

**Verwaltungsvorschrift  
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern  
über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der  
Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen  
(VwV-StBauE)**

Vom 29. November 2002

**Gliederungsübersicht**

- A Allgemeine Zuwendungsbedingungen**
- B Sanierungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**
- C Entwicklungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**
- D Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes**
- E Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete**
- F Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf**
- G Maßnahmen zum Stadtumbau**
- H Verfahren**
- I Abrechnung**
- J Zuständigkeiten**
- K In-Kraft-Treten**

**Inhaltsübersicht**

- A Allgemeine Zuwendungsbedingungen**
  - I. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**
  - II. Zuwendungsgegenstand**
  - III. Zuwendungsempfänger**
  - IV. Zuwendungsvoraussetzungen**
    - 1. Grundsätzliche Voraussetzungen
    - 2. Anforderungen an die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme
    - 3. Beginn der Förderung
    - 4. Nicht zuwendungsfähige Ausgaben
  - V. Art der Zuwendung**
  - VI. Umfang der Zuwendung**
  - VII. Sonstige allgemeine Bedingungen**
    - 1. Ausgabenermittlung, Pauschalierung
    - 2. Zusammentreffen mit anderen Fördermöglichkeiten
    - 3. Maßnahmen anderer Finanzierungsträger
    - 4. Innenstadt- und stadtteilbedingter Mehraufwand

5. Hinweispflicht

6. Ausnahmen

**B Sanierungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**

**I. Vorbereitung der Sanierung**

1. Vorbereitende Untersuchungen

2. Weitere Vorbereitung

3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

4. Umfang der Zuwendung

**II. Erwerb von Grundstücken**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für den Grunderwerb

2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

3. Umfang der Zuwendung

**III. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen

2. Sonstige Ordnungsmaßnahmen

3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

4. Umfang der Zuwendung

**IV. Baumaßnahmen**

1. Begriffsbestimmung

2. Nicht zuwendungsfähige Baumaßnahmen

3. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen

4. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

5. Umfang der Zuwendung bei privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden und baulichen Anlagen

6. Umfang der Zuwendung bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

7. Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben bei Sicherungsmaßnahmen

**V. Sonstige Maßnahmen**

1. Verlagerung und Änderung von Betrieben

2. Vergütung für Beauftragte

**VI. Ersatz- und Ergänzungsgebiete**

**C Entwicklungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**

**I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen

2. Weitere Vorbereitung

3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

4. Umfang der Zuwendung

## **II. Erwerb von Grundstücken**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für den Grunderwerb
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
3. Umfang der Zuwendung

## **III. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen
2. Umfang der Zuwendung

## **IV. Baumaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
3. Umfang der Zuwendung bei privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden
4. Umfang der Zuwendung bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

## **V. Sonstige Maßnahmen**

1. Verlagerung und Änderung von Betrieben
2. Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger
3. Vergütung für Beauftragte

## **VI. Anpassungsgebiete**

### **D Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes**

#### **I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Weitere Vorbereitung
3. Umfang der Zuwendung

#### **II. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben
2. Umfang der Zuwendung

#### **III. Baumaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen
2. Umfang der Zuwendung

#### **VI. Vergütung für Beauftragte**

### **E Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete**

#### **I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Weitere Vorbereitung

3. Umfang der Zuwendung

## **II. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ordnungsmaßnahmen
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
3. Umfang der Zuwendung

## **III. Baumaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen
2. Umfang der Zuwendung

## **IV. Vergütung für Beauftragte**

## **V. Maßnahmen anderer Finanzierungsträger**

## **VI. Begleitung und Koordinierung der Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete**

## **F Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf**

### **I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Weitere Vorbereitung
3. Umfang der Zuwendung

### **II. Erwerb von Grundstücken**

### **III. Ordnungsmaßnahmen**

### **IV. Baumaßnahmen**

### **V. Sonstige Maßnahmen**

### **VI. Begleitung und Koordinierung der Maßnahmen zur Entwicklung benachteiligter Stadtgebiete**

## **G Maßnahmen zum Stadtumbau**

### **I. Vorbereitung**

1. Erstellung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten
2. Weitere Vorbereitung

### **II. Umfang der Zuwendung**

### **III. Vergütung für Beauftragte**

### **IV. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen**

## **G1 Aufwertung von Stadtteilen**

### **I. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ordnungsmaßnahmen/Grunderwerb
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
3. Umfang der Zuwendung

- II. Baumaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung, Aus- und Umbau)**
  - 1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen
  - 2. Umfang der Zuwendung
- G2 Rückbau**
  - I. Gegenstand der Förderung**
  - II. Umfang der Zuwendung**
  - III. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen**
- H Verfahren**
  - I. Ausschreibung der Jahresprogramme**
  - II. Antrag**
  - III. Entscheidungsvorschlag der Bewilligungsstelle**
  - IV. Programmaufstellung durch das Staatsministerium des Innern**
  - V. Bewilligung der Zuwendungen**
  - VI. Auszahlung der Zuwendung und Führung von Zwischennachweisen**
    - 1. Auszahlungsantrag
    - 2. Zwischennachweis der Gemeinde
    - 3. Auszahlung der Zuwendung
  - VII. Weitergabe von Informationen**
    - I Abrechnung**
      - I. Zweck der Abrechnung**
      - II. Gegenstand der Abrechnung**
      - III. Zeitpunkt der Abrechnung**
      - IV. Form der Abrechnung**
      - V. Zuwendungsfähige Ausgaben**
      - VI. Einnahmen**
      - VII. Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke**
    - VIII. Abschluss der Abrechnung**
    - IX. Vereinfachte Abrechnung**
- J Zuständigkeiten**
- K In-Kraft-Treten**
  - I. In-Kraft-Treten**
  - II. Übergangsregelungen/Geltungsdauer**
- A Allgemeine Zuwendungsbedingungen**
  - I. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**
    - 1. Die Zuwendungen der Städtebaulichen Erneuerung nach dieser Verwaltungsvorschrift sind

dazu bestimmt,

- a) im Rahmen von Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach Abschnitt B gebietsbezogene städtebauliche Missstände und Mängel in Gemeinden zu beheben oder nachhaltig zu mildern, die Zentralen Orte nach dem Sächsischen Landesentwicklungsplan, insbesondere die Innenstädte zu stärken und auf diese Weise zugleich die Rahmenbedingungen für private und öffentliche Investitionen zu verbessern,
  - b) im Rahmen von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Abschnitt C, Ortsteile oder andere Teile der Gemeinden entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig zu entwickeln oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen,
  - c) Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes nach Abschnitt D durchzuführen, um historisch wertvolle Altstadtbereiche, insbesondere die mittelalterlichen Stadtkerne, zu sichern und zu erhalten,
  - d) Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete nach Abschnitt E durchzuführen, um die soziale, kulturelle und technische Infrastruktur sowie das Wohnumfeld in Wohnsiedlungen der industriell vorgefertigten Montagebauweise („Plattenbaugebiete“) auszubauen und zu verbessern,
  - e) Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf nach Abschnitt F durchzuführen, um auf der Grundlage von auf den Stadtteil bezogenen integrierten Handlungskonzepten sowie mit Hilfe eines Stadtteilmanagements die gebietsbezogenen städtebaulichen Missstände und Mängel in Gemeinden gezielt zu beheben oder nachhaltig zu mildern sowie
  - f) Maßnahmen zum Stadtumbau nach Abschnitt G zu begleiten, die auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten insbesondere dem Rückbau des Wohnungsbestandes und damit dem Abbau des Wohnungsleerstandes dienen und die zur städtebaulichen Aufwertung zukunftsfähiger Stadtgebiete beitragen.
2. Der Freistaat Sachsen gewährt Zuwendungen für die Städtebauliche Erneuerung im Rahmen der im Staatshaushaltsplan verfügbaren Mittel. Hierfür gelten
- a) das **Baugesetzbuch** ( **BauGB** ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852) in der jeweils geltenden Fassung,
  - b) diese Verwaltungsvorschrift und
  - c) die Haushaltsordnung des Freistaates Sachsen (Sächsische Haushaltsordnung – **SäHO** ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153) sowie die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Änderung der Vorläufigen **Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung** (SächsABl. 1999 SDr. S. S 309),
  - d) die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften ( **VVK** einschließlich der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften ( **ANBest-K** )).

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

## II. Zuwendungsgegenstand

Nach dieser Verwaltungsvorschrift können Zuwendungen gewährt werden für:

1. Sanierungsmaßnahmen nach **BauGB** (Sanierungssatzung gemäß § 142 **BauGB**),
2. Entwicklungsmaßnahmen nach **BauGB** (Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 6 **BauGB**),
3. Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes (Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 **BauGB**),

4. Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (durch Gemeinderatsbeschluss definiertes Gebiet oder Sanierungssatzung gemäß § 142 **BauGB**),
5. Maßnahmen zur Sanierung innerstädtischer Brachflächen gemäß den Abschnitten B oder C mit Mitteln des Landesprogramms, wobei auf eine förmliche Festlegung des Gebietes verzichtet werden kann, wenn ein Gebiet zur Brachflächensanierung durch Gemeinderatsbeschluss definiert wird,
6. Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf für ein durch Gemeinderatsbeschluss abgegrenztes Gebiet,
7. Maßnahmen zum Stadtumbau in Gebieten mit Sanierungssatzung nach § 142 **BauGB**, in Gebieten mit Erhaltungssatzung nach § 172 **BauGB** oder in auf Grund des Stadtentwicklungskonzeptes durch Gemeinderatsbeschluss abgegrenzten Gebieten. Grundlage ist die Abgrenzung eines Gebiets unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze, für dessen Verbesserung ein Bündel von Einzelmaßnahmen oder nur bestimmte vordringliche Einzelmaßnahmen notwendig sind (Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme).  
Veränderungen des Fördergebietes von Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Bewilligungsstelle.  
Die Bewilligungsstelle zeigt dem Staatsministerium des Innern Änderungen an.

