

**D. Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit****Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen  
zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
(Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF –)**

RdErl. d. MS v. 20. 5. 2008 – 501.1-21201.2.17 –

–VORIS 21075 –

– Im Einvernehmen mit dem MI, dem MF, dem MW,  
dem MU und dem LRH –

## Inhaltsübersicht

1. **Zweck, Rechtsgrundlage**
2. **Gegenstand der Förderung**
3. **Zuwendungsempfänger**
4. **Zuwendungsvoraussetzungen**
5. **Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**
  - 5.1 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Form und Höhe der Zuwendung
  - 5.2 Finanzierungsmittel
  - 5.3 Zuwendungsfähige Ausgaben
    - 5.3.1 Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung
    - 5.3.2 Ausgaben für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
    - 5.3.3 Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen
    - 5.3.4 Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der Sanierung
  - 5.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben
  - 5.5 Beginn und Ende des Zuwendungszeitraums
  - 5.6 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen der Sozialen Stadt
  - 5.7 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Stadtumbaumaßnahmen
6. **Sonstige Zuwendungsbestimmungen**
7. **Anweisungen zum Verfahren**
  - 7.1 Verfahren zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms
  - 7.2 Zuwendungsverfahren
8. **Übergangsbestimmungen**
9. **Schlussbestimmungen**

- Anlage 1 Bestandsverzeichnis  
 Anlage 2 Hinweise zur Aufstellung des Bestandsverzeichnisses nach R-StBauF  
 Anlage 3 Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm  
 Anlage 4 Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung  
 Anlage 5 Erfassungsbogen  
 Anlage 6 Gliederungsschema für Begründung neuer Maßnahmen  
 Anlage 7 Bericht  
 Anlage 8 Antrag auf Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln  
 Anlage 9 Anforderung von Städtebauförderungsmitteln  
 Anlage 10 Abrechnung/Zwischenabrechnung einer Durchführungsmaßnahme

**1. Zweck, Rechtsgrundlage**

(1) Das Land gewährt nach den §§ 164 a und 164 b des Baugesetzbuchs (BauGB) und den VV-BauGB sowie nach Maßgabe dieser Richtlinie und den VV-Gk zu § 44 LHO Zuwendungen in Form von Städtebauförderungsmitteln zur Förderung der Durchführung einschließlich der Abwicklung der den Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe obliegenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.

(2) Das Städtebauförderungsprogramm gliedert sich in folgende Programmkomponenten:

**a) Normalprogramm**

Das Normalprogramm dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände insbesondere mit dem Ziel der nachhaltigen Stärkung von Stadt- und Ortskernen sowie der Wiedernutzung von Brachflächen zur nachhaltigen Aufwertung des Gebiets.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

**b) Soziale Stadt**

Über das Programm werden städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialen Entwicklungsbedarf gefördert. Das sind Gebiete, in denen erhebliche soziale Missstände mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammentreffen und die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) oder auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts i. S. einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie in einem durch Ratsbeschluss abgegrenzten Stadterneuerungsgebiet (§ 171 e BauGB) durchgeführt wird.

**c) Stadtumbau**

Über das Programm werden städtebauliche Maßnahmen der Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in solchen Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Derartige Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Nutzungen als Folge des sich abzeichnenden demografischen oder wirtschaftlichen Wandels besteht oder zu erwarten ist.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) oder auf der Grundlage eines gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts in einem durch Ratsbeschluss abgegrenzten Stadtumbaugebiet (§§ 171 a bis 171 d BauGB) durchgeführt wird.

(3) Ein Anspruch auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm besteht nicht, vielmehr entscheidet die Programmbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel des Landes, in denen auch Finanzhilfen des Bundes enthalten sein können. Die Aufnahme einer Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm begründet keinen Anspruch auf Fortführung der Förderung der Gesamtmaßnahme bei Anpassung und Fortschreibung des Programms.

**2. Gegenstand der Förderung**

(1) Zuwendungsgegenstand ist die gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 und 171 a bis 171 e BauGB als Einheit (Gesamtmaßnahme), soweit zuwendungsrechtlich nichts anderes bestimmt wird. Einzelne zuwendungsfähige Maßnahmen zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme (Einzelmaßnahmen) können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden.

(2) Die Abgrenzung der Gesamtmaßnahme in zuwendungsrechtlicher Hinsicht ergibt sich aus dem Städtebauförderungsprogramm.

(3) Die Erweiterung oder Einschränkung der Gesamtmaßnahme in räumlicher oder sachlicher Hinsicht ist nur bei Fortschreibung des Städtebauförderungsprogramms möglich.

**3. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden.

**4. Zuwendungsvoraussetzungen**

Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln ist, dass

- die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde selbst noch von anderen öffentlichen Aufgabenträgern getragen oder anderweitig gedeckt werden können (Grundsatz der Nachrangigkeit),
- die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen ist.

**5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung****5.1 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Form und Höhe der Zuwendung**

(1) Die Zuwendung wird als Projektförderung bezogen auf die Gesamtmaßnahme und in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.

(2) Sie dient als Anteilfinanzierung der Teilfinanzierung der Gesamtmaßnahme und beträgt maximal zwei Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben.

**5.2 Finanzierungsmittel**

Der Finanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme dienen:

**5.2.1 Zweckgebundene Einnahmen**

Zweckgebundene Einnahmen sind

- 5.2.1.1 Ausgleichsbeträge der Eigentümer nach § 154 BauGB,
- 5.2.1.2 Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Beiträge nach dem NKAG im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Ausgaben für Einzelmaßnahmen verwendet werden; im Zuge der Durchführung der Gesamtmaßnahme erzielte Einnahmen der Gemeinde aufgrund von Landesgesetzen (z. B. Ablösebeträge nach NBauO), soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Ausgaben für Einzelmaßnahmen verwendet werden,
- 5.2.1.3 Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken aus dem Sanierungsvermögen; hierbei sind die Werte zugrunde zu legen, die sich aus der Anwendung des § 153 Abs. 4 BauGB ergeben,
- 5.2.1.4 Überschüsse aus Umlegungen im Zuwendungsgebiet,
- 5.2.1.5 Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten,
- 5.2.1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus Finanzierungsmitteln der Gesamtmaßnahme gewährt worden sind,
- 5.2.1.7 Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Zuwendungsvermögen),
- 5.2.1.8 Leistungen Dritter auf der Grundlage städtebaulicher Verträge,
- 5.2.1.9 Zuschüsse öffentlicher Haushalte, soweit diese nicht den Eigenmitteln der Gemeinde zugerechnet werden,
- 5.2.1.10 Zinserträge.

Die zweckgebundenen Einnahmen dienen ausschließlich der Finanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme. Sie sind, soweit sie bereits tatsächlich erzielt worden sind, vor den Städtebauförderungsmitteln des Landes und den Eigenmitteln der Gemeinde einzusetzen.

**5.2.2 Sonstige Einnahmen/Wertausgleich zulasten der Gemeinde**

Als sonstige Einnahme gilt der Wertausgleich zulasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke.

