

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 23.03.94,
Gz IIC6-4607-003/93

Der Freistaat Bayern gewährt für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesen Richtlinien und den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen - insbesondere den Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaats Bayern an kommunale Körperschaften (VVK), Anlage 3 zu Art. 44 BayHO - Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes. Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

INHALTSÜBERSICHT

I. Allgemeine Förderbestimmungen

1. Zweck der Förderung
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfänger
4. Fördervoraussetzungen
5. Art und Umfang der Förderung
6. Mehrfachförderung
7. Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

II. Besondere Förderbestimmungen

8. Vorbereitung der Sanierung
9. Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken

Ordnungsmaßnahmen (Nrn. 10 bis 14)

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

Baumaßnahmen (Nrn. 15 bis 19)

15. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
16. Neubau und Ersatzbau von Wohnungen
17. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

18. Verlagerung und Änderung von Betrieben
19. Durchführung sonstiger Baumaßnahmen

Kommunale Förderprogramme, Vergütungen (Nrn. 20 und 21)

20. Kommunale Förderprogramme
21. Sonstige Vergütungen

III. Förderverfahren

22. Aufstellung der Förderprogramme
23. Bewilligung
24. Auszahlung
25. Verwendungsnachweis
26. Einnahmen, Wertausgleich
27. Abschluss, Gesamtabrechnung

IV. Schlussbestimmungen

28. Einvernehmen
29. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Verzeichnis der Anlagen

- 1a: Antrag auf Kostenerstattung
- 1b: Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag
- 1c: Erläuterungen zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag
- 2: Jahresantrag zum Städtebauförderungsprogramm

I. Allgemeine Förderbestimmungen

1 Zweck der Förderung

Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen die Städte, Märkte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Hierzu werden städtebauliche Missstände und Mängel durch Sanierungsmaßnahmen behoben und Orts- oder Gemeindeteile durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt.

2 Gegenstand der Förderung

2.1. Gesamtmaßnahme/Einzelmaßnahme

Im Städtebauförderungsprogramm des Freistaats Bayern werden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 bis 171 BauGB gefördert. Gegenstand der Förderung ist die Sanierung oder Entwicklung eines bestimmten Gebiets als Einheit (Gesamtmaßnahme), z.B. das Untersuchungsgebiet Ortskern, ein als Sanierungsgebiet förmlich festgelegter Stadtteil oder der Entwicklungsbereich einer Ortserweiterung.

Als Bestandteil 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 Sanierungsmaßnahme, wie die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Erwerb eines bestimmten Grundstücks, die Verlagerung eines Betriebes, die Modernisierung eines Gebäudes, die Herstellung einer Erschließungsanlage.

Für die Förderung und Abwicklung von Entwicklungsmaßnahmen gelten die Bestimmungen dieser Richtlinie grundsätzlich entsprechend.

2.2. Städtebauliche Einzelvorhaben

Ausschließlich mit Landesmitteln der Städtebauförderung werden zusätzlich auch städtebauliche Einzelvorhaben gefördert, die sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen. Diese Zuwendungsart kommt insbesondere für einzelne Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung in Betracht, durch die bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung erreicht werden, z.B. durch die Neugestaltung eines zentralen Platzes oder die Modernisierung eines ortsbildprägenden Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere auch beispielhafte Planungen. Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen.

Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien - ebenso wie bei etwaigen städtebaulichen Sonderprogrammen - entsprechend. Dabei entfällt insbesondere die förmliche Festlegung (Nr. 4.2.2).

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich die Gemeinde. Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen.

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

Die Förderung einer Sanierungsmaßnahme (Entwicklungsmaßnahme entsprechend) setzt voraus, dass

- 4.1.1 die Maßnahme entsprechend Nr. 2 in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen ist,
- 4.1.2 die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht,
- 4.1.3 die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet sind und die Finanzierung gesichert erscheint,
- 4.1.4 die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können (Subsidiaritätsprinzip), z.B. durch zweckgebundene Einnahmen (vor allem durch Beiträge und Gebühren) oder Finanzhilfen anderer öffentlicher Haushalte (insbesondere durch Fördermittel für den Wohnungsbau und die Wohnungsmodernisierung sowie nach dem Finanzausgleichsgesetz),
- 4.1.5 sich die Gemeinde gleichzeitig mit dem im jeweiligen Programmjahr festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen Kosten beteiligt,
- 4.1.6 die Gemeinde die einschlägigen Rechtsgrundlagen beachtet, insbesondere die Vorschriften zu den städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Baugesetzbuch, die hiernach fortgeltenden Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes sowie die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung.