### III. Zuwendungsempfänger

1. Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde (Verwaltungsgemeinschaften und -verbände sind gleichgestellt). Sie kann die Zuwendungen zusammen mit ihrem Eigenanteil auch für Ausgaben zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt. Dabei ist sicherzustellen, dass die für den Zuwendungsempfänger maßgebenden Bestimmungen, soweit zutreffend, auch Dritten auferlegt werden und, dass die Regelungen über Rückführung und Verzinsung anwendbar sind.
2. Verwendet die Gemeinde Zuwendungen für Maßnahmen an Objekten, für die zugunsten des Verfügungsberechtigten ein Investitionsvorrangbescheid gemäß § 21a **Investitionsvorranggesetz** bestandskräftig erteilt worden ist, gilt folgende Regelung: Die Gemeinde hat im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung sicherzustellen, dass für den Fall der Rückübertragung des Objektes auf den Anmelder vermögensrechtlicher Ansprüche gemäß § 30 **Vermögensgesetz** der Verfügungsberechtigte unverzüglich nach erfolgter Bestandskraft der Rückübertragungsentscheidung zugunsten des Anmelders die erhaltenen Zuwendungen an die Gemeinde zurückzuzahlen hat (Zuwendungen für Sicherungsmaßnahmen sind davon ausgenommen).

### IV. Zuwendungsvoraussetzungen

1. Grundsätzliche Voraussetzungen  
Voraussetzung für die Zuwendung ist, dass die städtebauliche Gesamtmaßnahme in ein Sanierungsprogramm aufgenommen worden ist und
  - a) ein Sanierungsgebiet (§ 142 **BauGB**) oder ein städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 **BauGB**) förmlich festgelegt wurden,
    - ein Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst (§ 172 **BauGB**) wurde,
    - die Gemeinde zum Zweck des Stadtumbaus auf der Grundlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein Gebiet durch Gemeinderatsbeschluss abgegrenzt hat oder
    - durch Gemeinderatsbeschluss ein Gebiet zur Weiterentwicklung einer Großsiedlung oder zur Sanierung innerstädtischer Brachflächen oder zur Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf festgelegt wurde,
  - b) die Gebietsabgrenzung so vorgenommen wird, dass sich die städtebaulichen Maßnahmen zweckmäßig und zügig durchführen lassen,
  - c) die Maßnahmen innerhalb der förmlich festgelegten oder abgegrenzten Gebiete durchgeführt werden,
  - d) die Ausgaben weder von der Gemeinde allein getragen werden noch anderweitig gedeckt werden können,
  - e) mit den Zuwendungen nur unrentierliche Ausgaben finanziert werden und ein

- angemessener Einsatz von eigenen und fremden Mitteln erfolgt,
- f) der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachtet wird,
  - g) mit den Einzelmaßnahmen noch nicht begonnen wurde (Refinanzierungsverbot), es sei denn, die Bewilligungsstelle hat dem vorzeitigen Vorhabensbeginn schriftlich zugestimmt (vergleiche A IV. 3.),
  - h) eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 **BauGB** vorliegt,
  - i) die Gesamtfinanzierung gesichert ist,
  - j) die Maßnahmen erforderlich sind, um die Ziele der städtebaulichen Maßnahmen zu bestimmen oder zu verwirklichen,
  - k) bei Ordnungsmaßnahmen, soweit dies von der Art der Maßnahme her möglich ist, sowie bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eine kinder- und jugend- sowie alten- und behindertengerechte Gestaltung erfolgt,
  - l) bei Maßnahmen an Objekten in Privatbesitz sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vor Baubeginn vertraglich verpflichtet hat, bestimmte Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchzuführen, oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ergangen ist,
  - m) bei der Modernisierung von Wohngebäuden der Qualitätsstandard den Wohnungsbauförderbestimmungen entspricht.
2. Anforderungen an die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme
- a) Die Maßnahmen sollen sich an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen orientieren und an folgenden stadtökologischen Gesichtspunkten ausrichten:
    - aa) schonender Umgang mit Grund und Boden,
    - bb) Reduzierung von Lärm und Abgasen,
    - cc) Verbesserung des Stadtklimas,
    - dd) Einsparung von Energie,
    - ee) Reduzierung des Wasserverbrauchs und des Abwasseranfalls,
    - ff) Verminderung von Abfall,
    - gg) Verwendung umweltverträglicher und ressourcenschonender Baumaterialien.
  - b) Bei Planung und Herstellung von Erschließungsmaßnahmen sollen insbesondere Berücksichtigung finden:
    - aa) Rückbau von Bodenversiegelung und Rekultivierung,
    - bb) Einsatz umweltverträglicher Bodenbefestigung,
    - cc) Einsatz standortgerechter Begrünung.
  - c) Bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sollen vorrangig Berücksichtigung finden:
    - aa) Baumaterialien, die einen vergleichsweise geringen Energieverbrauch zu Herstellung, Transport und Verwendung benötigen,
    - bb) nachwachsende und einheimische sowie recyclingfähige Baustoffe,
    - cc) rationelle Energieverwendung und Energieversorgung,
    - dd) Abfallminderung, vor allem durch Wiederverwendung von Baustoffen,
    - ee) standortgerechte Hof-, Dach-, Fassadenbegrünung.
3. Beginn der Förderung
- Die Förderung beginnt mit Erteilung des Zuwendungsbescheides, der auch die Aufteilung der Fördermittel auf die einzelnen Jahre des Zuwendungszeitraums enthält. Zuwendungsfähig sind auch förderfähige Kosten, die vor Erteilung des Zuwendungsbescheides, jedoch nach Programmaufnahme erbracht und von der Gemeinde vorfinanziert werden. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf Refinanzierung. Vor Programmaufnahme entstandene Ausgaben sind nur zuwendungsfähig, wenn einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen keinen Aufschub dulden und die sonstigen Fördervoraussetzungen erfüllt werden und die Bewilligungsstelle dazu zuvor einer Ausnahme nach Nummer 1.3 Satz 2 der **Vorl. VwV-SäHO zu § 44 SäHO** zugestimmt hat.



Eine solche Ausnahme darf nur gemacht werden, wenn die Aufnahme in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung innerhalb eines Jahres in Aussicht genommen werden kann. Ein Anspruch auf Aufnahme in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung entsteht durch die Zulassung des vorzeitigen Maßnahmebeginns nicht.

#### 4. Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Nicht zuwendungsfähig sind:

- a) Personal- und Sachausgaben der allgemeinen Gemeindeverwaltung;
- b) die bei der Kreditaufnahme zur Beschaffung des gemeindlichen Eigenanteils entstehenden Ausgaben der Geldbeschaffung und Zinsen;
- c) die bei einer Vor- oder Zwischenfinanzierung der Zuwendung entstehenden Ausgaben der Geldbeschaffung und Zinsen, es sei denn, sie sind bei Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. **BauGB** für den Grunderwerb unvermeidbar notwendig, die Bewilligungsstelle hat zuvor schriftlich zugestimmt und sie zeitlich und ausgabenmäßig begrenzt;
- d) Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert (vergleiche aber für Sanierungsmaßnahmen A VII. 3. zur Vor- und Zwischenfinanzierung solcher Ausgaben);
- e) Ausgaben, die bereits aufgrund einer Vereinbarung der Gemeinde mit einem Dritten finanziert sind, wonach dieser eine gewährte Entschädigung vorrangig zur Finanzierung seiner Einzelmaßnahme einzusetzen hat;
- f) Vorsteuerbeträge nach § 15 des **Umsatzsteuergesetzes** ( **UStG** 1999) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1999 (BGBl. I S. 1270), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. September 2002 (BGBl. I S. 3441) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie bei der Umsatzsteuer abgesetzt werden können;
- g) Steuerausfälle der Gemeinde;
- h) Ausgaben, die aus der Nichtanwendung von Rechtsvorschriften oder gesetzlichen Verpflichtungen entstehen.

#### V. Art der Zuwendung

Die Zuwendung wird zur Durchführung der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) in den Abschnitten B, C, D, E, F und G1 im Wege der Anteilfinanzierung gewährt. Der durch Eigenmittel zu finanzierende Anteil der Gemeinde ist durch die Festlegungen der Bundes- und Landeshaushalte für die jeweiligen Programmjahre bestimmt.

Zuwendungen gemeinnütziger Vereine, von Anstalten, Stiftungen oder Körperschaften des öffentlichen Rechts sowie der Landeskirchen, die ausschließlich dem kommunalen Haushalt zugeführt werden, um den Eigenanteil förderfähiger Maßnahmen im Sinne der Verwaltungsvorschrift zu sichern, sind zulässig.

Die Zuwendung im Abschnitt G2 erfolgt als Festbetragsfinanzierung.