Für mit Städtebauförderungsmitteln und/oder mit zweckgebundenen Einnahmen erworbene sowie für von der Gemeinde bereitgestellte Grundstücke gilt Folgendes:

- 5.2.2.1 Werden ausnahmsweise Grundstücke, die für private Zwecke nutzbar sind, in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen oder zurückgenommen, ist ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde vorzunehmen.
- 5.2.2.2 Vom Wertausgleich ausgenommen sind Grundstücke, für die baurechtlich Erschließungsanlagen oder die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen vorgesehen sind.
- 5.2.2.3 Übernimmt die Gemeinde Flächen, auf denen nicht oder nur teilweise zuwendungsfähige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder noch werden, so wird ein voller bzw. anteiliger Wertausgleich zulasten der Gemeinde vorgenommen. Es ist höchstens von dem Wert auszugehen, den diese Flächen nach § 153 Abs. 3 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt des Erwerbs oder der Bereitstellung, hatten.
- 5.2.2.4 Soweit Grundstücke im Wege der Vergabe von Erbbaurechten oder sonstigen Nutzungsrechten einer privaten Nutzung zugeführt wurden, ist in der Abrechnung der Verkehrswert als Wertausgleich zulasten der Gemeinde anzusetzen. Der Verkehrswert ist für das belastete Grundstück unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebiets der Gesamtmaßnahme zu ermitteln.
- 5.2.2.5 Wird bei einem bebauten Grundstück das Erbbaurecht in der Weise bestellt, dass das Bauwerk gegen Zahlung eines einmalig zu leistenden Entgelts übergeht, so ist dieses Entgelt neben dem Erbbaurecht als Einnahme unter dem Begriff „Grundstückserlöse“ anzusetzen.
- 5.2.2.6 Zur Durchführung des Wertausgleichs ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich Bebauung unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebiets der Gesamtmaßnahme, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Gesamtmaßnahme, als Einnahme anzusetzen.
- 5.2.2.7 Bei vorzeitiger Übernahme der Grundstücke ist der Verkehrswert auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- 5.2.2.8 Beträge im Rahmen des Wertausgleichs gelten als Einnahmen, die nach der Abrechnung anfallen.

Für Grundstücke der Gemeinde, die nicht nach Nummer 6 Abs. 2 Buchst. a bis c der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung gestellt und daher auch nicht in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt worden sind, ist ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde in der Weise vorzunehmen, dass die dem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB entsprechende Wertsteigerung den Ausgleichsbeträgen zugerechnet wird.

**5.2.3 Städtebauförderungsmittel**

Städtebauförderungsmittel sind:

**5.2.3.1 Städtebauförderungsmittel des Landes**

Städtebauförderungsmittel des Landes werden zur Finanzierung der durch zweckgebundene Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme gewährt. Die dem Land nach Artikel 104 b GG gewährten Finanzhilfen des Bundes sind in den

Städtebauförderungsmitteln des Landes erhalten und kommen daher nicht gesondert zum Einsatz.

#### 5.2.3.2 Eigenmittel der Gemeinde

Der durch zweckgebundene Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckter Teil der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme ist durch Eigenmittel der Gemeinde zu tragen. Der durch Eigenmittel zu finanzierende Anteil beträgt mindestens ein Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Zuwendungen von Gemeindeverbänden oder vergleichbaren Stellen an die Gemeinde zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme, die nicht zweckgebundene Einnahmen nach Nummer 5.2.1 darstellen, können auf den Eigenanteil angerechnet werden.

Der Eigenanteil der Gemeinde kann nicht durch zweckgebundene Einnahmen oder durch Städtebauförderungsmittel des Landes aufgebracht werden. Auch eine Vor- oder Zwischenfinanzierung des Eigenanteils der Gemeinde durch diese Mittel ist ausgeschlossen.

#### 5.3 Zuwendungsfähige Ausgaben

(1) Bemessungsgrundlage für den Einsatz von Finanzierungsmitteln nach Nummer 5.2 sind die Ausgaben der Gemeinde für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen („Bruttokosten“).

(2) Zuwendungsfähig sind die durch aus der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erzielten (erneuerungsbedingten) Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten Ausgaben der Gesamtmaßnahme. Die Förderung ist auf den nicht durch zweckgebundene Einnahmen, Eigenleistungen oder Fremdmittel gedeckten Teil der Ausgaben („Nettokosten“) beschränkt. Es sind nur die insoweit ungedeckten Ausgaben anzusetzen.

(3) Um die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben zu ermitteln, sind insbesondere

- Ablösebeträge für Stellplätze und Spielplätze und
- einzelmaßnahmenbezogene Abgaben

unmittelbar von den Ausgaben der betroffenen Einzelmaßnahme abzusetzen.

(4) Zuwendungsfähig sind alle Ausgaben der Gemeinde für die Durchführung einschließlich der Abwicklung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der besonderen Voraussetzungen nach den Bestimmungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4, soweit sie den für die Gesamtmaßnahme im Förderungsprogramm vorgesehenen Kostenrahmen nicht überschreiten. Die Programmbehörde kann die Überschreitung des Kostenrahmens zulassen; eine Erhöhung des Kostenrahmens ist nur im Wege der Programmfortschreibung möglich.

(5) Die Voraussetzungen müssen zu dem Zeitpunkt erfüllt sein, zu dem die Verpflichtung zur Leistung der Ausgaben begründet wird.

(6) Ist die Ermittlung der zurechenbaren Verpflichtung mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, kann eine sachgerechte pauschalierte Ausgabenermittlung erfolgen, soweit diese Richtlinie nichts anderes bestimmt.

(7) Die Verpflichtung zur Leistung von Ausgaben für die Inanspruchnahme von Leistungen Dritter entsteht mit Eingehung und in Höhe der vertraglichen Verpflichtungen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(8) Als zuwendungsfähige Ausgaben der Gesamtmaßnahme kommen folgende Gruppen von Ausgaben in Betracht:

- Weitere Vorbereitung (Nummer 5.3.1),
- Ordnungsmaßnahmen (Nummer 5.3.2),
- Baumaßnahmen (Nummer 5.3.3),
- Sonstige Maßnahmen (Nummer 5.3.4).

#### 5.3.1 Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

(1) Berücksichtigt werden können Ausgaben für die in § 140 Nrn. 3 bis 6 BauGB genannten Einzelmaßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), soweit diese erforderlich sind, um das Sanierungsziel zu erreichen (sanierungsbedingte Ausgaben).

(2) Als Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung können weiterhin Ausgaben für

- a) die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
  - b) städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe,
  - c) Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z. B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1 : 200, Kostenschätzungen),
  - d) der Erlass von Erhaltungssatzungen für das Sanierungsgebiet,
  - e) der Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 56 NBauO,
  - f) Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken,
  - g) Untersuchungen über die Bevölkerungsstruktur,
  - h) die ökologische Bestandsaufnahme
- berücksichtigt werden.

(3) Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (§ 157 BauGB) können als Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung berücksichtigt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Tätigkeit des Beauftragten muss sich auf zuwendungsfähige Aufgaben der Gemeinde bei der Durchführung der Sanierung beziehen; hierzu gehören auch begleitende städtebauliche und gestalterische Beratungsleistungen, insbesondere
  - die Bewertung von Baugesuchen und Baumaßnahmen,
  - Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Sanierung,
 wenn sie nicht zu den vom Beauftragten ohnehin geschuldeten Leistungen gehören und
- b) die Vergütung darf nur für Leistungen gewährt werden, die nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind.

(4) Die Vergütung ist grundsätzlich nur bis zur Höhe von 6 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme — ohne Ausgaben des Grunderwerbs — förderungsfähig (Förderobergrenze). Wird kein Sanierungsträger oder anderer Beauftragter eingesetzt, beträgt die Förderobergrenze für begleitende städtebauliche und gestalterische Beratungsleistungen grundsätzlich insgesamt 3 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme — ohne Ausgaben des Grunderwerbs.