4.2 Weitere Fördervoraussetzungen

Darüber hinaus werden Städtebauförderungsmittel für die Durchführung einzelner Sanierungsmaßnahmen (Entwicklungsmaßnahmen entsprechend) nur gewährt, soweit

- 4.2.1 diese den besonderen Förderbestimmungen für die Einzelmaßnahmen (Nrn. 8 - 21) entsprechen,
- 4.2.2 die Einzelmaßnahmen einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zuzuordnen sind (Ausnahme: einzelne von der Gemeinde beschlossene vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB, die noch vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durchgeführt werden; das Gebot der zügigen Durchführung nach § 136 Abs. 1 BauGB bleibt unberührt),
- 4.2.3 diese der Sanierung dienen (insbesondere die nicht allein dem Sanierungsgebiet oder den insgesamt sanierungsbedürftigen Bereichen dienenden Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind nur anteilig förderfähig),
- 4.2.4 die Vorhaben insbesondere den Vorbereitenden Untersuchungen sowie der städtebaulichen Rahmenplanung entsprechen und ausreichende Planungssicherheit besteht,
- 4.2.5 eine Abstimmung mit den Betroffenen (§ 137 BauGB) und den öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB) erfolgt ist,
- 4.2.6 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB vorliegt,

4.2.7 eine angemessene Eigenbeteiligung des Maßnahmenträgers gesichert ist (insbesondere gewährte Entschädigungen und erzielte Erlöse sind vorab als Eigenleistung anzusetzen).

4.3 Vorhabensbeginn

Einzelmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden sind. Soll vor der Bewilligung mit der Durchführung begonnen werden, so steht ein vorzeitiger Beginn der späteren Förderung nicht entgegen, wenn die Bewilligungsstelle schriftlich zugestimmt hat. Zugestimmt werden kann, wenn eine Förderung in absehbarer Zeit möglich erscheint, die Sanierung hierdurch nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird und Fehlinvestitionen nicht zu befürchten sind (vgl. Nr. 1.3 VVK).

Die Bewilligungsstellen können unter diesen Voraussetzungen für eine Mehrzahl gleichgelagerter Einzelmaßnahmen (z.B. Umzugskosten, Fassadenprogramme) im Rahmen der Nr. 13 VVK allgemein den vorzeitigen Maßnahmenbeginn erlauben.

Aus der Zustimmung kann kein Anspruch auf Förderung abgeleitet werden.

5 Art und Umfang der Förderung

5.1 Förderungs- und Finanzierungsart

Die Städtebauförderungsmittel werden - soweit eine Festbetragsfinanzierung nicht in Betracht kommt - als Anteilsfinanzierung im Rahmen einer Projektförderung gewährt.

Den Gemeinden gegenüber werden die Zuwendungen grundsätzlich als Zuschüsse ausgereicht. Bis zur endgültigen Abrechnung der Gesamtmaßnahme oder des städtebaulichen Einzelvorhabens erfolgt die Förderung ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Kürzung und Rückforderung in Höhe der erzielbaren Einnahmen nach Nr. 26. Der Widerruf von Zuwendungen nach Art. 44a BayHO bleibt hiervon unberührt.

5.2 Förderungsart bei der Weiterbewilligung an Dritte

Städtebauförderungsmittel werden auch an Dritte in der Regel in Form von Zuschüssen weitergegeben. Führt im Einzelfall die Gewährung eines Darlehens zu einem wirtschaftlicheren Förderergebnis, soll die Gemeinde ein entsprechendes Darlehen zu angemessenen Bedingungen gewähren. Im Verhältnis Land-Gemeinde wird das Darlehen durch dessen kapitalisierten Wert abgegolten.

5.3 Weitere Förderungsart

Statt der Zuschüsse zu den Kosten der förderfähigen Maßnahmen selbst kommt auch eine Bezuschussung der Finanzierungskosten der hierfür aufgenommenen Darlehen in Betracht. Diese Förderungsart ist insbesondere beim notwendigen

Zwischenerwerb reprivatisierbarer Grundstücke zu wählen. Die Bewilligungsstelle hat die Förderung zeitlich und der Höhe nach zu beschränken.

5.4 Umfang der förderfähigen Kosten

Der Umfang der förderfähigen Kosten richtet sich nach den Fördervoraussetzungen und den besonderen Förderbestimmungen (Nrn. 8 bis 21).

Nicht gefördert werden insbesondere

- 5.4.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeindeverwaltung sowie kommunale Eigenregieleistungen (vor allem Eigenplanungen und für eine Vergabe geeignete Leistungen der Bauhöfe),
- 5.4.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel,
- 5.4.3 Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann (u.a. Vorsteuerabzug nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes),
- 5.4.4 Kosten, die ein anderer als der Träger der Maßnahme zu tragen verpflichtet ist,
- 5.4.5 Kosten, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserunreinigungen anfallen,
- 5.4.6 Kosten für den Unterhalt und Betrieb,
- 5.4.7 Ausgaben für Geräte (nach DIN 276) und für bewegliche Einrichtungsgegenstände (auch Einbauküchen),
- 5.4.8 Arbeits- und Sachleistungen, soweit sie über die Regelung nach Nr. 5.2.2.6 der Richtlinien über die Zuwendungen des Freistaats Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich (FA-ZR) hinausgehen (beim Wohnungsbau gelten die dort üblichen Ansätze) oder die erforderliche fachliche Qualität nicht gesichert ist,
- 5.4.9 Kosten, die nicht zwingend anfallen (z.B., wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),
- 5.4.10 Städtebauliche Einzelvorhaben nach Nr. 2.2 mit Gesamtkosten unter 200.000 DM (Ausnahme: Planungen und Untersuchungen nach Nr. 8; hier gilt eine Bagatellgrenze von 50.000 DM).