#### VI. Umfang der Zuwendung

1. Der Förderrahmen oder Teilförderrahmen umfasst die Ausgaben von solchen Einzelmaßnahmen, für die im Laufe des mehrjährigen Erneuerungsprozesses Zuwendungen einschließlich des Eigenanteils der Gemeinde eingesetzt werden sollen.
2. Die folgenden Einnahmen, Werte und Leistungen Dritter sind dem Sanierungskonto zuzuführen und zur Finanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben wie folgt einzusetzen:
  - a) maßnahmebedingte Einnahmen: Hierbei handelt es sich um Einnahmen, die sich aus geförderten Einzelmaßnahmen ergeben (vergleiche I VI. 2. und 5.).
  - b) anrechenbare Erlöse von Grundstücken, die von der Gemeinde mit Zuwendungen aus dem Programm Städtebauliche Erneuerung erworben und vor dem Zeitpunkt wieder veräußert wurden, zu dem die Gesamtmaßnahme zwischen Gemeinde und Land abgerechnet wird (Abrechnungszeitpunkt).
  - c) sonstige Leistungen Dritter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage (zum Beispiel Darlehensrückflüsse, Rückflüsse aus Vorfinanzierungen).

3. Die endgültige Bestimmung der Form der Finanzhilfen wird wie folgt vorgenommen:
- a) In den Programmbereichen Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden die Zuwendungen an die Gemeinde grundsätzlich als Vorauszahlung unter dem Vorbehalt späterer Bestimmungen bewilligt, ob sie als Zuschuss oder für die Dauer der Gesamtmaßnahme als Darlehen gewährt werden und nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahme entweder sofort oder ratenweise zurückzuzahlen sind. Die Vorauszahlungen sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei. § 49a Abs. 3 [Verwaltungsverfahrensgesetz](#) ( [VwVfG](#)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 3050), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322, 3323) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, bleibt unberührt. Über die endgültige Form der Zuwendung wird in der Regel nach Abschluss der Gesamtmaßnahme aufgrund einer Abrechnung entschieden. Für Maßnahmen, die keine sanierungsbedingten Einnahmen oder Wertansätze zur Folge haben und wenn die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 [BauGB](#) durchgeführt wird, können die Finanzhilfen sofort zum Zuschuss erklärt werden, außer wenn sie zur Deckung folgender Ausgaben verwendet werden:
    - Bodenordnung,
    - Maßnahmen auf Grundstücken im Sanierungsvermögen.
  - b) In den Programmbereichen Städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete, Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf und Stadtumbau werden die Zuwendungen als Zuschuss gewährt.

## VII. Sonstige allgemeine Bedingungen

1. **Ausgabenermittlung, Pauschalierung**  
 Bei der Ausgabenermittlung im Zuge der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme sind die tatsächlich entstandenen Gesamtausgaben maßgebend. Ist die Ermittlung der tatsächlich entstandenen Gesamtausgaben einer Einzelmaßnahme mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, sollen sachgerecht pauschalierte Ausgaben zugrundegelegt werden.  
 Die Pauschalen sind so zu kalkulieren, dass in jedem Fall nur unrentierliche Kosten getragen werden.  
 Die Förderung von Kaufpreisen, Entschädigungen und so weiter bemisst sich nach dem Verkehrswert. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Ereignisses, an das die Zuwendung knüpft. Hiervon abweichend ist in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Wert nach § 153 Abs. 1 [BauGB](#) zugrundelegen.
2. **Zusammentreffen mit anderen Fördermöglichkeiten**
  - a) Der Antragsteller ist verpflichtet, der Bewilligungsstelle nachzuweisen, dass eine Förderung aus anderen Programmen nicht möglich ist. In diesen Fällen kann die Einzelmaßnahme aus Mitteln der Stadtsanierung gefördert werden.
  - b) In begründeten Ausnahmefällen ist es mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich, die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben der Einzelmaßnahme, bei Anwendung der Kostentrennung auf der Basis einer Abschnittsbildung, auf die zuwendungsfähigen Ausgaben der jeweiligen Förderprogramme aufzuteilen. Eine Doppelförderung einzelner Bereiche oder Ausgaben ist in jedem Fall auszuschließen.
3. **Maßnahmen anderer Finanzierungsträger**  
 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger  
 Zuwendungsfähig sind Maßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage durchführt oder finanziert, und Maßnahmen der Gemeinde oder eines Dritten, der für die Gemeinde handelt, zu deren Finanzierung eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage oder üblicherweise Zuwendungen gewährt, soweit die Gemeinde sie befristet übernimmt.  
 Zusätzlich zu A IV. 1. ist Voraussetzung für die Förderung der Vor- oder

Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Maßnahmeträger, dass

- a) die Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Sanierung vordringlich ist,
  - b) die andere Stelle schriftlich erklärt hat,
    - aa) dass die für die Bau- beziehungsweise Ordnungsmaßnahme maßgebenden Finanzierungs- oder Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt sind,
    - bb) dass die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabensbeginn erteilt wurde und
    - cc) wann voraussichtlich die endgültigen Finanzierungsmittel oder Zuwendungen der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden sowie
  - c) die Bewilligungsstelle der Vor- und Zwischenfinanzierung aus Fördermitteln der Städtebaulichen Erneuerung zuvor zugestimmt hat.  
Die anfallenden Ausgaben sind für den Zwischenfinanzierungszeitraum bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig.
4. Innenstadt- und stadtteilbedingter Mehraufwand  
Fördermittel können auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen, innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe.
5. Hinweispflicht  
Bei mit Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung geförderten Maßnahmen ist auf der Baustelle durch geeignete Maßnahmen auf die Bundes- und Landesförderung hinzuweisen.
6. Ausnahmen  
Das Sächsische Staatsministerium des Innern kann für die Abschnitte B bis G in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von dieser Verwaltungsvorschrift zulassen. Ausnahmen für die Abschnitte A, I und J kann das Sächsische Staatsministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Sächsischen Staatsministerium der Finanzen zulassen.

## **B Sanierungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch**

### **I. Vorbereitung der Sanierung**

1. Vorbereitende Untersuchungen (§§ 140, 141 BauGB)  
Zuwendungsfähige Ausgaben für die vorbereitenden Untersuchungen sind alle Leistungen, die auf die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes abzielen.  
In diesem Zusammenhang können unter anderem gefördert werden:
  - a) Darstellung der baulichen und funktionellen Missstände und der Sanierungsbedürftigkeit (vergleiche § 136 Abs. 3 BauGB) auf Grund von Bestandsaufnahmen und Strukturanalysen,
  - b) Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft und des Mitwirkungsvermögens der durch die Sanierung Betroffenen (vergleiche § 137 BauGB),
  - c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 BauGB) und Auswertung ihrer Stellungnahmen,
  - d) Erarbeitung von Prognosen, soweit sie der Vorbereitung dienen,
  - e) Entwicklung der allgemeinen Sanierungsziele und Sanierungskonzepte einschließlich von Alternativen und, soweit Zusammenhänge bestehen, deren Abstimmung in sachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht mit örtlichen und überörtlichen Struktur- und Entwicklungszielen, mit Fachplanungen und Maßnahmen der Gemeinde und anderer Träger öffentlicher Aufgaben,
  - f) Erarbeitung eines überschlägigen Zeit- und Maßnahmenplans mit Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Abschätzung realer Durchführungsmöglichkeiten (§ 149 BauGB),
  - g) Sondergutachten (zum Beispiel über Probleme des Verkehrs, der Grünordnung, der Stadtbildpflege, zu Wertermittlungen, zur Erhaltungsfähigkeit von Gebäuden), soweit sie als Beurteilungsunterlagen erforderlich sind.
2. Weitere Vorbereitung (§ 140 Nr. 2 bis 7 BauGB)  
Die weitere Vorbereitung der Sanierung umfasst alle sanierungsbedingten

zuwendungsfähigen Ausgaben, die begleitend bis zum Abschluss der Sanierung notwendig sind.

Dazu gehören unter anderem:

- a) die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung,
- b) die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung und die Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzeptes,
- c) die städtebauliche Planung (zum Beispiel für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Bauleitplanung),
- d) Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmeplans mit Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 [BauGB](#)),
- e) Fortschreibung des Sozialplans,
- f) einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden,
- g) die Erstellung eines Modernisierungsgutachtens, soweit es beziehungsweise dessen Kosten den Nebenkosten einer Modernisierung nicht zugerechnet werden kann (vergleiche B IV. 5. b) aa)),
- h) Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, soweit diese zur Vorbereitung des notwendigen Stadtumbaus gemäß § 140 Nr. 4 [BauGB](#) im geförderten Gebiet aufgestellt werden. Das Konzept hat sich nicht nur auf das geförderte Gebiet zu beschränken, sondern muss sich aus Untersuchungen ableiten, die die gesamte Stadt und gegebenenfalls das Umland betreffen.

Die Bewilligungsbehörde hat sicherzustellen, dass es in diesem Bereich zu keiner Doppelförderung kommt.

### 3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen

Abweichend von A IV. 1. a) ist für die Förderung der Vorbereitung der Sanierung Voraussetzung, dass die Gemeinde den Beginn vorbereitender [Untersuchungen](#) beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht hat (§ 141 Abs. 3 [BauGB](#)). Bei einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes gefördert werden sollen, ist die Zustimmung zu einem förderunschädlichen Vorhabensbeginn durch die Bewilligungsstelle erforderlich.