#### 5.3.2 Ausgaben für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Berücksichtigt werden können die sanierungsbedingten Ausgaben für die in § 147 BauGB genannten Einzelmaßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

##### 5.3.2.1 Erwerb von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die zuwendungsfähigen Ausgaben für den Erwerb von Grundstücken umfassen:

- a) den Kaufpreis oder die Entschädigung für das Grundstück einschließlich der zum Zeitpunkt des Erwerbs vorhandenen Gebäude und sonstiger Anlagen bis zur Höhe des Wertes, der sich im umfassenden Sanierungsverfahren aus der entsprechenden Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) des § 194 BauGB ergibt; diese Beschränkung gilt auch beim Erwerb vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets. Beim Erwerb auf Rentenbasis ist von den bereits fällig gewordenen Beträgen und vom kapitalisierten Betrag der noch nicht fälligen Rentenverpflichtung auszugehen,
- b) die Ablösebeträge für Rechte am Grundstück, soweit sie nicht im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind, bis zur Höhe des Wertes, der sich beim umfassenden

Verfahren aus entsprechender Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB bzw. beim vereinfachten Verfahren des § 194 BauGB ergibt,

- c) die Ausgaben für Gerichts-, Notar- und Rechtsanwaltsleistungen einschließlich der Ausgaben für einen mit dem Grunderwerb zusammenhängenden Rechtsstreit, Maklerprovision,
- d) die Ausgaben für Vermessungsleistungen, Katastergebühren, Ausgaben für Wertgutachten und damit zusammenhängende Untersuchungen,
- e) die Grunderwerbsteuer,
- f) die Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

Nicht als Ausgaben des Grunderwerbs berücksichtigt werden können die nach Nummer 5.3.2.3 (Bodenordnung), Nummer 5.3.2.4 (Umgang von Bewohnern und Betrieben), Nummer 5.3.2.5 (Freilegung von Grundstücken), Nummer 5.3.2.7 (Sonstige Ordnungsmaßnahmen) oder Nummer 5.3.3 Abs. 2 Buchst. c (Verlagerung oder Änderung von Betrieben) zu-rechenbaren Entschädigungen.

(2) Voraussetzung für die Berücksichtigung der Ausgaben für den Erwerb von Grundstücken als Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, dass

- a) das Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt oder
- b) das Grundstück außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt, soweit es für
  - den Bau von Erschließungsanlagen,
  - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  - Ersatzbauten und Ersatzanlagen oder
  - Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 147 Satz 2 BauGB benötigt wird, für die die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zugunsten dieser Einzelmaßnahme vorliegen oder soweit es
    - als Austausch- oder Ersatzland für Betroffene benötigt wird oder
    - von der Gemeinde auf Verlangen des Eigentümers nach den Vorschriften des BauGB übernommen werden muss.

#### 5.3.2.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

(1) Soweit Grundstücke aus dem Vermögen der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme bereitgestellt wurden (Nummer 6 Abs. 2 Buchst. a), wird im Rahmen der Abrechnung ein Wertausgleich zugunsten der Gemeinde vorgenommen. Die Gemeinde erhält diesen Wertausgleich nur für die im Zeitpunkt der Bereitstellung privat nutzbaren Grundstücke, nicht für Flächen, die für eine öffentliche Nutzung (Erschließungsanlage, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) vorgesehen waren.

(2) Maßgebend für die Vornahme des Wertausgleichs zugunsten der Gemeinde ist die baurechtliche Zulässigkeit der auf den betreffenden Grundstücken vorhandenen Nutzung, insbesondere die Festsetzung der Nutzungsart in einem Bebauungsplan.

(3) Zur Ermittlung des Wertausgleichs ist wie folgt zu verfahren:

- a) Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller bereitgestellten Grundstücke nach dem Muster der **Anlage 1** aufzustellen.
- b) Im umfassenden Sanierungsverfahren ist der Verkehrswert nach Maßgabe des § 153 Abs. 3 BauGB und beim vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen.
- c) Es ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich der Bebauung, bezogen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung der Grundstücke, als Ausgabe anzusetzen; der Verkehrswert ist um die Beträge der Grundstücks- und Gebäudewerte zu mindern, die bereits Gegenstand der Förderung waren und dadurch in die Abrechnung eingehen.

(4) Im Gegensatz zum Wertausgleich zulasten der Gemeinde, der durch die Entnahme von Grundstücken aus dem Sanie-

rungsvermögen in der Regel erst am Ende des Zuwendungsverfahrens ermittelt werden kann, kann der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde bereits frühzeitig ermittelt und in Kosten- und Finanzierungsübersichten bzw. in Zwischenabrechnungen für Städtebauförderungsmittel eingestellt werden.

#### 5.3.2.3 Bodenordnung (§ 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Ausgaben bei einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

#### 5.3.2.4 Umzug von Bewohnern und Betrieben (§ 147 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zuwendungsfähig sind Ausgaben

- a) für Umzüge von Bewohnern und Betrieben, die durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB), bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) entstehen,
- b) für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie für Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt worden sind; dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungsmaßnahmen stehen.

#### 5.3.2.5 Freilegung von Grundstücken (§ 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Maßnahmen, die für die Durchführung der baulichen oder sonstigen Nutzung von Grundstücken entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung notwendig sind. Hierzu gehören insbesondere

- a) Abbruch- und Abräummaßnahmen einschließlich Nebenkosten,
- b) für die Verkehrssicherung oder die Zwischennutzung des Grundstücks erforderliche Maßnahmen,
- c) der Abbau von Bodenversiegelungen,
- d) die Beseitigung von Altlasten, soweit diese nicht von einem Dritten aufgrund einer Rechtsvorschrift, einer Auflage in einem Zulassungsbescheid, einer vollziehbaren Anordnung oder im Rahmen einer bestehenden vertraglichen Regelung zu tragen sind,
- e) die von der Gemeinde ausgelöst oder von ihr zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste; Wertverluste können nur insoweit berücksichtigt werden, als der Wert des Gebäudes nicht bereits im Rahmen der Förderung des Grunderwerbs oder der Bodenordnung berücksichtigt worden ist,
- f) die Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht nach Landesrecht ein Dritter die Ausgaben zu tragen verpflichtet ist.

#### 5.3.2.6 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit diese sanierungsbedingt sind.

(2) Die Ermittlung des sanierungsbedingten Teils der Ausgaben kann pauschaliert werden.

(3) Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können (z. B. Parkhäuser, Ver- und Entsorgungsanlagen), werden nur die Ausgaben berücksichtigt, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielter Erträge gedeckt werden können. Dies gilt nicht für Beiträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BauGB ausgeschlossen ist.

(4) Es gelten die folgenden Förderobergrenzen:

- a) Förderobergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen

Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Herstellung oder Änderung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie ebenerdiger Stellplätze einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) sind grundsätzlich nur bis zu einem Betrag von 160 EUR je Quadratmeter förderungsfähig. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben gehören u. a. auch die Ausgaben für die notwendigen Erdarbeiten und den Unterbau, die Ausgaben für die Entwässerung und für die Gestaltung der Oberfläche einschließlich Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und erforderliche Anpassungsmaßnahmen.

- b) Förderobergrenzen bei Parkdecks, Parkhäusern, Tiefgaragen  
Die Ausgaben für die sanierungsbedingte Schaffung öffentlicher Stellplätze in Parkdecks, Parkhäusern und Tiefgaragen einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) sind grundsätzlich nur bis zu folgendem Betrag förderungsfähig:

- bei Parkdecks bis zu einem Betrag von 9 000 EUR je Stellplatz und
- bei Parkhäusern und Tiefgaragen bis zu einem Betrag von 11 000 EUR je Stellplatz.