5.5 Pauschalierung

Die Bewilligungsstellen sollen in geeigneten Fällen Pauschalierungen vornehmen.

- 5.5.1 Soweit Nebenkosten anfallen, sollen diese grundsätzlich entsprechend Nr. 5.2.1.1 der FA-ZR pauschal angesetzt werden. Bei umfangreichen Modernisierungen sind Zuschläge bis zu 5 % möglich.
- 5.5.2 Für vergleichbare Einzelmaßnahmen (z.B. Parkplätze, Tiefgaragen, Platzgestaltungen, Modernisierungen) sollen - unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse - Kostenhöchstwerte festgelegt werden (vgl. Nr. 5.2.2.1 FA-ZR). Hierbei sind auch die Leistungsfähigkeit des Maßnahmenträgers und die Bedeutung für die Sanierung oder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen.
- 5.5.3 Sind für diese Maßnahmen die Kosten hinreichend bestimmbar oder kann dem Maßnahmenträger das Finanzierungsrisiko zugemutet werden, sind aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag versehene Kostenpauschalen festzulegen (vgl. Nrn. 5.2.2.2 und 7.5.2 bis 7.6 FA-ZR).
- 5.6 Höhe der Förderung

Die Gemeinde erhält höchstens 60 v.H. der als förderfähig festgelegten Kosten erstattet.

6 Mehrfachförderung

Auch im Rahmen der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung sind Einzelmaßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen zu tragen oder zu fördern, die hierzu verpflichtet sind oder dies üblicherweise tun (Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB).

- 6.1 Besteht an der Durchführung dieser Maßnahmen ein erhebliches städtebauliches Interesse oder sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Die Kosten sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (Mehrfachförderung). Geringfügige Beteiligungen können unterbleiben.
- 6.2 Wenn in besonderen Ausnahmefällen eine Maßnahme sonst nicht finanzierbar wäre, können andere Zuwendungen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden (Doppelförderung). Für deren Begrenzung und den Einsatz von ABM-Mitteln gilt Nr. 6.4 FA-ZR entsprechend.

7 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

Die Bewilligungsstelle prüft im Benehmen mit der Gemeinde, ob beantragte Maßnahmen anderen Förderbereichen zuzuordnen sind. Die gleichzeitige Förderung eines Ortsteils in einem ähnlich umfassenden Förderbereich (z.B. der Dorferneuerung) ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen möglich und setzt eine klare räumliche Trennung voraus.

II. Besondere Förderbestimmungen

Folgende Maßnahmengruppen werden unterschieden:

- Vorbereitung, Grunderwerb (Nrn. 8 und 9)
- Ordnungsmaßnahmen (Nrn. 10 bis 14)
- Baumaßnahmen (Nrn. 15 bis 19)
- Sonstige Maßnahmen, Vergütungen (Nrn. 20 und 21)

Bei Sanierungsmaßnahmen (Entwicklungsmaßnahmen entsprechend) können die nachstehenden Einzelmaßnahmen (Nrn. 8 bis 21) als Bestandteile der Gesamtmaßnahmen gefördert werden.

Vorbereitung, Grunderwerb (Nrn. 8 und 9)

8 Vorbereitung der Sanierung

8.1 Gefördert werden können Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB und als weitere Vorbereitungen

- die Kosten der förmlichen Festlegung,
- die Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung von Sanierungskonzepten),
- die städtebauliche Planung, z.B. für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung,
- sonstige sanierungsbedingte Gutachten,
- die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger, Öffentlichkeitsarbeit,
- die Erarbeitung des Sozialplans,
- die Aufstellung von Zeit- und Maßnahmeplänen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- der Vorbereitung zuzuordnende Leistungen von Sanierungsträgern oder sonstigen Beauftragten.

8.2 Förderfähig sind alle Kosten, die unter Beachtung geltender preis- und haushaltsrechtlicher Bestimmungen entstehen, angemessen sind und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen. Die beauftragten Planer, Gutachter und Träger müssen über die notwendige Sachkunde verfügen.

8.3 Nicht gefördert werden allgemeine Untersuchungen und Planungen, z.B. Stadtentwicklungsplanungen, Flächennutzungspläne, Generalverkehrspläne, allgemeine Vermessungen. Eine anteilige Berücksichtigung der Kosten ist möglich, soweit die Planungen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Sanierung notwendig sind und wesentliche Auswirkungen auf das Sanierungskonzept haben werden.

9 Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken

9.1 Förderbarer Grunderwerb

Gefördert werden kann der freihändige Grunderwerb und der Erwerb aufgrund gesetzlicher Vorschriften (insbesondere des Baugesetzbuches) durch die Gemeinde oder durch einen Sanierungsträger für das Treuhandvermögen. Dies gilt nur, soweit der Grunderwerb für die Sanierung unmittelbar erforderlich und die hierauf geplante Maßnahme nicht einem anderen Förderbereich zuzuordnen ist, bei dem eine Grunderwerbsförderung regelmäßig ausscheidet (z.B. nicht für Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Mehrzweckhallen). Die Bestimmungen für die Mehrfachförderung nach Nr. 6 sind entsprechend anzuwenden.