### 4. Umfang der Zuwendung

- a) Die Ausgaben der Vorbereitung sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Der Umfang der Ausgaben für die Vorbereitung der Sanierung darf bis 7 vom Hundert der von der Bewilligungsstelle endgültig bestätigten Gesamtausgaben nicht überschreiten. Dabei können Kosten nach c unberücksichtigt bleiben.
- b) Als Obergrenze für die Förderung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten gilt:
  - Gemeinden bis 10 000 Einwohner bis 25 000 Euro
  - Gemeinden bis 30 000 Einwohner bis 50 000 Euro
  - Gemeinden bis 100 000 Einwohner bis 75 000 Euro
  - Gemeinden bis 300 000 Einwohner bis 125 000 Euro
  - Gemeinden über 300 000 Einwohner bis 200 000 Euro.
- c) Bei einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen, die im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes aber nach Programmaufnahme gefördert werden sollen, ergibt sich der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben aus den für die Einzelmaßnahmen geltenden Regelungen (B III. bis V.).

## II. Erwerb von Grundstücken

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für den Grunderwerb
  - a) Zuwendungsfähig ist der Erwerb von Grundstücken zum Zweck der Sanierung. Nicht zuwendungsfähig ist die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde für die Sanierung (vergleiche jedoch B III. 1. a)). Der Tausch eines gemeindeeigenen Grundstücks gilt nicht als Verwendung in diesem Sinn.
  - b) Die zuwendungsfähigen Ausgaben beim Erwerb von Grundstücken umfassen auch die Ausgaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die erforderlichen Nebenausgaben.  
Zu den Nebenausgaben gehören unter anderem:
    - Grundbuch- und Notarkosten,
    - Maklerprovision,
    - Vermessungskosten,
    - Honorare für Wertermittlung,
    - Gebühren sowie Auslagen unter Beachtung § 151 **BauGB**,
    - Kosten der Bodenuntersuchung zur Beurteilung des Grundstückswertes.
  - c) Auch beim Grunderwerb vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes sind die zuwendungsfähigen Ausgaben auf den Wert beschränkt, der sich aus der entsprechenden Anwendung von § 153 Abs. 1 **BauGB** ergibt.
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen  
Voraussetzung für die Zuwendung für Grunderwerb ist abweichend von A IV. 1. a) und c), dass
  - a) der Grunderwerb nach Bekanntgabe des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 **BauGB**) getätigt worden ist und
  - b) das zu erwerbende Grundstück außerhalb des förmlich festgelegten oder künftigen Sanierungsgebiets liegen darf, soweit es
    - aa) als Austausch- oder Ersatzland für Sanierungsbetroffene benötigt wird,
    - bb) für den Bau von Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Ersatzbauten und Ersatzanlagen verwendet werden soll und die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Finanzhilfen des Bundes und/oder des Landes zugunsten dieser Einzelmaßnahmen vorliegen oder
    - cc) von der Gemeinde auf Verlangen des Eigentümers übernommen werden muss.
3. Umfang der Zuwendung  
Der Grunderwerb ist in den vorgenannten Fällen bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig (vergleiche jedoch A VI. 2. b) zur Behandlung späterer Verkaufserlöse und I. VII. zum Wertansatz bei der Abrechnung).

### III. Ordnungsmaßnahmen

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen (§ 147 **BauGB**)  
Zuwendungsfähig sind folgende Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 **BauGB**:
  - a) Bodenordnung (einschließlich der Verwendung gemeindeeigener Grundstücke)  
Dazu gehören Ausgaben der Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Sanierungszielen durchgeführt werden. Den Ausgaben der gesetzlichen Maßnahmen stehen die Ausgaben derjenigen Maßnahmen gleich, die von der Gemeinde mit gleichartiger Zielstellung anstelle gesetzlicher Maßnahmen aufgrund vertraglicher Regelungen ergriffen werden. Danach förderfähig sind Ausgaben, die einer Gemeinde dadurch entstehen, dass sie infolge der Verwendung eigener Grundstücke oder der Inanspruchnahme ihr zustehender sonstiger Vermögensrechte einer nicht rechtsfähigen Stiftung oder eines rechtlich unselbständigen wirtschaftlichen Unternehmens der Gemeinde Ersatz zu leisten hat.
  - b) Umzug von Bewohnern und Betrieben  
Beinhaltet darin sind die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde durch eine

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

- c) Freilegung von Grundstücken  
Das sind Ausgaben für Rückbau, Teilrückbau und Abräumarbeiten, auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenausgaben sowie die Ausgaben für Maßnahmen, die für Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind. Weiterhin zuwendungsfähig sind Rückbaufolgeausgaben an benachbarten Gebäuden, Entschädigungen oder Wertverluste auf vor der Sanierung erworbenen gemeindeeigenen und privaten Grundstücken, die durch die Beseitigung baulicher Anlagen zur Verwirklichung von Erschließungsanlagen entstanden sind, die aufgrund des von der Gemeinde beschlossenen Neuordnungskonzeptes notwendig wurden. Sollen Entschädigungen für Wertverluste für Anlagen auf Grundstücken gewährt werden, muss die Bewilligungsstelle vor Beginn der Maßnahmen zugestimmt haben.
- d) Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 [BauGB](#) (einschließlich der straßenbegleitenden Parkierungsflächen) zuzüglich der in § 127 Abs. 2 Nr. 4 ausgenommenen Kinderspielflächen.
- aa) Zuwendungsfähig sind die Herstellung neuer und die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, die die Gemeinde in Verwirklichung ihrer Erneuerungsziele schafft und deren Ausgaben sie nach den gesetzlichen Bestimmungen (vergleiche § 129 Abs. 1 Satz 3 [BauGB](#); § 28 Abs. 2 Sächsisches Kommunalabgabengesetz – [SächsKAG](#)) vom 16. Juni 1993 (SächsGVBl. S. 502), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juni 2002 (SächsGVBl. S. 205, 206) geändert worden ist, zu tragen hat (auf die Sonderregelung für Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren entsprechend §154 Abs. 1 Satz 2 [BauGB](#) wird hingewiesen). Die Zuwendungsfähigkeit wird, unabhängig davon, ob die Gemeinde eine Satzung beschlossen hat, auf die nach § 28 Abs. 2 [SächsKAG](#) genannten Mindestanteile öffentlichen Interesses beschränkt. Den Gemeinden wird für die Anlagen nach § 127 Abs. 2 [BauGB](#), für die Beiträge nach dem Sächsischen Kommunalabgabengesetz ([SächsKAG](#)) erhoben werden können, zusätzlich eine hundertprozentige Vorfinanzierung aus Städtebaufördermitteln in Anlehnung an A VI. 3. ermöglicht. Sie muss vor Maßnahmebeginn gegenüber der Bewilligungsstelle schriftlich erklären, wann sie die Mittel dem Sanierungsvermögen wieder zuführt. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 [BauGB](#) gehören auch die Einrichtungen zur Entwässerung dieser Anlagen. Dabei ist der Anteil, der auf die öffentliche Straßenentwässerung entfällt, zuwendungsfähig. Dieser Anteil kann pauschaliert werden und ist bei einem Mischsystem mit 25 vom Hundert der Gesamtkosten und bei einem Trennsystem mit 50 vom Hundert der Kosten des Regenwasserkanals anzunehmen.
- bb) Müssen bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sanierungsbedingt verlegt oder geändert werden, ist der Mehraufwand unter Berücksichtigung eines eventuellen Vorteilsausgleichs zuwendungsfähig.
- cc) Die Ausgaben für grundstücksbezogene Ver- und Entsorgungsanlagen sind den Baumaßnahmen zuzuordnen und nicht als Ordnungsmaßnahme zuwendungsfähig.
- dd) Um eine bewohner- und stadtverträgliche Ausführung der Erschließungsanlagen zu erreichen, ist den Erfordernissen der Verkehrsvermeidung, Verkehrsberuhigung, des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung zu

tragen.

- ee) Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 142 Abs. 4 **BauGB**) sind die Ausgaben für die erstmalige Herstellung sowie für Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen nach den geltenden Bundes- und Landesgesetzen umzulegen.
  - e) Öffentliche Parkierungsanlagen:  
Öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem ruhenden Verkehr gewidmet sind.
  - f) Schaffung von Grünbereichen:  
Dazu zählen die Verbesserung bestehender sowie die Schaffung und Vernetzung öffentlicher und öffentlich zugänglicher Grünbereiche. Stehen die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, ist die öffentliche Nutzung dinglich zu sichern. Die Dauer der dinglichen Sicherung ist abhängig von der Nutzungsdauer und dem Mitteleinsatz für diese Anlagen. Die zuständige Bewilligungsstelle kann eigenständige Regelungen mit den betroffenen Gemeinden treffen.
  - g) Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft:  
Darunter werden die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 **BauGB** gefasst, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 **BauGB** an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind.
2. Sonstige Ordnungsmaßnahmen  
Zuwendungsfähig sind, soweit die Ausgaben nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind,
- a) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 **BauGB** zu erstatten sind,
  - b) Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
  - c) Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 **BauGB**),
  - d) sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 **BauGB**),
  - e) Ausgaben, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 **BauGB** zu erstatten sind,
  - f) Bewirtschaftungsverluste, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehen, für Grundstücke im Sanierungstreuhandvermögen, die nachweislich zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsvermögen verbleiben müssen, soweit diese ohne Einrechnung kalkulatorischer Ausgaben entstehen (durch Sanierungsfördermittel erworbene Grundstücke sind analog zu behandeln),
  - g) Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können (zum Beispiel Stützmauern zur Wahrung der Standsicherheit von Gebäuden, die Herstellung und Änderung von Tunneln, Brücken und Unterführungen),
  - h) Ausgaben zur Herstellung und Änderung von Fußweg- und Radfahrbrücken und Fußweg- beziehungsweise Radfahrunterführungen sowie
  - i) Ausgaben zur Instandsetzung von Ufermauern für Gewässer in Rechtsträgerschaft der Gemeinde.
3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
- a) Abweichend von A IV. 1. c) sind bei Ordnungsmaßnahmen ausnahmsweise Ausgaben
    - der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes zuwendungsfähig, wenn sie zur Erschließung dieses Gebiets unverzichtbar sind sowie
    - für Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich sind, auch außerhalb des Sanierungsgebietes

zuwendungsfähig.