#### 5.3.2.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Berücksichtigt werden können, soweit nicht bereits anderweitig erfasst:

- a) Verluste aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsvermögen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen,
- b) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zu erstatten sind,
- c) Ausgaben für den Härteausgleich und sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragenden Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z. B. Entschädigung nach § 185 BauGB),
- d) von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstattende Beträge,
- e) sonstige Ausgaben, z. B. Gebäudewertminderung infolge von Ordnungsmaßnahmen auf benachbarten Grundstücken, Ausgaben für Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten, Ausgaben für die Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich Stützmauern; dazu gehören auch Ausgaben für die Durchführung weiterer Maßnahmen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

#### 5.3.3 Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen

(1) Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen ist, dass die Gesamtausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen, Fremdmitteln, sonstigen Finanzierungsmitteln sowie Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlage unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können.

(2) Berücksichtigt werden können Ausgaben für folgende in § 148 BauGB genannte Einzelmaßnahmen (§ 164 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB):

- a) Modernisierung und Instandsetzung

Berücksichtigt werden können Ausgaben

- aufgrund eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 177 BauGB) zur Erfüllung eines Erstattungsanspruchs (§ 164 a Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB); die Höhe der Ausgabe kann hierbei unter Verzicht auf eine genaue Berechnung des Erstattungsbetrags als Pauschale in

Höhe eines von der Gemeinde bestimmten Vomhundertsatzes der vor der Modernisierung oder Instandsetzung veranschlagten Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten festgesetzt werden, die Pauschalierung ist in Form einer allgemeinen Regelung (z. B. Modernisierungsrichtlinie) der Gemeinde vorzunehmen,

- aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung, mit der bei einem Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, auch Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung übernommen werden (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB),
- für die Modernisierung oder Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) i. S. von § 177 Abs. 5 BauGB,
- für die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsvermögen,
- aufgrund innenstadtbedingten Mehraufwands für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

In den Fällen des ersten und zweiten Spiegelstriches ist die Höhe der Zuwendung maximal auf den Teil der Ausgaben beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Ausgaben insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.

Angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages grundsätzlich nicht über einen Betrag in Höhe von 10 EUR pro Stunde und nicht über 30 v. H. der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben hinaus berücksichtigt werden.

- b) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die Errichtung und Änderung

- von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde sowie
- von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Dritter anstelle der Gemeinde.

Grundsätzlich zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Errichtung und Änderung von öffentlichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, um die soziale oder kulturelle Betreuung der Bewohner zu gewährleisten.

Soweit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erfüllung des Sanierungszwecks dient, sind die Ausgaben nur anteilig zuwendungsfähig, die Ermittlung des sanierungsbedingten Teils der Ausgaben kann pauschaliert werden; die Ermittlung des sanierungsbedingten Teils der Ausgaben kann unterbleiben, wenn die Funktion der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung rechnerisch nicht sinnvoll auf das Zuwendungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden kann (z. B. Stadtbücherei, Sportanlagen).

Soweit die Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung durch die Sanierung bedingt ist, können die Ausgaben hierfür der Gesamtmaßnahme auch dann zugerechnet werden, wenn sich die Einrichtung außerhalb des Sanierungsgebiets befindet.

c) Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Berücksichtigt werden können Ausgaben für

- die sanierungsbedingte Verlagerung von gewerblichen, land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben,
- die sanierungsbedingte Änderung solcher Betriebe.

Voraussetzung für die Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln ist, dass Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung), um eine besondere Härte von dem Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen.

Die Notwendigkeit und die Höhe der Spitzenfinanzierung ist durch Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen. Liegt die Spitzenfinanzierung im Einzelfall unter 25 000 EUR, genügen Feststellungen der Gemeinde.

Nicht zuwendungsfähig sind sanierungsunabhängige Ausgaben für die betriebliche Verbesserung oder Erweiterung.

d) Sonstige Baumaßnahmen

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a 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).

5.3.4 Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der Sanierung

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss der Sanierung, z. B.

- Aufhebung der Sanierungssatzung,
- Berichtigung von Bauleitplänen,
- rechtliche Sicherung der Zwendungsergebnisse,
- Löschen personenbezogener Daten,
- Veräußerung und Rückübertragung von Grundstücken,
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen,
- Abwicklung von Rechts- und Zuwendungsbeziehungen,
- Dokumentation der Sanierung (z. B. Abschlussbericht),

können in angemessenem Umfang gefördert werden, soweit sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 5.3.1 Abs. 3 (Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte) bzw. nicht zu den Maßnahmen gehören, die nach Nummer 5.3.1 Abs. 4 der geltenden Förderobergrenze unterliegen.

5.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere:

- 5.4.1 Ausgaben für persönliche und sachliche Kosten der Gemeindeverwaltung,
- 5.4.2 Ausgaben für bei einer Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils entstehende Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 5.4.3 Ausgaben für bei einer Vor- und Zwischenfinanzierung entstehende Geldbeschaffungskosten und Zinsen,
- 5.4.4 Ausgaben, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert. Hierzu gehören:
  - die von einem anderen öffentlichen Aufgabenträger allein zu tragenden Ausgaben für Maßnahmen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung, z. B. Maßnahmen der Straßenbaulastträger oder der Energieversorgungsunternehmen,

- die von der Gemeinde zu tragenden Ausgaben, soweit sie außerhalb der Städtebauförderung Gegenstand besonderer Förderprogramme des Bundes, des Landes oder der EU sind.

Hiervon unberührt bleibt die Zurechnung der Ausgaben, wenn Fördermittel der EU für Maßnahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) eingesetzt werden, soweit der Zuwendungszweck dieser Mittel mit dem Zuwendungszweck nach Nummer 1 dieser Richtlinie übereinstimmt und die Gemeinde Zuwendungsempfängerin ist. Ebenfalls unberührt bleibt die Zurechnung der Ausgaben, wenn Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus gewährt werden; der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt in diesen Fällen nur insoweit in Betracht, als die Ausgaben für die betreffende Einzelmaßnahme ohne Berücksichtigung der Finanzierungsmittel nach diesen Richtlinien aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können,

- 5.4.5 der Aufwand anderer öffentlicher Stellen zur Förderung von Investitionen Dritter, z. B. Wirtschaftsförderung, Förderung der Verbesserung der Agrarstruktur, Förderung der Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur,
- 5.4.6 Ausgaben für vorbereitende Untersuchungen, Ersatzbauten, Ersatzanlagen und Wohnungsneubau.

- 5.5 Beginn und Ende des Zuwendungszeitraums

(1) Der Zuwendungszeitraum beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen ist.

(2) Der Zuwendungszeitraum endet spätestens zu dem Datum, zu dem die Gesamtmaßnahme zuwendungsrechtlich von der Programmbehörde für abgeschlossen erklärt worden ist.

5.6 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen der Sozialen Stadt

(1) Zuwendungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts. Das Entwicklungskonzept (Planungs- und Umsetzungskonzept sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte integrierte Lösungsansätze aufzeigen, alle Maßnahmen zur Erreichung der Ziele — auch die anderer Bau- und Finanzierungsträger — erfassen sowie die geschätzten Ausgaben und deren Finanzierung darstellen.

(2) Die Gemeinde kann zeitlich befristet zur Begleitung des Gesamtprozesses und insbesondere zur Unterstützung und Beratung der Beteiligten eine Koordinierungsstelle (z. B. „Quartiersmanagement“) einrichten.

(3) Zu den Ausgaben für die weitere Vorbereitung (vgl. Nummer 5.3.1) zählen auch die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts nach § 171 e Abs. 4 BauGB und das „Quartiersmanagement“.