Die genannten Grundsätze gelten auch für den Erwerb von Erbbaurechten und Dienstbarkeiten. Beim Erwerb auf Rentenbasis ist vom kapitalisierten Betrag auszugehen. Der Wert von Tauschgrundstücken kann unter Beachtung etwaiger Wertdifferenzen angesetzt werden, soweit keine Bereitstellungspflicht besteht.

9.2 Förderfähige Kosten

Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt über das Grundstück zu erhalten. Hierzu zählen

- der Kaufpreis einschließlich der vorhandenen Gebäude und Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und
- die Nebenkosten (insbesondere Vermessungskosten, Katastergebühren, Grunderwerbsteuer, Aufwendungen für Gutachter).

Der Verkehrswert ist grundsätzlich vom Gutachterausschuss nach den §§ 192 ff. BauGB zu ermitteln. Hiermit können in geeigneten Fällen auch erfahrene öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige betraut werden. Bei einem Kaufpreis bis zu 50.000 DM kann von einem Gutachten abgesehen werden, soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen.

Bei den Nebenkosten bleiben nicht zwingend anfallende Kostenanteile (z.B. Maklergebühren, freiwillige Abstandszahlungen) und der Gemeinde überlassene Anteile an der Grunderwerbsteuer außer Betracht.

9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs

Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Kosten der Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch nicht länger als fünf Jahre, zu beschränken (vgl. Nr. 5.3).

9.4 Bereitstellung von Grundstücken

Die Förderung eines Grunderwerbs scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Sanierungszweck geeignete Grundstücke oder entsprechendes Tauschland selbst besitzt (Bereitstellungspflicht). Nimmt sie zu diesem Zweck

Grundstücke einer nicht rechtsfähigen Stiftung, eines Eigenbetriebs, einer kostenrechnenden Einrichtung oder eines Krankenhauses in Anspruch, kann die von ihr hierfür quasi zu leistende "Entschädigung" ausnahmsweise wie ein förderfähiger Grunderwerb behandelt werden.

Soweit eine Gemeinde Grundstücke als Ersatz- oder Tauschland bereitstellen muss, die sie mit eigenen Mitteln im Hinblick auf eine baldige Privatisierung lediglich zwischenerworben hat, kann der vertretbare Aufwand hierfür zur Vermeidung unbilliger Härten nachträglich anteilig gefördert werden.

Ordnungsmaßnahmen (Nrn. 10 bis 14)

10 Bodenordnung

Förderfähig sind die Kosten der Bodenordnung, soweit Einzelmaßnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder entsprechender vertraglicher Regelungen zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke durchgeführt werden (z.B. Umlegung, Grenzregelung).

11 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Förderfähig sind die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung entstehen, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans oder im Rahmen des Härteausgleichs. Hierzu zählen neben den notwendigen Kosten des Umzugs von Bewohnern und von Betrieben auch die bei der Gemeinde verbleibenden Kosten der Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie die Entschädigung für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile.

12 Freilegung von Grundstücken

Zu den förderfähigen Kosten der Freilegung gehören notwendige Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird. Neben dem Freimachen und dem Herrichten nach DIN 276 zählen hierzu insbesondere Entschädigungen oder Wertverluste, die die Gemeinde zur Beseitigung baulicher Anlagen zu übernehmen hat.

13 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Förderfähig sind die Kosten für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Sanierungsziel zu erreichen (sanierungsbedingte Erschließung), und die Kosten von der Gemeinde zu tragen sind.

Zu den förderfähigen Erschließungsanlagen gehören z.B. die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen, öffentliche Spielplätze, öffentliche Parkieranlagen, Anlagen zum städtebaulichen Lärmschutz.

14 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Förderfähig sind die im Zusammenhang mit Ordnungsmaßnahmen entstehenden

- Aufwendungen, die die Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten hat (Restwert der Anlage),
- Kosten, die die Gemeinde Eigentümern aufgrund von Verträgen nach § 147 Abs. 2 BauGB zu erstatten hat,
- sonstigen Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird (z.B. Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Bewirtschaftungsverluste),
- sonstigen Ausgaben für den Härteausgleich,
- sonstigen Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans,
- sonstigen Kosten für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Baumaßnahmen (Nrn. 15 bis 19)

15 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

- 15.1 Voraussetzung für eine Förderung ist, dass ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB ergangen ist oder sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichten.
- 15.2 Gefördert werden vorrangig wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Deren Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein. Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten einbezogen werden. Die Gesamtkosten dürfen allerdings auch dann grundsätzlich nicht das Eineinhalbfache für einen vergleichbaren Neubau überschreiten.
- 15.3 Kostenerstattung

Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Die Berechnung erfolgt nach den Anlagen 1 dieser Richtlinien.

Bei der freiwillig vereinbarten Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel aufgrund einer überschlägigen Berechnung Förderhöchstgrenzen festzulegen, die das Eigeninteresse der Bauherrenschaft und deren Leistungsfähigkeit angemessen berücksichtigen. Nach Möglichkeit soll eine Pauschale vereinbart werden (vgl. Nr. 5.5.3). Diese darf in der Regel höchstens 45 v.H. der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert) betragen. Die Kosten müssen unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Bauzeit überschaubar sein; der Ausschluss einer Nachförderung darf die Finanzierbarkeit nicht grundlegend gefährden.