- b) Für größere öffentliche Parkieranlagen sind zusätzlich eine abgeschlossene und von der Gemeinde mit Selbstbindungswirkung beschlossene städtebauliche Rahmenplanung und Teilrahmenpläne zu den Themen Nutzung, Verkehr und Stadtgestalt vorzulegen. Dabei sind vor allem die verkehrliche Einbindung des Sanierungsgebietes in die Gesamtstadt und eine Koordinierung zwischen Fußgängerwegenetz, Fahrradwegenetz, öffentlichem Personennahverkehr und motorisiertem Individualverkehr zu berücksichtigen. Zuwendungsfähig sind grundsätzlich nur die Ausgaben für Anlagen, die mit einer angemessenen Gebühr bewirtschaftet werden (die Regierungspräsidien können in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen).

#### 4. Umfang der Zuwendung

- a) Die Ausgaben für Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Schaffung und Verbesserung von öffentlichen und öffentlich zugänglichen Grünbereichen, Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und sonstige Ordnungsmaßnahmen sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig, soweit sie nicht von anderer Seite getragen werden.

- b) Soweit Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen nach B III. 1. d) beziehungsweise 2. h) dieses Abschnittes nicht nur der Sanierung dienen, sind sie bis zu 50 vom Hundert zuwendungsfähig.

- c) Öffentliche Parkieranlagen (B III. 1. e))  
Die Ausgaben für Stellplätze umfassen Kosten der Errichtung, Zuwegung sowie Begrünung und sind bis zu folgender Höhe pauschal zuwendungsfähig:

- ebenerdige Stellplätze

750 Euro pro Stellplatz;

- Stellplätze in Parkpaletten

2 250 Euro pro Stellplatz;

- Stellplätze in

4 000 Euro pro Stellplatz;

Parkhäusern und Tiefgaragen

- Fahrradgaragen

500 Euro pro Stellplatz.

Die genannten Obergrenzen gelten nicht für straßenbegleitende Parkierungen, da sie Bestandteil der Straße sind.

- d) Bei Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, für die aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder üblicherweise Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können, ist die Zuwendung auf den Teil der Ausgaben beschränkt, der nicht durch diese Einnahmen gedeckt werden kann. Dies gilt nicht für Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Satz 2 und 3 [BauGB](#) ausgeschlossen ist.

## IV. Baumaßnahmen

### 1. Begriffsbestimmung

- a) Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die unter Fortbestand der bisherigen Nutzung entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Im Rahmen der Modernisierung (B IV. 5.) kann auch die Herstellung privater Stellplätze für Gebäude zuwendungsfähig sein.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, zum Beispiel abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert (maximal 50 vom Hundert der bisherigen Fläche), so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.



- b) Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden und/oder deren Außenanlagen beziehungsweise baulichen Anlagen wiederherstellen.
  - c) Sicherungsmaßnahmen sind dringende und unerlässliche Maßnahmen an erhaltungswürdigen Gebäuden zur Abwendung von Witterungsschäden und/oder die Beseitigung von Schäden, die den Bestand der Gebäude akut gefährden und damit eine künftige Instandsetzung und/oder Modernisierung der Gebäude erschweren oder unmöglich machen würden.
2. Nicht zuwendungsfähige Baumaßnahmen  
Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung eines Gebäudes), es sei denn, sie ist Teil einer Instandsetzung oder Modernisierung.
3. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen  
Zuwendungsfähig sind
- a) die Modernisierung und Instandsetzung von Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 **BauGB**, privater und gemeindeeigener baulicher Anlagen oder Gebäude und bei Zustimmung durch die Bewilligungsstelle Wohngebäude, die im Eigentum einer Kirchgemeinde stehen und nach §§ 535 ff. des **BGB** durch einen Mietvertrag gebunden sind oder vom Personal der Kirche genutzt werden (B IV. 5.),
  - b) Um- und Ausbau bestehender Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau (B IV. 6.). Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne der §§ 146, 148 **BauGB** sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger (dieser kann auch eine Kirche sein) schafft, um die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel kommunale Verwaltungsgebäude und andere Gebäude mit Publikumsverkehr wie zum Beispiel Stadtbücherei, Versammlungsräume, Begegnungsstätten, Bürgerhäuser, Museen, Kindergärten, Altenbegegnungsstätten und Ähnliches,
  - c) Modernisierung und Instandsetzung von Kirchen, wenn diese Baudenkmale sind und nicht nur eine religiöse, sondern auch eine kulturelle und soziale Betreuung der Bewohner absichern sowie die Bewilligungsstelle zugestimmt hat; die Ausstattung der Kirche ist nicht zuwendungsfähig,
  - d) Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden (auch an Kirchen, die die Voraussetzungen nach c dieses Abschnittes erfüllen),
  - e) Private Parkieranlagen, wenn die Bewilligungsstelle zugestimmt hat,
  - f) Erneuerung/Instandsetzung von Stadtmauern.
4. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
- a) Abweichend von A IV. 1. c) können sanierungsbedingte, zuwendungsfähige Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch außerhalb des Sanierungsgebietes liegen.
  - b) Abweichend von A IV. 1. I) kann die Gemeinde an Gebäuden, deren Eigentümer nicht für eine vertragliche Vereinbarung zur Verfügung stehen, Notsicherungsmaßnahmen auch ohne vertragliche Regelung durchführen.
  - c) Zusätzlich zu den in A IV. 1. festgelegten Zuwendungsvoraussetzungen müssen bei Instandsetzung oder Modernisierung von Gebäuden die Ausgaben im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes, die nach dessen Erneuerung in der Regel noch 30 Jahre fortbestehen soll, wirtschaftlich vertretbar sein und voraussichtlich nicht mehr als 75 vom Hundert der Ausgaben eines vergleichbaren, am gleichen Standort erstellten Neubaus betragen; stehen die Baumaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen nach B IV. 5. b) bb), können die Gesamtausgaben die Ausgaben für einen vergleichbaren Neubau überschreiten.
  - d) Bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen müssen die Folgekosten und die

Nutzungsdauer bestimmt und vor Baubeginn die Zustimmung der Bewilligungsstelle eingeholt werden. Bei Jugendeinrichtungen ist ein Beteiligungsnachweis des Landesjugendamts vorzulegen.

- e) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dürfen nur gefördert werden, wenn die Gesamtausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt sind.
  - f) Die Materialausgaben zur Herstellung von sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Initiativgruppen (Selbsthilfegruppen) und deren fachliche Begleitung sind zuwendungsfähig.
5. Umfang der Zuwendung bei privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden und baulichen Anlagen  
Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob sie Gebäude und Anlagen nach a) oder b) dieses Abschnittes fördert.

- a) Zuwendungsfähige Ausgaben bei Instandsetzung und teilweiser Modernisierung von Dach und Fassade sowie Außenanlagen und privaten Parkieranlagen sind:
  - aa) Instandsetzung von Dach und Fassade,
  - bb) Trockenlegung des Mauerwerks,
  - cc) Schwammsanierung,
  - dd) Reparatur von Fenstern und Türen,
  - ee) Wärmedämmung der Fassade,
  - ff) ausnahmsweise die Erneuerung von Fenstern und Türen, soweit die Fenster nur über Einfachverglasung verfügen oder Fenster und Türen irreparable Schäden aufweisen,
  - gg) notwendige Objektplanung,
  - hh) eigenständige, kleinteilige, gebäudeprägende Maßnahmen,
  - ii) Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden,
  - jj) Maßnahmen zur Instandsetzung von Außenanlagen,
  - kk) Private Parkieranlagen.

Die Höhe der Zuwendung wird auf pauschal bis zu 30 vom Hundert der entstandenen zuwendungsfähigen Gesamtausgaben festgelegt. Wird das Gebäude zu über 50 vom Hundert gewerblich genutzt, ist sicherzustellen (Kontrollrechnung nach Formular), dass nur unrentierliche Ausgaben mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Die Maßnahmen an Dach und Fassade sollen, soweit dies möglich ist, durch Maßnahmen im Gebäudeinneren ergänzt werden. Dazu können zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch genommen werden.