(4) Sofern die Gemeinde das Instrumentarium des Sanierungsrechts anwendet und ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festlegt, sind die sonstigen Zuwendungsbestimmungen der Nummer 6 zu beachten. Die zuwendungsfähigen Ausgaben für Einzelmaßnahmen richten sich nach den Regelungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4; für den Rückbau und den hierauf bezogenen Grunderwerb sind die Regelungen der Nummer 5.7 entsprechend anzuwenden.

(5) Sofern die Gesamtmaßnahme in einem Gebiet durchgeführt wird, das gemäß § 171 e Abs. 3 i. V. m. Abs. 4, 5 und 6 BauGB von der Gemeinde durch Beschluss festgelegt wurde, richten sich die zuwendungsfähigen Ausgaben für die Einzelmaßnahmen nach den Bestimmungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4; für den Rückbau und den hierauf bezogenen Grunderwerb sind die Regelungen der Nummer 5.7 entsprechend anzuwenden.

(6) Zusätzlich zu den Mitteln für die Programmkomponente „Soziale Stadt“ können ggf. auch Mittel der Programmkomponenten „Normalprogramm“ oder „Stadtbau“ ein-

gesetzt werden. Es gelten die Voraussetzungen der jeweiligen Programmkomponenten. Das gilt auch bei der Förderung einer Sanierungsmaßnahme in unterschiedlichen Programmkomponenten. Die Zuwendungsgebiete der einzelnen Programmkomponenten sind durch Ratsbeschluss abzugrenzen.

#### 5.7 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Stadtumbau-maßnahmen

(1) Zuwendungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind.

(2) Sofern die Gemeinde das Instrumentarium des Sanierungsrechts anwendet und ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festlegt, sind die sonstigen Zuwendungsbestimmungen der Nummer 6 zu beachten. Die zuwendungsfähigen Ausgaben für Einzelmaßnahmen richten sich nach den Regelungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4, soweit sich aus dieser Nummer keine abweichenden Regelungen (z. B. beim Grunderwerb) ergeben.

(3) Wird die Gesamtmaßnahme in einem Gebiet durchgeführt, das gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB von der Gemeinde durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festgelegt wurde, richten sich die zuwendungsfähigen Ausgaben für Einzelmaßnahmen nach den Bestimmungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4, soweit sich aus dieser Nummer keine abweichenden Regelungen (z. B. beim Grunderwerb) ergeben.

(4) Zusätzlich zu den Mitteln für die Programmkomponente „Stadtumbau“ können ggf. auch Mittel der Programmkomponenten „Normalprogramm“ und „Soziale Stadt“ eingesetzt werden. Nummer 5.6 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Die Förderungsmittel können eingesetzt werden zur Finanzierung von Ausgaben für:

- die Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Freimachung der abzureißenden Gebäude. Sofern das vom Rückbau betroffene Gebäude mit Wohnungsbauförderungsmitteln gefördert wurde, ist von der Gemeinde jeweils eine Abstimmung mit der für die Vergabe dieser Förderungsmittel zuständigen Bewilligungsbehörde herbeizuführen,
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
- Leistungen von Beauftragten.

(6) Der Erwerb von Grundstücken zum Zweck des Rückbaus ist nur zuwendungsfähig:

- a) im Rahmen einer Zwangsversteigerung oder
- b) wenn das Grundstück nicht mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut ist und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sind:
  - der Erwerb erfolgt zum Zwischenerwerb oder zur künftigen öffentlichen Nutzung,
  - die Bewilligungsbehörde stimmt dem Einzelfall zu.

(7) Ein Zwischenerwerb von Grundstücken ist nur unter der Voraussetzung zuwendungsfähig, dass die Veräußerung an den Endnutzer im Rahmen des Neuordnungskonzepts zu einem dem Grundstückswert bei Neuordnung entsprechenden Kaufpreis erfolgt. Der Verkaufspreis, zu dem die Gemeinde das Grundstück weiter veräußert, darf grundsätzlich nicht unter dem Preis liegen, zu dem die Gemeinde das Grundstück erworben hat. Eine Subventionierung des früheren oder künftigen Grundstückseigentümers ist nicht zuwendungsfähig.

(8) Nicht zuwendungsfähig sind außerdem:

- a) das von der Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahme aufzustellende städtebauliche Entwicklungskonzept,
- b) die Förderung einer Substanzschädigung (z. B. mittelbar durch Grunderwerb oder Wertausgleich) sowie einer Planwertentschädigung,
- c) eine rein fachplanerische oder planungsrechtliche Neuordnung des Stadtumbaugebiets ohne konkrete öffentliche oder private Investition,
- d) eine Förderung von Betriebs- oder Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen und freigelegten Flächen,
- e) Maßnahmen der Infrastrukturträger zur Anpassung der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur,
- f) Entschädigungszahlungen für die Aufgabe eines bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der Freimachung eines abzureißenden Gebäudes.

#### 6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Die Städtebauförderung erfolgt unter der Auflage, dass die Gemeinde sich verpflichtet,

- a) die Einnahmen der Gesamtmaßnahme nach Nummer 5.2 nur für Ausgaben der Gesamtmaßnahme zu verwenden,
- b) die zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme sowie die zweckgebundenen Einnahmen, die Zuwendungen des Landes sowie die erforderliche Eigenbeteiligung der Gemeinde in Unterabschnitt 615 ihres Haushalts zu veranschlagen.

(2) Die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt unter der zusätzlichen Auflage, dass die Gemeinde sich verpflichtet,

- a) vor Beginn der Förderung erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Zuwendungsgebiet oder in dazu gehörenden Ersatz- und Ergänzungsgebieten oder außerhalb dieser Gebiete als Austausch- oder Ersatzland erworbene Grundstücke der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen, wenn die Grundstücke von Einzelmaßnahmen betroffen sind, die den Bodenwert wesentlich verändern; den Zeitpunkt, zu dem die Grundstücke bzw. die Rechte an Grundstücken in das Treuhandvermögen überführt werden müssen, bestimmt die Bewilligungsbehörde,
- b) nach Beginn der Förderung mit Städtebauförderungsmitteln oder zweckgebundenen Einnahmen erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen,
- c) Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz erworben werden (z. B. durch Tausch) der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen,
- d) die Grundstücke, die sie zur Vorbereitung der Sanierung freihändig mit Städtebauförderungsmitteln erworben oder der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder vom Sanierungsträger nach § 159 Abs. 3 BauGB übernommen hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 BauGB zu ver-

äußern; beim umfassenden Verfahren sind bei der Veräußerung Werte nach Maßgabe des § 153 Abs. 4 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen; die Veräußerungsaufgabe gilt nicht für Grundstücke, die nach der städtebaulichen Planung für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen vorgesehen sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden; die Veräußerungspflicht nach § 89 BauGB bleibt unberührt,

- e) ein Verzeichnis aller in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke nach dem Muster der Anlage 1 (Bestandsverzeichnis) aufzustellen.

#### 7. Anweisungen zum Verfahren

(1) Städtebauförderungsmittel gewährt das Land den Gemeinden nach Maßgabe des nach räumlichen und sachlichen Gesichtspunkten aufgestellten und jährlich fortgeschriebenen Städtebauförderungsprogramms des Landes.

(2) Das Städtebauförderungsprogramm umfasst entsprechend Nummer 1 Abs. 1 folgende Durchführungsmaßnahmen: die erstmalig in das Förderungsprogramm aufgenommenen Durchführungsmaßnahmen (neue Maßnahmen), Durchführungsmaßnahmen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen waren und im Programm fortgeführt werden sollen (Fortsetzungsmaßnahmen), sowie noch nicht abgeschlossene Durchführungsmaßnahmen, für die voraussichtlich keine Städtebauförderungsmittel mehr in Anspruch genommen werden (ausgeförderte Maßnahmen).