15.4 Modernisierungsvereinbarung

Zwischen der Gemeinde und der Bauherrnschaft ist eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung abzuschließen, in der Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen vertraglich zu regeln sind.

- Insbesondere kann die Gemeinde der Bauherrnschaft Verpflichtungen auferlegen
- für Zwecke der Darlehenssicherung und Verwaltung,
- zur Sicherung des Sanierungsziels und
- zur Überlassung der Wohnungen an Wohnungsuchende, die von der Gemeinde zur Verwirklichung des Sozialplans benannt werden.

Da eine endgültige Finanzierungssicherheit für private Sanierungsmaßnahmen nur dann bestehen kann, wenn die Erhebung von Beiträgen (z.B. nach KAG oder BauGB) oder gegebenenfalls von Ausgleichsbeträgen geklärt ist, soll die Gemeinde hierzu möglichst früh Aussagen treffen.

15.5 Für die Modernisierung oder Instandsetzung vergleichbarer gemeindeeigener Gebäude gelten die Vorschriften der Nr. 15 sinngemäß.

16 **Neubau und Ersatzbau von Wohnungen**

Die Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten sind grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen.

16.1 Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wohnungen neu errichtet oder wird für dort beseitigte außerhalb Ersatz geschaffen, können hierfür - neben den vorrangig einzusetzenden Wohnungsbauförderungsmitteln - ausnahmsweise auch Städtebauförderungsmittel gewährt werden. Es muss ein erhebliches städtebauliches Interesse vorliegen.

Die Förderung ist auf den Teil der Kosten beschränkt, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung des Sanierungsziels ergibt und der auch beim angemessenen Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann (städtebaulich bedingte Mehrkosten). Die Kosten sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen und zu begründen

16.2 16.2 Darüber hinaus können in besonderen Ausnahmefällen im Benehmen mit dem Staatsministerium des Innern weitere sanierungsbedingte Aufwendungen angesetzt werden, wenn sonst das Sanierungsziel nicht erreicht werden kann, insbesondere wenn der Abschluss der Sanierung zu scheitern droht.

16.3 16.3 Die Grundsätze der Nr. 15 sind entsprechend anzuwenden.

17 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

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

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

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer Sanierung errichtet oder geändert werden müssten (insbesondere bei kommunalen Pflichtaufgaben wie Kindergärten und Schulen) oder wenn keine kommunale Aufgabe vorliegt (z.B. Kirchen).

17.2 Gegenüber dem Neubau ist die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden sollen, vorzuziehen.

Beim Aus- und Umbau innerhalb von Sanierungsgebieten wird deshalb die Anteilsrechnung nach Nr. 4.2.3 auf die nutzungsbedingten Aufwendungen beschränkt (fiktive Kostentrennung entsprechend vergleichbarem Neubau oder aufgrund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung). Von der Anteilsberechnung kann ganz abgesehen werden, wenn der Substanzerhalt das weit überwiegende Förderziel ist.

18 Verlagerung oder Änderung von Betrieben

18.1 Die Verlagerung oder Änderung der von der Sanierung betroffenen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe kann gefördert werden, soweit Erlöse, Entschädigungen und Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zusammen mit angemessenen Eigenmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung).

Die Spitzenfinanzierung muss erforderlich sein, um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwenden, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz zu vermeiden. Die geplanten Maßnahmen müssen auch förderwürdig sein.

18.2 Die Notwendigkeit einer Spitzenfinanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist durch entsprechende Gutachten zwingend nachzuweisen und eingehend zu begründen. Nicht einbezogen werden Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung. Rationalisierungsvorteile oder eine günstigere Ertragslage sind anzurechnen.

19 Durchführung sonstiger Baumaßnahmen

Baumaßnahmen, die die Gemeinde nach § 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anstelle der Eigentümer durchführt, können gefördert werden, wenn sonst das Sanierungsziel nicht zu erreichen ist. Zu 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 Förderprogramme, Vergütungen (Nrn. 20 und 21)

20 Kommunale Förderprogramme

Bei kommunalen Förderprogrammen, z.B. zur Fassadeninstandsetzung oder Hofbegrünung, können pauschal bis zu 30 v.H. der Kosten als förderfähig anerkannt werden.

21 Sonstige Vergütungen

21.1 Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte

Die Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die förderfähige Kosten betreffen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind.

Wegen der damit verbundenen Entlastung der Gemeindeverwaltung soll die Förderung derartiger Leistungen grundsätzlich auf bis zu höchstens 5 v.H. des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme pauschal begrenzt werden.

21.2 Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler

Die Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler sind förderfähig, soweit in geeigneten Fällen der städtebaulichen oder baulichen Sanierung bildende Künstler zur Gestaltung mitherangezogen werden. Die Regelung der Nummer 5.2.1.2 der FA-ZR gilt entsprechend.

21.3 Kosten bei Abschluss von Sanierungsmaßnahmen

Kosten, die bei Abschluss der Sanierung entstehen, z.B. Dokumentation, Sondergutachten für Ausgleichsbeträge, Vermessungen oder Öffentlichkeitsarbeit, können im Rahmen üblicher Kostenansätze gefördert werden.