- b) Zuwendungsfähige Ausgaben bei umfassender Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages (§ 177 [BauGB](#)).
  - aa) Die Gemeinde kann im Einvernehmen mit dem Eigentümer ein Gutachten über den Bauzustand und überschlägigen Kostenaufwand in Auftrag geben. Die damit verbundenen Ausgaben werden den Nebenausgaben der Gesamtausgaben für die Baumaßnahme hinzugerechnet, wenn es zum Abschluss einer Vereinbarung kommt. Anderenfalls sind die Ausgaben der Gutachten in der Regel bis maximal 2 500 Euro als Ausgaben der Vorbereitung zuwendungsfähig. Die Gutachten sollen nicht durch den Sanierungsträger oder -beauftragten der Gemeinde erstellt werden.
  - bb) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann die Gemeinde neben allgemeinen Ausgaben für Instandsetzung und Modernisierung auch solche zusätzlichen Ausgaben (denkmalbedingter Mehraufwand) für Instandsetzung mit Städtebauförderungsmitteln finanzieren, die gerade durch den besonderen historischen Wert des Gebäudes entstehen (§ 164a Abs. 3 [BauGB](#)).
  - cc) Die Förderung von privaten Parkieranlagen (Garagen und Stellplätze) ist im Rahmen der Kostenertragsberechnung möglich und kann bis zu den unter

- B III. 4. c) genannten Ausgabenobergrenzen erfolgen.  
 Beträge zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung sind bis zu 1 500 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.
- dd) Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden kann pauschal bis zu 40 vom Hundert der entstandenen Gesamtausgaben für zuwendungsfähig erklärt werden.
  - ee) Die Gemeinde kann bei Anwendung einer Gesamtertragsberechnung über den so ermittelten Kostenerstattungsbetrag hinausgehen, wenn sie dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebäudeeigentümers und die Entwicklung der Innenstadt für geboten hält.
  - ff) Zuwendungsfähig sind bis zu 70 vom Hundert die unrentierlichen Ausgaben zur Wiederherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung oder des städtebaulich gebotenen Zustandes der Außenanlagen.
- c) Nicht berücksichtigungsfähige Ausgaben  
 Bei der Ermittlung der Ausgaben sind nicht zu berücksichtigen:
- aa) Ausgaben, die von einer anderen Stelle über einen Zuschuss oder ein Darlehen getragen werden (zum Beispiel Investitionszulage);
  - bb) Ausgaben, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war;
  - cc) Ausgaben, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen (zum Beispiel Wandgemälde und nicht fest mit dem Gebäude verbundene Kunstgegenstände, Inventar und Ähnliches).
6. Umfang der Zuwendung bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen  
 (Modernisierung und Instandsetzung, Um- und Ausbau sowie Umnutzung von Altbauten, Neubauten)
- a) Die Ausgaben der Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen, sind bis zu 100 vom Hundert, die des Neubaus bis zu 60 vom Hundert zuwendungsfähig. Soweit Einnahmen zu erwarten sind, ist eine Gesamtertragsberechnung (ohne 15 vom Hundert des zuwendungsfähigen Aufwandes als Eigenleistung) durchzuführen. Die getroffenen Regelungen gelten auch für die Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung von Kirchen, die die Voraussetzungen nach B IV. 3. c) dieses Abschnittes erfüllen. Die öffentliche Nutzung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist zu sichern. Steht die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht im Eigentum der Gemeinde, so ist die langfristige öffentliche Nutzung (mindestens 15 Jahre) dinglich im Grundbuch zu sichern.
  - b) Bei Gemeinbedarfseinrichtungen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, sind die Ausgaben der Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung bis zu 50 vom Hundert, der Neubau bis zu 30 vom Hundert zuwendungsfähig.
7. Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben bei Sicherungsmaßnahmen  
 Zuwendungsfähig bis zu 100 vom Hundert sind insbesondere
- a) Vorbereitung der Sicherungsmaßnahmen,
  - b) Sicherung von Dächern (keine Neudeckung; die Umdeckung ohne Instandsetzungsarbeiten als Ausnahme mit Zustimmung der Bewilligungsstelle),
  - c) Arbeiten an der Dachentwässerung,
  - d) Sicherung absturzgefährdeter Bauteile,
  - e) Maßnahmen zur Gewährleistung der weiteren Standsicherheit und
  - f) die Bekämpfung von Hausschwamm und die Trockenlegung.
- Sicherungsmaßnahmen sind dann nicht zuwendungsfähig, wenn sie in zeitlichem oder sachlichem Zusammenhang mit der Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes stehen.

**V. Sonstige Maßnahmen**

1. Verlagerung und Änderung von Betrieben
  - a) Zuwendungsfähige Ausgaben:  
Zuwendungsfähig sind die Ausgaben zur Verlagerung von Betrieben oder zur Änderung baulicher Anlagen, wenn ein erhebliches städtebauliches Interesse die anderweitige Unterbringung oder eine wesentliche bauliche Änderung erforderlich macht. Die Notwendigkeit einer Finanzierung bei Betrieben mit Zuwendungen der Städtebaulichen Erneuerung ist in der Regel durch Wertgutachten nachzuweisen.
  - b) Besondere Zuwendungsvoraussetzungen:  
Voraussetzung für eine Zuwendung zur anderweitigen Unterbringung oder Änderung baulicher Anlagen von Betrieben ist, dass
    - aa) im Falle der Betriebsverlagerung der Betrieb erhaltenswürdig und verlagerungsfähig ist,
    - bb) Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zur Finanzierung der anderweitigen Unterbringung oder wesentlichen baulichen Änderung nicht ausreichen (Grundsatz der Finanzierung) und
    - cc) die Finanzierung notwendig ist, um eine besondere Härte von dem Betrieb, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder Gefährdung von Arbeitsplätzen, abzuwenden.
  - a) Umfang der Zuwendung:  
Die Ausgaben zur anderweitigen Unterbringung oder zur Änderung baulicher Anlagen von Betrieben sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Nicht zuwendungsfähig sind die Ausgaben der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung.
2. Vergütung für Beauftragte
  - a) Zuwendungsfähige Vergütungen:  
Zuwendungsfähig sind Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte.
  - b) Besondere Zuwendungsvoraussetzungen:  
Vergütungen sind zuwendungsfähig, soweit sie
    - aa) für Leistungen gewährt werden, die zuwendungsfähige Ausgaben und deren Abrechnung betreffen,
    - bb) den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und
    - cc) noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen, zum Beispiel im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, abgegolten sind.
  - c) Umfang der Zuwendung  
Die Ausgaben für die Vergütung sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig.

**VI. Ersatz- und Ergänzungsgebiete**

Für Ersatz- und Ergänzungsgebiete (§ 142 Abs. 2 **BauGB**) gelten die Vorschriften über die Förderung von Einzelmaßnahmen in Sanierungsgebieten entsprechend.

**C Entwicklungsmaßnahmen nach **Baugesetzbuch******I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 **BauGB**)  
Zuwendungsfähig sind die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 **BauGB**.
2. Weitere Vorbereitung  
Die weitere Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme umfasst alle entwicklungsbedingten zuwendungsfähigen Ausgaben, die begleitend bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme notwendig sind.
3. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen  
Abweichend von A IV. 1. a) ist für die Förderung der vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung, dass die Gemeinde den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht hat (§ 165 Abs. 4 **BauGB**).
4. Umfang der Zuwendung

- a) Die Ausgaben der vorbereitenden Untersuchungen sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Der Umfang der Ausgaben für die vorbereitenden Untersuchungen darf bis 7 vom Hundert der von der Bewilligungsstelle endgültig bestätigten Gesamtausgaben nicht überschreiten. Dabei können Kosten nach b) unberücksichtigt bleiben.
- b) Bei einzelnen Ordnungsmaßnahmen, die im Rahmen der Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme vor förmlicher Festlegung des Entwicklungsgebietes aber nach Programmaufnahme gefördert werden sollen, ergibt sich der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben aus den für die Einzelmaßnahmen geltenden Regelungen (vergleiche III.).

## II. Erwerb von Grundstücken

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für den Grunderwerb
  - a) Zuwendungsfähig ist der Erwerb von Grundstücken zum Zweck der Entwicklung. Nicht zuwendungsfähig ist die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde für die Entwicklung (vergleiche jedoch III. 1. a)). Der Tausch eines gemeindeeigenen Grundstücks gilt nicht als Verwendung in diesem Sinn.
  - b) Die zuwendungsfähigen Ausgaben beim Erwerb von Grundstücken umfassen auch die Ausgaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie die erforderlichen Nebenausgaben.
  - c) Auch beim Grunderwerb vor förmlicher Festlegung des Entwicklungsgebietes sind die zuwendungsfähigen Ausgaben auf den Wert beschränkt, der sich aus der entsprechenden Anwendung von § 153 Abs. 1 **BauGB** ergibt.
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen  
Voraussetzung für die Zuwendung für Grunderwerb ist abweichend von A IV. 1. a) und b), dass
  - a) der Grunderwerb nach Bekanntgabe des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 **BauGB**) getätigt worden ist und
  - b) das zu erwerbende Grundstück außerhalb des förmlich festgelegten oder künftigen Entwicklungsbereichs liegen darf, soweit es als Austausch- oder Ersatzland für Entwicklungsbetroffene benötigt wird oder für den Bau von Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Ersatzbauten und Ersatzanlagen verwendet werden soll und die übrigen Voraussetzungen für den Einsatz von Finanzhilfen des Bundes und/oder des Landes zugunsten dieser Einzelmaßnahmen vorliegen oder das Grundstück von der Gemeinde auf Verlangen des Eigentümers übernommen werden muss.
3. Umfang der Zuwendung  
Für den Umfang der Zuwendung gilt B II. 3. entsprechend.