#### 7.1 Verfahren zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms

##### 7.1.1 Programmbehörde

Das MS ist niedersächsische Programmbehörde für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln.

##### 7.1.2 Anmeldungen der Gemeinde

(1) Die Aufstellung und Fortschreibung des Städtebauförderungsprogramms erfolgt jährlich aufgrund von Anmeldungen der Gemeinden nach folgenden Maßgaben:

- a) Die Anmeldung muss alle für die Programmaufstellung oder Fortschreibung erforderlichen Angaben enthalten. Der für das Programmjahr und die Fortschreibungsjahre jeweils vorgesehene Ausgabenumfang muss der Finanzkraft der Gemeinde angepasst sein; seine Finanzierung muss im Haushalt der Gemeinde für das Programmjahr bzw. in der Finanzplanung vorgesehen sein.
- b) Anmeldungen für Durchführungsmaßnahmen, die in das Förderungsprogramm neu aufgenommen oder als Fortsetzungsmaßnahmen fortgeführt werden sollen, sind der Programmbehörde von den Gemeinden auf dem Dienstweg über die örtlich zuständige Regierungsvertretung spätestens bis zum

1. Juni

des Jahres, das dem Programmjahr vorausgeht, vorzulegen. Später eingehende Anmeldungen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Die Anmeldungen sind von den Gemeinden nach dem Muster der **Anlage 3** in vierfacher Ausfertigung (einschließlich der erforderlichen Anlagen) vorzulegen.

Erfolgt die Anmeldung über den Landkreis, so ist diesem — falls von ihm gefordert — eine zusätzliche Ausfertigung vorzulegen. Der Landkreis hat, sofern es sich bei der anmeldenden Gemeinde um eine kreisangehörige Gemeinde handelt, eine Stellungnahme zu der Betroffenheit der öffentlichen Belange abzugeben, für die seine Zuständigkeit gegeben ist. Entsprechendes gilt bei einer Anmeldung über die Region Hannover.

(2) Der Anmeldung neuer Maßnahmen sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung nach dem Muster der **Anlage 4**,

- b) Erfassungsbogen nach dem Muster der **Anlage 5**,

- c) Beschluss des Rates

— über die Absicht der Gemeinde, die in dem Antrag bezeichnete Gesamtmaßnahme durchzuführen; hat die Gemeinde bereits über die Abgrenzung bzw., sofern die Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt werden soll, förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets beschlossen, so ist dieser Beschluss beizufügen,

— über die Bereitschaft der Gemeinde, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

- d) Begründung der Anmeldung

— im Normalprogramm durch Vorlage einer Stellungnahme nach dem Muster der **Anlage 6** oder des Berichts über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB,

— in den Programmkomponenten „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ durch Vorlage des (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts (siehe Nummer 5.6 Abs. 1 und Nummer 5.7 Abs. 1) und, sofern die beabsichtigte Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, zusätzlich durch Vorlage einer Stellungnahme nach dem Muster der Anlage 6 bzw. des Berichts über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB,

- e) Bericht über bereits begonnene Maßnahmen nach dem Muster der **Anlage 7**,

- f) Karte mit der räumlichen Abgrenzung der beabsichtigten Durchführungsmaßnahme; andere von Bund oder Land geförderte oder durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Wohnungsbaus und der Modernisierung, des Schulbaus und des Krankenhausbaus sind zu kennzeichnen,

- g) Bestandsverzeichnis gemeindeeigener Grundstücke im vorgesehenen Sanierungsgebiet oder im beabsichtigten, durch Beschluss abzugrenzenden Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e Abs. 3 BauGB bzw. Stadtumbaugebiet nach § 171 b Abs. 1 BauGB,

- h) die erstmalig erstellte oder fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB.

(3) Sofern sich bei neuen Maßnahmen, die bereits in früheren Programmjahren zur Aufnahme in das Förderungsprogramm des Landes angemeldet worden sind, nur unwesentliche Änderungen ergeben haben, ist eine Anmeldung mit Begleitinformationen und Erfassungsbogen ohne Vorlage von ergänzenden Unterlagen ausreichend.

(4) Der Anmeldung von Fortsetzungsmaßnahmen sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung nach dem Muster der Anlage 4,

- b) Erfassungsbogen nach dem Muster der Anlage 5,

- c) Fortschreibung des (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts für Stadtumbaua Maßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt, soweit bereits vorhanden,

- d) Bericht über den Stand der Durchführung der Gesamtmaßnahme nach dem Muster der Anlage 7,

- e) Karte mit der räumlichen Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme. Änderungen der räumlichen Abgrenzung der Gesamtmaßnahme gegenüber der letzten Programm Anmeldung sind kenntlich zu machen und zu begründen. Die hierdurch zu erwartenden Mehrkosten und deren Finanzierung sind zu erläutern. Ggf. beabsichtigte Gebietseinschränkungen sowie damit verbundene Kosteneinsparungen sind ebenfalls zu erläutern. Andere vom Bund oder vom Land geförderte oder durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Land-

wirtschaft, des Verkehrs, des Wohnungsbaus und der Modernisierung, des Schulbaus und des Krankenhausbaus sind zu kennzeichnen,

- f) sofern die Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 BauGB durchgeführt wird, ein Bestandsverzeichnis der Grundstücke, die der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt bzw. in das Treuhandvermögen überführt worden sind,
- g) die ggf. fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB.

(5) Die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde hat die Anmeldung der Gemeinde darauf zu prüfen, ob und inwieweit die Gemeinde aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft in der Lage ist, die beantragte Durchführungsmaßnahme insbesondere im Programmjahr und in den Folgejahren durchzuführen.

#### 7.1.3 Entscheidung

Die Programmbehörde entscheidet auf der Grundlage der eingegangenen Anmeldungen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel über das Jahresprogramm (Neuaufnahmen und Fortschreibungen). Die Bewilligungsbehörde und die Gemeinden, die Anmeldungen vorgelegt haben, werden über das Ergebnis unterrichtet. Das fortgeschriebene Städtebauförderungsprogramm ist die Grundlage für die jährliche Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln zur Förderung von Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme durch die Bewilligungsbehörde.

#### 7.1.4 Änderung des Städtebauförderungsprogramms außerhalb der jährlichen Fortschreibung

(1) Die Programmbehörde behält sich vor, im Städtebauförderungsprogramm für eine Durchführungsmaßnahme vorgesehene Städtebauförderungsmittel, die dort zurzeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, für eine andere Maßnahme des Städtebauförderungsprogramms einzusetzen (Umschichtung). Die Umschichtung erfolgt auf Antrag der Gemeinde, für deren Maßnahme der Förderungsbetrag erhöht werden soll. Die Durchführung des Verwaltungsverfahrens obliegt der Bewilligungsbehörde; sie unterrichtet auch die ebenfalls von der Umschichtung betroffene Gemeinde.

(2) Wird eine in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommene Maßnahme aufgegeben und sind die hierfür vorgesehenen Städtebauförderungsmittel noch nicht zum Einsatz gekommen, kann die Programmbehörde eine andere angemeldete, noch nicht in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommene Maßnahme (neue Maßnahme) auswählen und die frei gewordenen Förderungsmittel hierfür verwenden (Austausch). Die vom Austausch betroffenen Gemeinden werden von der Bewilligungsbehörde unterrichtet.