III. Förderverfahren

22 Aufstellung der Förderprogramme

22.1 Programmanmeldung

Die Gemeinden legen die Anmeldungen für das jährliche Förderprogramm der Regierung vor. Kreisangehörige Gemeinden unterrichten das Landratsamt durch Abdruck. Dieses übermittelt der Regierung - soweit veranlasst - eine fachliche Stellungnahme und eine Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit. Die Programmanmeldung umfasst jeweils

- den Jahresantrag (Anlage 2),
- einen Sachstandsbericht,
- einen Maßnahmenplan.

Bei Neuaufnahmen oder Gebietsänderungen sind zusätzlich erforderlich:

- ein Lageplan,
- Beschlüsse und Bekanntmachungen.

Die Unterlagen sind zweifach vorzulegen, bei mit Bundesmitteln geförderten Maßnahmen der Sachstandsbericht dreifach.

22.2 Ergänzende Unterlagen, Berichte

Die Gemeinden legen alle Untersuchungen und Planungen, die für die Sanierung oder Entwicklung von Bedeutung sind, insbesondere vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanungen, Bebauungspläne, Verkehrskonzepte, vor. Dies gilt auch für die Fortschreibungen. Die Regierung und das Staatsministerium des Innern erhalten davon jeweils eine Ausfertigung.

Über Probleme, die eine grundsätzliche Klärung erfordern, berichten die Gemeinden auf dem Dienstweg.

22.3 Die Regierungen prüfen die Programmanmeldungen der Gemeinden insbesondere im Hinblick auf die allgemeine Förderfähigkeit und schlagen die Maßnahmen nach räumlichen oder sachlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Staatsministerium des Innern vor. Sie sind möglichst frühzeitig mit anderen von Bund oder Land geförderten Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung und Landesplanung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Bildung, Wissenschaft und Denkmalpflege sowie der Freizeit und Erholung abzustimmen.

22.4 Termine für die Programmaufstellung

Soweit Abweichungen nicht gesondert bekanntgemacht werden, gelten folgende Termine:

- 1. Oktober: Vorlage der Anmeldungen bei den Regierungen
- 1. Dezember: Vorlage der Programmanschläge der Regierungen beim Staatsministerium des Innern.

22.5 Das Staatsministerium des Innern stellt das jährliche Förderprogramm auf. Dieses enthält

- die zur weiteren Förderung und zur Neuaufnahme vorgesehenen Maßnahmen,
- den verbindlichen Bewilligungsrahmen mit den festgelegten Finanzierungsanteilen für das Programmjahr und
- den voraussichtlichen Bewilligungsrahmen für die drei folgenden Fortschreibungsjahre.

22.6 Die Regierungen unterrichten die Gemeinden vom Ergebnis der Programmaufstellung.

22.7 Änderungen außerhalb der jährlichen Programmaufstellung

Bereitgestellte Fördermittel, die im laufenden Programmjahr voraussichtlich nicht mehr gebraucht werden, können vom Staatsministerium des Innern auf andere Maßnahmen übertragen werden (Umschichtung). Die Regierungen stellen durch entsprechende Umschichtungsvorschläge einen ausgewogenen Mittelabruf sicher.

Während des laufenden Programmjahres bleibt darüber hinaus auch der Austausch von Maßnahmen vorbehalten.

23 Bewilligung

23.1 Bewilligungsanträge

Die Gemeinden legen die Bewilligungsanträge nach den Mustern 1a oder 1b zu Art. 44 BayHO der Regierung unmittelbar vor. Dem Antrag sind je nach Eigenart der beantragten Einzelmaßnahmen alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen, insbesondere

- bei städtebaulichen Untersuchungen und Planungen die Leistungs- und Kostengebote sowie Vertragsentwürfe der in Aussicht genommenen Institute, Architekten oder Gutachter,
- Wertermittlungen von Grundstücken, Gutachten z.B. zur Betriebsverlagerung,
- Bauleitpläne, Lagepläne,
- zur Beurteilung des Vorhabens erforderliche Planunterlagen und Zusammenstellungen (vgl. Nr. 3.3.2 VVK),
- der Finanzierungsplan nach Nr. 3.3.1 Abs. 1 VVK,
- die Wirtschaftlichkeitsberechnung,
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorbescheide,

- bei der Modernisierung und Instandsetzung Modernisierungsvorverträge, Entwürfe der Modernisierungsvereinbarungen, Berechnung des Kostenerstattungsbetrags nach Anlagen 1,
- Gemeinderatsbeschlüsse, z.B. bei vorgezogenen Ordnungs- und Baumaßnahmen (nach § 245 Abs. 11 BauGB mit § 40 Abs. 2 Satz 2 StBauFG).

23.2 Bewilligungsbescheid

Die Regierungen prüfen die beantragten Einzelmaßnahmen nach diesen Richtlinien, insbesondere auch nach Dringlichkeit und Bedeutung innerhalb der Gesamtmaßnahme, und erteilen im Rahmen der bereitgestellten Finanzhilfen die Bewilligungsbescheide an die Gemeinde. Sie beteiligen die zuständige technische Fachbehörde nach Nr. 6 VVK, soweit dies erforderlich ist.

