfen werden – soweit nicht die Muster zu Art. 44 BayHO unmittelbar Anwendung finden – auf der Internetseite des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

www.staedtebaufoerderung.bayern.de

²Hier werden auch Änderungen und Neufassungen veröffentlicht.

Teil 4: Übergangs- und Schlussbestimmungen

29. Zuleitung an den Bayerischen Obersten Rechnungshof

Der Bayerische Oberste Rechnungshof erhält vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Jahresprogramme.

Damit entfallen die Zuleitung von Abdrucken der Zuwendungsbescheide nach Nr. 4.5 VVK und ein gesonderter Nachweis nach Nr. 9.2 VVK.

30. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und – soweit sie von erheblicher finanzieller Bedeutung sind – des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat.

31. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung

¹Diese Richtlinien treten am 1. Januar 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Sie sind für alle ab dem Programmjahr 2020 neu bereitgestellten Fördermittel anzuwenden.

²Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) vom 8. Dezember 2006 (AllMBl. S. 687), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 9. November 2015 (AllMBl. S. 471) geändert worden ist, tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2019 außer Kraft.

³Maßnahmen, die mit bis einschließlich Programmjahr 2019 bereitgestellten Mitteln gefördert werden, sind nach den bisherigen StBauFR abzuwickeln.

Helmut Schütz

Ministerialdirektor