## III. Ordnungsmaßnahmen

1. Zuwendungsfähige Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3, § 147 **BauGB**)  
Zuwendungsfähig sind gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3, § 147 **BauGB**:
  - a) die Neuordnung von Grundstücken (einschließlich der Verwendung gemeindeeigener Grundstücke),
  - b) der Umzug von Bewohnern und die Verlagerung von Betrieben (B III. 1. b) ist analog anzuwenden),
  - c) die Freilegung von Grundstücken (B III. 1. e) ist analog anzuwenden),
  - d) die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 **BauGB** (B III. 1. d) ist analog anzuwenden),
  - e) der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft (B III. 1. g) ist analog anzuwenden),
  - f) die Anbindung des Entwicklungsbereichs an das Verkehrsnetz.
2. Umfang der Zuwendung  
Für den Umfang der Zuwendung zu den Ordnungsmaßnahmen gilt B III. 4. entsprechend.

**IV. Baumaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen  
Zuwendungsfähig sind:
  - a) Um- und Ausbau bestehender Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau (B IV. 6. gilt entsprechend) und
  - b) Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen beziehungsweise von Gebäuden nach schriftlicher Zustimmung der Bewilligungsstelle (B IV. 5. gilt entsprechend).
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen  
Für die besonderen Zuwendungsvoraussetzungen gilt B IV. 4. entsprechend.
3. Umfang der Zuwendung bei privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden  
Für den Umfang der Zuwendung zu den Baumaßnahmen gilt B IV. 5. entsprechend.
4. Umfang der Zuwendung bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Modernisierung und Instandsetzung, Umnutzung von Altbauten, Neubauten)  
Für den Umfang der Zuwendung zu den Baumaßnahmen gilt B IV. 6. entsprechend.

**V. Sonstige Maßnahmen**

1. Verlagerung und Änderung von Betrieben  
B V. 1. gilt entsprechend.
2. Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger  
A VI. 3. gilt entsprechend.
3. Vergütung für Beauftragte  
B V. 2. gilt entsprechend.

**VI. Anpassungsgebiete**

Für Anpassungsgebiete gelten die nach § 170 **BauGB** anwendbaren Vorschriften für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach B entsprechend.

**D Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes****I. Vorbereitung**

1. Vorbereitende Untersuchungen  
Zuwendungsfähige Ausgaben für die vorbereitenden Untersuchungen sind alle Leistungen, die zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen für die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 **BauGB** notwendig sind.
2. Weitere Vorbereitung  
Die weitere Vorbereitung der Erhaltung des Gebietes umfasst alle zuwendungsfähigen Ausgaben, die begleitend bis zum Abschluss der Maßnahme notwendig und erhaltungsbedingt sind.
3. Umfang der Zuwendung  
Die Ausgaben der Vorbereitung sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Der Umfang der Ausgaben für die Vorbereitung darf bis 7 vom Hundert der von der Bewilligungsstelle endgültig bestätigten Gesamtausgaben für Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes nicht überschreiten.

**II. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ausgaben  
Zuwendungsfähig sind Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Dazu zählen insbesondere
  - die Herstellung des historischen Erscheinungsbildes,
  - Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung,
  - Rückbaumaßnahmen (nach § 147 **BauGB**) und
  - Quartiersentkernung und -neugestaltung.

Hinsichtlich der Entwässerung dieser Anlagen gilt B III. 1. d) aa) Sätze 5, 6 und 7 entsprechend.

Hinsichtlich der Ausgaben für Brücken, Tunnel, Unterführungen und Stützmauern, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung und Änderung von Straßen- und

Platzräumen, die von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind, stehen, gilt B III. 2. g).

2. Umfang der Zuwendung

- a) Die Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig.
- b) Bei Anlagen, für die aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder üblicherweise Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können, ist die Zuwendungsfähigkeit auf den Teil der Ausgaben beschränkt, für den keine Einnahmen erhoben werden können. Der innenstadtbedingte Mehraufwand bleibt bei der Ermittlung der beitragsfähigen Kosten außer Betracht.

**III. Baumaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung, Aus- und Umbau)**

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen

Zuwendungsfähig sind

- a) die Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung, Umnutzung beziehungsweise Aus- und Umbau von Gebäuden, Ensembles oder anderen baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. In die Förderung können die mit dem Denkmalobjekt städtebaulich verbundenen Grün- und Außenanlagen einbezogen werden. Dazu gehören auch die Quartiersentkernung und -neugestaltung.  
Außerdem können entstandene Kosten zur grundsätzlichen Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden analog B IV. 5. b) aa) gefördert werden.
- b) Modernisierung und Instandsetzung von Kirchen, wenn diese die Voraussetzungen nach B IV. 3. c) erfüllen.
- c) Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude (auch an Kirchen, die die Voraussetzungen nach b) erfüllen). Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Hierzu zählen alle Maßnahmen, die dringend und unerlässlich sind, um bauliche Anlagen vor Witterungs- und sonstigen Einflüssen zu schützen und vor weiterem Verfall zu bewahren, beziehungsweise die Beseitigung von Schäden, die den Bestand der Anlage akut gefährden.  
Sicherungsmaßnahmen sind dann nicht zuwendungsfähig, wenn sie in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes nach diesem Abschnitt stehen.
- d) in Ausnahmefällen im Einvernehmen mit der Bewilligungsstelle die notwendige bauliche Ergänzung von geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen Ensembles im Sinne der Herstellung des historischen Erscheinungsbildes und die Freilegung des Baugrundstückes. Die Freilegung des Baugrundstückes als Einzelmaßnahme ist ausnahmsweise ebenfalls zuwendungsfähig.

2. Umfang der Zuwendung

- a) Der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung, der Umnutzung beziehungsweise des Aus- und Umbaus von Gebäuden, Ensembles oder deren notwendige bauliche Ergänzung sowie anderer baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung richtet sich nach § 164a Abs. 3, § 177 Abs. 4 und 5 **BauGB** (Gesamtertragsverfahren). Die Gemeinde kann bei Anwendung einer Gesamtertragsberechnung über den so ermittelten Kostenerstattungsbetrag hinausgehen, wenn sie dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebäudeeigentümers und die städtebaulichen Ziele für geboten hält. In der Regel ist insbesondere eine Ausgabenvereinbarung auf pauschaler Grundlage nach § 177 Abs. 4 Satz 4 **BauGB** anzustreben (B IV. 5 a) ist analog anzuwenden).
- b) Die Ausgaben für Sicherungsmaßnahmen sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig.
- c) Neben den berücksichtigungsfähigen Ausgaben der Baumaßnahmen sind auch die Ausgaben zuwendungsfähig, die unter Berücksichtigung orts- und landesrechtlicher Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen,

künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instandzusetzen und zu erhalten.

- d) Ausgaben, die ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen (zum Beispiel Wandgemälde und nicht fest mit dem Gebäude verbundene Kunstgegenstände, Inventar und Ähnliches), sind nicht zuwendungsfähig.

#### IV. Vergütung für Beauftragte

B V. 2. ist entsprechend anzuwenden. Die zuwendungsfähigen Leistungen umfassen zusätzlich auch die Beratung von Eigentümern und Investoren hinsichtlich der Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder von Auflagen, die sich aus örtlichen Satzungen ergeben.

### E Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

#### I. Vorbereitung

1. Vorbereitende Untersuchungen (§§ 140, 141 **BauGB**)

Grundlage für die Weiterentwicklung großer Neubaugebiete ist, dass für die Großsiedlungen in industriell vorgefertigter Montagebauweise ein städtebaulicher Rahmenplan für das Weiterentwicklungsgebiet erarbeitet wird. Dieser Rahmenplan muss sowohl im Kontext von Entwicklungskonzeptionen für die gesamte Stadt stehen, als auch das Ergebnis umfassender Abstimmungen der Gemeinde mit den Wohnungsunternehmen, weiteren Investoren und den Bürgern im Gebiet sein.

Zuwendungsfähige Ausgaben für die vorbereitenden Untersuchungen sind alle Leistungen, die auf die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen für den Beschluss zur Abgrenzung des Gebiets, in dem Maßnahmen zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete durchgeführt werden sollen oder für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

2. Weitere Vorbereitung

Die weitere Vorbereitung der Weiterentwicklung umfasst alle zuwendungsfähigen Ausgaben, (§ 140 Nr. 2 bis 7 und § 164a **BauGB**) die begleitend bis zum Abschluss der Maßnahmen im Gebiet notwendig und weiterentwicklungsbedingt sind.

3. Umfang der Zuwendung

Die Ausgaben der Vorbereitung sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Der Umfang der Ausgaben für die Vorbereitung darf bis 7 vom Hundert der festgestellten Gesamtausgaben der Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Neubaugebietes nicht überschreiten.

#### II. Ordnungsmaßnahmen

1. Zuwendungsfähige Ordnungsmaßnahmen  
Zuwendungsfähig sind

- a) ergänzende und erweiternde städtebauliche Erschließung als Voraussetzung für die Städtebauliche Weiterentwicklung durch Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen einschließlich des notwendigen Erwerbs von Grundstücken,
- b) Verbesserungen des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes. Dazu gehören auch der äußere Teil von Hauseingängen, soweit er nicht Bestandteil der Modernisierung im Rahmen der Wohnungsbauförderung ist, sowie eventuell neu zu schaffende Durchgänge,
- c) die Schaffung von Grünbereichen entsprechend B III. 1. f),
- d) die Herstellung öffentlicher Parkieranlagen,
- e) Umzüge von Bewohnern und Betroffenen als Vorbereitung von notwendigen Umnutzungen beziehungsweise Rückbaumaßnahmen,
- f) Abbrüche von baulichen Anlagen und Freilegung von Grundstücken nach Abstimmung mit der Bewilligungsstelle,
- g) der Mehraufwand, der unter Berücksichtigung eines eventuellen Vorteilsausgleichs durch einzelmaßnahmenbedingte Änderungen von Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht sowie
- h) sonstige Ordnungsmaßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen



Zusätzlich zu den in A IV. 1. festgelegten Zuwendungsvoraussetzungen muss bei Parkierungsanlagen eine abgeschlossene und von der Gemeinde mit Selbstbindungswirkung beschlossene städtebauliche Rahmenplanung mit Teilrahmenplänen zu den Themen Nutzung, Verkehr und Stadtgestalt vorliegen. Dabei sind vor allem die verkehrliche Einbindung des Sanierungsgebietes in die Gesamtstadt und eine Koordinierung zwischen Fußgängerwegenetz, Fahrradwegenetz, ÖPNV und motorisiertem Individualverkehr zu berücksichtigen. Zuwendungsfähig sind grundsätzlich nur mit einer angemessenen Gebühr bewirtschaftete Anlagen.