23.3 Weiterbewilligung an Dritte

23.3.1 Der Bewilligungsstelle obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Vorhaben Dritter. Sie kann im Bescheid an die Gemeinde festlegen, inwieweit für Vorhaben Dritter Zuschüsse oder Darlehen eingesetzt werden sollen. Sie kann sich bei den Vorhaben, deren Ertragslage zum Bewilligungszeitpunkt nicht hinreichend abzusehen ist, eine weitere Überprüfung nach einem angemessenen Zeitraum, bei Maßnahmen des Wohnungsneubaus und der Modernisierung oder Instandsetzung in der Regel nach fünf Jahren, vorbehalten.

23.3.2 Bei der Weiterbewilligung von Städtebauförderungsmitteln an Dritte hat die Gemeinde sicherzustellen, dass die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheids auch für diese gelten. Sie hat insbesondere bei der Gewährung von Darlehen an Dritte sicherzustellen, dass Zins und Tilgung der veränderten Ertragslage angepasst werden können. Soweit dies notwendig und angemessen ist, sind die Fördermittel bei der Weitergabe an Dritte dinglich zu sichern.

23.3.3 Bei 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. 3.6 der VV zu Art. 44 BayHO zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht nach Art. 1 des Bayerischen Subventionsgesetzes in Verbindung mit § 3 des Subventionsgesetzes hinzuweisen.

23.4 Zur Verringerung des Arbeits- und Verwaltungsaufwands stellen die Regierungen Bewilligungsbescheide grundsätzlich erst ab einem Finanzhilfebetrag von 10.000 DM aus. Die Bewilligungsbeträge sind auf volle 100 DM auf- oder abzurunden

24 Auszahlung

24.1 Der Antrag auf Auszahlung der Städtebauförderungsmittel ist nach Muster 3 zu Art. 44 BayHO bei der Regierung zu stellen. Dem Antrag auf Auszahlung der Schlussrate ist der Einzelverwendungsnachweis nach Nr. 25 beizulegen

- 24.2 Die Regierung prüft den Antrag auf Auszahlung. Sie ordnet bei der zuständigen Staatsoberkasse die Auszahlung der festgestellten Beträge in angemessenen Raten an. Die Auszahlungsbeträge sind auf volle 100 DM auf- oder abzurunden. Die Schlussrate beträgt abweichend von Nr. 5.5.2 VVK einheitlich 10 v.H.

25 Verwendungsnachweis

Für die Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme und für städtebauliche Einzelvorhaben ist alsbald nach deren Abschluss der Regierung ein Verwendungsnachweis entsprechend Muster 4 zu Art. 44 BayHO vorzulegen. Bei Vorhaben der Modernisierung oder Instandsetzung oder des Wohnungsneubaus tritt an dessen Stelle gegebenenfalls die Schlussabrechnung nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen. Für bedeutendere Maßnahmen ist ergänzend eine Dokumentation ("Vorher und Nachher") beizufügen.

Die Regierungen prüfen die Verwendungsnachweise auf ihre Plausibilität hin (vor allem bei Kostenpauschalen). Darüber hinaus überprüfen sie stichprobenweise eine angemessene Anzahl von Einzelmaßnahmen entsprechend Nr. 6.2 VVK.

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

Lediglich ein vorläufiger Verwendungsnachweis ist zu führen, wenn z.B.

- eine weitere Überprüfung der Ertragslage nach einem angemessenen Zeitraum vorbehalten bleibt (vgl. Nr. 23.3.1) oder
- aufgrund noch zu erwartender Einnahmen oder anderer Deckungsmittel mit einer nachträglichen Verringerung der für die betreffende Einzelmaßnahme eingesetzten Städtebauförderungsmittel zu rechnen ist (vgl. Nr. 19).

26 Einnahmen, Wertausgleich

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

26.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen

Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Kosten von Einzelmaßnahmen verringern den förderfähigen Aufwand für diese und sind in der Regel bereits bei der Bewilligung anzurechnen.

In Betracht kommen hier beispielsweise angemessene, ggf. fiktiv festzusetzende

- Ablösebeträge für Stellplätze nach der BayBO,
- Beiträge entsprechend Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Erschließungsmaßnahmen,
- Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB.

Soweit nach der Bewilligung zusätzliche Einnahmen entstehen, sind die förderfähigen Kosten nachträglich entsprechend zu kürzen (z.B. bei mit Fördermitteln

erworbenen Grundstücken um die Überschüsse aus der Bewirtschaftung derselben oder um Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücksteilen). Gleiches gilt für zu fordernde Strafzinsen, 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 zugunsten der Gesamtmaßnahme

Zweckgebundene 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 zugunsten der Gesamtmaßnahmen sind insbesondere

- Ausgleichsbeträge nach §§ 153, 154 BauGB einschließlich entsprechender Ablösungsbeträge im Sinne des § 155 BauGB,
- Wertsteigerungen bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen oder die bei der Veräußerung entstehen,
- Bewirtschaftungsüberschüsse und Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die mit Mitteln vorhabenbezogener Sonderprogramme erworben wurden,
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden, soweit sie die zugrunde liegenden förderfähigen Kosten 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.