#### 7.2 Zuwendungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV-Gk zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Zuwendungsrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

##### 7.2.1 Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln ist die NBank.

##### 7.2.2 Bewilligungsantrag

Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln erfolgt auf besondern schriftlichen Antrag der Gemeinde. Der Antrag ist nach dem Muster der **Anlage 8** zu stellen.

##### 7.2.3 Bewilligungsbescheid

Gegenstand der Bewilligung ist die Gesamtmaßnahme.

##### 7.2.4 Auszahlung

(1) Die im Bewilligungsbescheid genannten Beträge werden auf schriftlichen Antrag der Gemeinde nach dem Muster der **Anlage 9** (Auszahlungsantrag) von der Bewilligungsbehörde ausbezahlt.

(2) Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als dies erforderlich ist. Der Mittelabruf darf sich daher nur auf Ausgaben beziehen, die nicht aus kassenmäßig verfügbaren Mitteln der Gesamtmaßnahme (z. B. Privatisierungserlösen) gedeckt werden können.

(3) Der Mittelabruf darf sich nur auf den Betrag erstrecken, der anteilig zu den zurechenbaren Komplementärmitteln der Gemeinde voraussichtlich innerhalb von zwei Monaten ab Erhalt der beantragten Mittel für zuwendungsfähige Ausgaben entstanden ist. Die Städtebauförderungsmittel des Landes dürfen zeitlich anteilmäßig nicht vor den Gemeindemitteln eingesetzt werden.

#### 7.2.5 Abrechnungsverfahren

##### 7.2.5.1 Zweck und Gegenstand der Abrechnung/Zwischenabrechnung

(1) Die Gemeinde hat für jede Gesamtmaßnahme, die Gegenstand der Förderung ist, eine Abrechnung und Zwischenabrechnungen aufzustellen.

(2) Die Abrechnung bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die Förderung.

(3) Die Abrechnung/Zwischenabrechnung gilt als Verwendungsnachweis/Zwischennachweis i. S. der Nummer 5 ANBest-Gk.

##### 7.2.5.2 Vorlage der Abrechnung/Zwischenabrechnung

(1) Bei noch nicht abgeschlossenen Gesamtmaßnahmen ist für jedes Haushaltsjahr eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Die Zwischenabrechnung ist der Bewilligungsbehörde jeweils in einer Ausfertigung bis zum 30. Juni des auf den Zwischenabrechnungszeitraum folgenden Jahres vorzulegen.

(2) Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme ist der Bewilligungsbehörde innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Zuwendungszeitraums in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(3) Ist eine termingerechte Vorlage der Abrechnung/Zwischenabrechnung nicht möglich, kann die Bewilligungsbehörde bei Vorliegen wichtiger Gründe auf Antrag der Gemeinde Fristverlängerung gewähren.

##### 7.2.5.3 Inhalt und Form der Abrechnung/Zwischenabrechnung

(1) Die Abrechnung/Zwischenabrechnung ist als Verwendungsnachweis/Zwischennachweis unter Angabe aller zur Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der Städtebauförderungsmittel des Landes und Erreichung des beabsichtigten Verwendungszwecks erforderlichen Angaben sowie unter Berücksichtigung der fallweise relevanten Einnahmen- und Ausgabenpositionen nach dem Muster der **Anlage 10** (Abrechnung/Zwischenabrechnung) aufzustellen.

(2) Sachleistungen sind mit ihrem Geldwert einzusetzen, z. B. beim Tausch von Grundstücken mit dem jeweils zugrunde gelegten Tauschwert.

(3) Soweit die Zurechnung von Ausgaben für eine Einzelmaßnahme auf den nicht durch Einnahmen, Eigenleistungen und Fremdmitteln gedeckten Teil der Ausgaben beschränkt ist, sind nur die insoweit ungedeckten Ausgaben anzusetzen.

(4) Bei der Abrechnung sind auch die nach Aufstellung anfallenden Einnahmen anzusetzen, soweit sie dem Grunde und der Höhe nach bestimmt sind. Der Höhe nach noch nicht bestimmte, aber zu erwartende Einnahmen sind mit einem geschätzten Betrag anzusetzen.

(5) Bei der Abrechnung können auch die nach Aufstellung anfallenden Ausgaben angesetzt werden, soweit sie zur Deckung zuwendungsfähiger Ausgaben bestimmt sind.

(6) Spätestens in der Abrechnung ist der Wertausgleich gemäß den Nummern 5.2.2 und 5.3.2.2 vorzunehmen.

(7) Der Abrechnung ist ein Bericht in dreifacher Ausfertigung beizufügen, in dem die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme dokumentiert wird.

## 7.2.5.4 Prüfung der Abrechnung/Zwischenabrechnung

(1) Die Bewilligungsbehörde hat

- a) die rechtzeitige Vorlage der Abrechnung/Zwischenabrechnung zu überwachen,
- b) die Abrechnung/Zwischenabrechnung zu prüfen und ggf. auf Ergänzung oder Berichtigung hinzuwirken,
- c) den Umfang sowie das Ergebnis der Prüfung in einem Vermerk (Prüfungsvermerk) niederzulegen,
- d) die ggf. erforderlichen Entscheidungen zu treffen (vgl. Nummer 8 VV-Gk zu § 44 LHO) und
- e) die Gemeinde über das Ergebnis der Prüfung zu unterrichten und ihr dabei mitzuteilen, wie lange sie die Unterlagen vorhalten muss.

(2) Eine Ausfertigung der Abrechnung und des Prüfungsvermerks ist der Programmbehörde zur Kenntnis zu geben.

## 8. Übergangsbestimmungen

## 8.1 Förderobergrenzen

(1) Die in Nummer 5.3.1 Abs. 4 festgelegten Förderobergrenzen (Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte bzw. begleitende städtebauliche und gestalterische Beratungsleistungen) sind nur auf städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen anzuwenden, die nach dem 9. 7. 2008 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden.

(2) Die in Nummer 5.3.2.6 Abs. 4 festgelegten Förderobergrenzen (Straßen, Wege, Plätze und ebenerdige Stellplätze bzw. Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkdecks) sind nur auf die Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben anzuwenden, die nach dem 9. 7. 2008 begründet werden.

## 8.2 Vorauszahlungen

Für die vor Inkrafttreten dieser Richtlinie als Vorauszahlungen gewährten Städtebauförderungsmittel des Landes, d. h., unter dem Vorbehalt späterer Bestimmung, ob die Mittel als Darlehen oder Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind, gelten folgende Bestimmungen:

- 8.2.1 Die Vorauszahlungen sind während der Vorauszahlungszeit bis zur späteren Bestimmung zins- und tilgungsfrei.
- 8.2.2 Die Vorauszahlungen werden von der Bewilligungsbehörde in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss oder in ein Darlehen umgewandelt, sobald und soweit folgende Voraussetzungen vorliegen:

— Die Bewilligung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses kommt in Betracht zu den endgültig durch Einnahmen nicht gedeckten (dauernd unrentierlichen) zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme, sobald eine endgültige Bestimmung über die Höhe der dauernd unrentierlichen Ausgaben getroffen werden kann.

— Darlehen werden für solche zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme bewilligt, die bei Abrechnung der Gesamtmaßnahme durch tatsächlich erzielbare Einnahmen noch nicht gedeckt sind, die aber durch nach der Abrechnung anfallende Einnahmen noch gedeckt werden können. Hierzu gehört auch der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde (vgl. Nummer 5.2.2.8).