26.3 Behandlung von Einnahmen

Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich der Regierung zur Feststellung zu melden. Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (z.B. Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. Einnahmen werden grundsätzlich auf volle 100 DM auf- oder abgerundet.

Die 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. Maßgeblich für diesen Anteil ist bei Einnahmen zugunsten der Gesamtmaßnahme der Fördersatz im Entstehungsjahr, bei Einnahmen für Einzel-

maßnahmen der dem zu kürzenden Bezugsbewilligungsbescheid zugrunde liegende Fördersatz.

26.4 Wertausgleich

26.4.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

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

26.4.2 Maßgebliche Werte

Für 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 BauGB,
- in Sanierungsgebieten, die im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt sind, und außerhalb von Sanierungsgebieten: der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend.

Soweit 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. Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

26.4.3 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

Die 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: baurechtlich zulässige Nutzung).

Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung). Der Wertausgleich zugunsten 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
- das Staatsministerium des Innern sie für beendet erklärt.

27.2 Gesamtabrechnung

Die Gemeinde hat der Regierung innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Gesamtabrechnung dreifach vorzulegen. Gegenstand dieser Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie räumlich im Städtebauförderungsprogramm abgegrenzt ist, oder selbständig abrechenbare Teile davon (z.B. Sanierungsgebiete).

Ziel der Gesamtabrechnung ist es, alle im laufenden Förderverfahren bisher noch nicht erfassten Einnahmen einzubeziehen. Auf dieser Grundlage legt die Regierung abschließend fest, in welcher Höhe die Städtebauförderungsmittel der Gemeinde endgültig belassen werden können oder inwieweit sie zurückzufordern sind.

Die Gesamtabrechnung stellt letztlich einen Nachweis der Gemeinde dar, dass sie alle Einnahmemöglichkeiten ausgeschöpft hat und inwieweit die daraus noch offenen Erlöse zweckentsprechend wiedereingesetzt wurden. Soweit bei einzelnen Maßnahmen Einnahmen nicht entstanden sind oder im laufenden Förderverfahren bereits vollständig erfasst wurden, kann die Regierung auf die Vorlage einer Gesamtabrechnung verzichten.

Außerdem legt die Gemeinde dreifach einen Abschlußbericht vor, in dem sie insbesondere

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

27.3 Prüfung der Gesamtabrechnung

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

Das Staatsministerium des Innern erhält einen Abdruck der geprüften Gesamtabrechnung, des Abschlußberichts und des Prüfvermerks.

27.4 Anrechnungsklausel

Bei der Abrechnung einer im umfassenden Verfahren durchgeführten Gesamtmaßnahme kann mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern 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. Eine Nachförderung bleibt ausgeschlossen.

27.5 Zwischenabrechnung

Bei noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen ist in der Regel jeweils in einem Zeitraum von etwa fünf Jahren eine Zwischenabrechnung nach den vorstehenden Grundsätzen vorzulegen. Die Regierung kann nach der Lage des Einzelfalles auch einen anderen hierfür geeigneten Zeitraum bestimmen.

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

27.6 Überschussberechnung

Übersteigen die Einnahmen nach Nr. 26.2 die anerkannten förderfähigen Ausgaben, ist anhand einer Berechnung zu ermitteln, ob eine Verteilung eines Überschusses nach § 48 StBauFG mit § 245 Abs. 11 BauGB in Betracht kommt (gilt nicht für Entwicklungsmaßnahmen). Dabei sind auch die noch nicht einbezogenen förderfähigen und die nicht förderfähigen Ausgaben einzubeziehen.

IV. Schlussbestimmungen

28 Einvernehmen

Diese Bekanntmachung ergeht, soweit erforderlich, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und dem Obersten Rechnungshof.

Der Oberste Rechnungshof erhält vom Staatsministerium des Innern das Jahresprogramm nach Nr. 22. Damit entfallen die Zuleitung von Abdrucken der Zuwendungsbescheide nach Nr. 4.4 VVK, ein gesonderter Nachweis nach Nr. 9.2 VVK und eine Beinahme der Prüfungsvermerke sowie der Verwendungsnachweise nach Nr. 11.4 VVK zu den Kassenbelegen

29 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.04.1994 in Kraft und sind für alle ab dem Jahresprogramm 1994 neu bereitgestellten Fördermittel anzuwenden.

Die bis einschließlich Jahresprogramm 1993 bereitgestellten Fördermittel sind noch nach den bisherigen Förderrichtlinien abzuwickeln. Hierfür gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beteiligung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt bei der Bewilligung, Auszahlung und Verwendung fort. Die bisher als Vorauszahlungen gewährten Städtebauförderungsmittel können allerdings in ge-

eigneten Fällen aufgrund einer Zwischenabrechnung nachträglich auf eine Zuschussförderung im Sinne der neuen Richtlinien umgestellt werden.

Die Richtlinien zur Förderung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz und von städtebaulichen Maßnahmen im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR), IMBek vom 29.11.1981 (MABI S. 763, berichtigt S. 75/1982), zuletzt geändert durch IMBek vom 22.1.1987 (MABI S. 40), treten nach Maßgabe vorstehender Überleitungsvorschriften außer Kraft.

I.A.

Dr. Waltner
Ministerialdirektor