8.2.3 Vorauszahlungen sind zurückzuzahlen, sobald und soweit die Bewilligungsbehörde eine Überfinanzierung feststellt. Eine Überfinanzierung liegt vor, soweit die Summe der bereits erzielten Einnahmen, der bereits eingesetzten Städtebauförderungsmittel des Landes und der anteilig einzusetzenden Eigenmittel der Gemeinde die Summe der bereits entstandenen und voraussichtlich noch entstehenden zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme übersteigt. Zurückzuzahlen sind zwei Drittel des Betrages, der die Überfinanzierung ausmacht.

8.2.4 Maßgebend dafür, in welchem Umfang Städtebauförderungsmittel des Landes, die als Vorauszahlungen gewährt worden sind, in Zuschüsse oder Darlehen umgewandelt werden oder zurückzuzahlen sind, ist insbesondere die Abrechnung der Gesamtmaßnahme.

8.2.5 Die endgültige Bestimmung über die als Vorauszahlung gewährten Städtebauförderungsmittel des Landes erfolgt spätestens nach Prüfung der Abrechnung durch die Bewilligungsbehörde.

8.2.6 Bei der Bewilligung von Darlehen kann für die Laufzeit des Darlehensvertrages ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 v. H. des Ursprungsdarlehens jährlich erhoben werden.

## 9. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2008 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2012 außer Kraft.

An die  
Region Hannover, Landkreise und Gemeinden

— Nds. MBl. Nr. 25/2008 S. 699

(Muster)

Stadt/Gemeinde:

Landkreis:

Fernruf:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 und 171 a bis 171 e BauGB  
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm):

**Bestandsverzeichnis**

Stand: \_\_\_\_\_

Teil A — der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Verfügung gestellte bzw. in das  
Treuhandvermögen überführte Grundstücke

Teil B — veräußerte bzw. in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommene  
Grundstücke

Dieses Bestandsverzeichnis besteht aus \_\_\_ Blättern Teil A  
\_\_\_ Blättern Teil B

Aufgestellt: .....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift)

**Hinweise zur Aufstellung des Bestandsverzeichnisses nach R-StBauF**

1. Das Bestandsverzeichnis besteht aus den **Teilen A und B**.  
**Teil A** enthält die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, die gemäß Nummer 6 Abs. 2 Buchst. a bis c der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt und ggf. in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt werden.  
**Teil B** enthält die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, die aus dem in Teil A verzeichneten Bestand heraus veräußert oder in das allgemeine Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen werden.
2. Das **Formblatt der Seite 2 von Anlage 1** ist sowohl für Teil A als auch für Teil B des Bestandsverzeichnisses zu verwenden.
3. Die Blätter sind für Teil A und Teil B jeweils gesondert zu nummerieren.
4. Die im Bestandsverzeichnis aufgeführten Grundstücke sind in **Teil A** und **Teil B** jeweils gesondert fortlaufend zu nummerieren (**Spalte 1**).
5. Maßgebend für die Angaben in den **Spalten 2 bis 7** ist bei **Teil A** der Zeitpunkt, in dem das betreffende Grundstück
  - nach Nummer 6 Abs. 2 Buchst. a R-StBauF aus dem Vermögen der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt und ggf. in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt wird,
  - nach Nummer 6 Abs. 2 Buchst. b oder c R-StBauF erworben und damit der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt und ggf. in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB überführt ist.
 Dieser Zeitpunkt ist für das betreffende Grundstück jeweils in **Spalte 8** anzugeben.
6. In **Spalte 9** ist in **Teil A** anzugeben, von wem das Grundstück erworben wurde. In den Fällen der Nummer 6 Abs. 2 Buchst. a R-StBauF ist als „Veräußerer“ die Gemeinde anzugeben.  
 In **Teil B** ist der Erwerber anzugeben. Wird das Grundstück in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen, so ist als „Erwerber“ die Gemeinde anzugeben.
7. In **Spalte 7** ist in **Teil A** der Bodenwert anzugeben, der sich aus der entsprechenden Anwendung von § 153 Abs.1 BauGB ergibt.
8. Werden in **Teil A** verzeichnete Grundstücke in ihrem Bestand verändert (z. B. durch Teilung, Zusammenlegung, Umlegung), so sind die entsprechenden Angaben in den **Spalten 1 bis 9** zu den Grundstücken in ihrem bisherigen Bestand durch Unterstreichung (möglichst in rot) kenntlich zu machen.  
 Die veränderten oder neu gebildeten Grundstücke sind unter **neuen Nummern** im Bestandsverzeichnis aufzuführen. In **Spalte 10** ist zu vermerken, aus welchen bisherigen Grundstücken die neu aufgenommenen hervorgegangen sind.  
 Bei den bisherigen Grundstücken ist in **Spalte 10** zu vermerken, aus welchem Grund die Streichung erfolgt und unter welchen neuen Nummern die entsprechenden Flächen aufgeführt werden.
9. Maßgebend für die Angaben in den **Spalten 2 bis 7** ist bei **Teil B** der Zeitpunkt, in dem das betreffende Grundstück veräußert bzw. in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommen wird.  
 Dieser Zeitpunkt ist für das betreffende Grundstück jeweils in **Spalte 8** zu vermerken.
10. In **Spalte 7** ist in **Teil B** der Bodenwert anzugeben, der sich aus § 153 Abs. 4 BauGB ergibt.
11. Bei **Teil B** ist in **Spalte 10** zu vermerken, unter welcher Nummer das betreffende Grundstück in **Teil A** des Bestandsverzeichnisses geführt wird.  
 In **Teil A** ist das betreffende Grundstück durch Unterstreichung kenntlich zu machen. In **Spalte 10** ist zu vermerken, aus welchem Grund die Streichung erfolgt und unter welcher Nummer in **Teil B** die Veräußerung bzw. Übernahme in das Liegenschaftsvermögen vermerkt ist.
12. Die in **Spalte 6** und **Spalte 7** angegebenen Flächen bzw. Bodenwerte sind jeweils für **Teil A** bzw. **Teil B** zu addieren. Bei Anlage eines neuen Blattes sind die bisherigen Summen zu übertragen.  
 Bei Streichungen sind die entsprechenden Beträge abziehen.

**Anlage 6**

**Gliederungsschema für Begründung neuer Maßnahmen  
gemäß Nummer 7.1.2 Abs. 2 Buchst. d R-StBauF**

- 1. Gesichtspunkte der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**
  - 1.1 Lage der Gemeinde im Raum
  - 1.2 Zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde
  - 1.3 Überwiegende oder besondere Funktionen der Gemeinde
  - 1.4 Sonderfunktionen (Hochschule, Fremdenverkehr, Naherholung)
- 2. Besondere Probleme der Gemeinde**
- 3. Gesichtspunkte des Städtebaus**
  - 3.1 Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB
  - 3.2 Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- 4. Gesamtdarstellung, Bedeutung der Erneuerungsmaßnahme insgesamt**
- 5. Verbindung mit anderen vom Bund, vom Land oder von der EU durchgeführten, geförderten oder vorgesehenen Maßnahmen und Programmen**
- 6. Stand der Erneuerungsmaßnahme**
- 7. Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinde**

(Insbesondere Durchführung durch Gemeinde oder Beauftragung eines Sanierungsträgers, finanzielle Beteiligung der Gemeinde, Einsatz gemeindlichen Grundbesitzes.)
- 8. Mitwirkungsbereitschaft der Bürger**
- 9. Vorstellung über den weiteren Fortgang der Erneuerungsmaßnahme einschließlich der Finanzierung**
- 10. Besondere Gesichtspunkte für die Dringlichkeit**