3. Umfang der Zuwendung  
B III. 4. gilt entsprechend.

### III. Baumaßnahmen

#### 1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen

- a) Zuwendungsfähig ist nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle die Herstellung von sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, soweit sie zur Funktionsfähigkeit des Erneuerungsgebietes notwendig sind. Dazu gehören
- aa) die Instandsetzung und Modernisierung bestehender sozialer und kultureller Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  - bb) die Umnutzung bereits bestehender, bisher anderweitig genutzter Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile für soziale und kulturelle Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  - cc) der Umbau bereits bestehender Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  - dd) der Neubau von sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
  - ee) die Herstellung von sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch fachlich angeleitete Initiativgruppen (Selbsthilfegruppen). Dabei sind die Materialausgaben und Anleitungskosten zuwendungsfähig. B IV. 3. und 4. gilt entsprechend.
- b) Zuwendungsfähig ist die Herstellung erforderlicher privater Parkierungsanlagen nach Zustimmung der Bewilligungsstelle.

2. Umfang der Zuwendung  
Die Ausgaben der Herstellung von sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nach III. 1. a) sind bei Instandsetzung und Modernisierung, Umnutzung, Umbau sowie Erweiterung bis zu 100 vom Hundert, bei Neubau bis zu 60 vom Hundert der unrentierlichen Ausgaben zuwendungsfähig. Soweit Einnahmen zu erwarten sind, ist eine Gesamtertragsberechnung (ohne 15 vom Hundert des zuwendungsfähigen Aufwandes als Eigenleistung) durchzuführen.  
Ausgaben nach III. 1. b) sind nach § 164a Abs. 3, § 177 Abs. 4 und 5 **BauGB** (Gesamtertragsverfahren) förderfähig. Als Förderobergrenzen gelten die unter B III. 4. c) genannten Werte.

#### IV. Vergütung für Beauftragte

B V. 2. gilt entsprechend.

#### V. Maßnahmen anderer Finanzierungsträger

A VI. 3. gilt entsprechend.

#### VI. Begleitung und Koordinierung der Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

Zur Begleitung und Koordinierung der Weiterentwicklungsmaßnahme sind Abstimmungen zur langfristigen Entwicklungskonzeption sowie zu den durchzuführenden Einzelmaßnahmen – im öffentlichen Raum, auf privaten Grundstücken und an den Wohngebäuden – erforderlich. Dazu soll die Gemeinde mit den im Fördergebiet tätigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, Investoren und Planern sowie Vertretern der Öffentlichkeit und weiteren Betroffenen Beratungen durchführen (Weiterentwicklungsforum). In deren Rahmen soll die Gemeinde Investoren, die im Fördergebiet investieren oder deren Investitionen unmittelbar bevorstehen, sowie die

Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestand im Fördergebiet gelegen ist, zu einem Weiterentwicklungsgesprächskreis einladen. Dabei muss die Gemeinde durch alle erforderlichen Ämter vertreten sein. Der Gesprächskreis legt seine folgenden Beratungen eigenständig fest.

## **F Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf**

### **I. Vorbereitung**

#### **1. Vorbereitende Untersuchungen**

Grundlage für die Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf ist, abweichend von A IV. 1. a), dass die Gemeinde ein integriertes stadtentwicklungspolitisches Handlungskonzept erarbeitet. Zuwendungsfähige Ausgaben für die vorbereitenden Untersuchungen sind alle Leistungen, die auf die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen für den Beschluss zur Abgrenzung des Gebietes, in dem Maßnahmen der Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf durchgeführt werden sollen, notwendig sind.

#### **2. Weitere Vorbereitung**

Die weitere Vorbereitung der Sanierung umfasst alle zuwendungsfähigen Ausgaben (§ 140 Nr. 2 bis 7 und § 164a **BauGB**) und die Ausgaben für ein Quartier- beziehungsweise Gebietsmanagement, die begleitend bis zum Abschluss der Entwicklung des Gebietes notwendig und sanierungsbedingt sind.

#### **3. Umfang der Zuwendung**

Die Ausgaben der Vorbereitung sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig. Der Umfang der Ausgaben für die Vorbereitung darf 30 vom Hundert der festgestellten Gesamtausgaben (100 vom Hundert) der Maßnahmen zur Aufwertung von Stadtteilen nicht überschreiten. Die Gemeinden können in diesem Rahmen in eigener Verantwortung bis zu 25 000 Euro pro Jahr und Gebiet für Ausgaben bereitstellen, die zum Quartiers- und Gebietsmanagement erforderlich sind.

### **II. Erwerb von Grundstücken**

B II. gilt entsprechend.

### **III. Ordnungsmaßnahmen**

B III. gilt entsprechend.

### **IV. Baumaßnahmen**

B IV. gilt entsprechend.

### **V. Sonstige Maßnahmen**

B V. gilt entsprechend.

### **VI. Begleitung und Koordinierung der Maßnahmen zur Entwicklung benachteiligter Stadtgebiete**

Zur Stabilisierung und Entwicklung benachteiligter Stadtteile ist ein koordiniertes Vorgehen aller betroffenen Ämter in der Gemeinde erforderlich.

Die Gemeinde hat die Mittel und Maßnahmen, die für die Entwicklung eines Stadtteils von Bedeutung und in der Lage sind, die Gebiete zu stabilisieren, bevor sie sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln, koordiniert einzusetzen.

Über die Stabilisierung hinaus sollen die Maßnahmen auch zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gebiete als attraktive Stadtteile beitragen.

Die Gemeinde hat auf der Grundlage integrierter Handlungskonzepte ihr Wirken darauf zu richten, dass durch eine verbesserte Abstimmung der Entscheidungsträger und der Mittel Kumulations- und Synergieeffekte erzeugt werden, die über die Effekte der traditionellen Städtebauförderung und anderer sektoraler Förderungen hinausgehen. Es sind zugleich auch eine verbesserte Abstimmung mit dem privaten Sektor und ein damit verbundener effektiverer Mitteleinsatz anzustreben.

Die integrierten Handlungskonzepte sind auszurichten auf die Verbesserung

- der Wohnverhältnisse,
- der Umweltentlastung,
- des Angebotes an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten,
- der sozialen Infrastruktur insbesondere für junge Menschen,
- der Maßnahmen für eine sichere Stadt,

- des Öffentlichen Personennahverkehrs,
- des Wohnumfeldes sowie
- der Stadteilkultur und Freizeit.

## **G Maßnahmen zum Stadtumbau**

### **I. Vorbereitung**

1. Erstellung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte  
Grundlage für die Förderfähigkeit von im Rahmen des Stadtumbaus geplanten Maßnahmen ist das Vorliegen eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (vergleiche Anlagen 6 und 7), dessen fachliche Bewertung durch die Regierungspräsidien vorzunehmen ist.  
Zuwendungsfähige Ausgaben für die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte sind alle Leistungen, die

- mit der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten für die gesamte Gemeinde verbunden sind sowie
- auf die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beziehungsweise die Begründung eines Fördergebietes abzielen.

Der Staatsminister des Innern wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen die Anlagen 6 und 7 dieser Verwaltungsvorschrift zu ändern.

2. Weitere Vorbereitung  
Die weitere Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahmen umfasst alle zuwendungsfähigen Ausgaben zur Erarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie alle sanierungsbedingten zuwendungsfähigen Ausgaben, die begleitend bis zum Abschluss der Erneuerungsmaßnahme notwendig sind.

### **II. Umfang der Zuwendung**

Die Ausgaben der Vorbereitung sind dem Abschnitt G1 zuzuordnen (vergleiche B I. 4.). Zuwendungen aus dem Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ sind anzurechnen.

### **III. Vergütung für Beauftragte**

B V. 2. ist entsprechend anzuwenden (Zuordnung der Kosten zu Abschnitt G1).

### **IV. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen**

Zur Verwirklichung eines ausgewogenen Stadtumbaus nach diesem Abschnitt ist bei der Antragstellung zu gewährleisten, dass die Finanzhilfen des Bundes zu gleichen Teilen für die städtebauliche Aufwertung und den Rückbau eingesetzt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit das Staatsministerium des Innern die Zustimmung erteilt. Die Bundesmittel werden ergänzt durch Finanzhilfen des Landes in Höhe von 30 Euro für die Aufwertung und 40 Euro für den Rückbau.

Die Zuwendung setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen voraus.

Im Ausnahmefall ist ein Vorhaben vor der Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes förderfähig, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht.

## **G1 Aufwertung von Stadtteilen**

### **I. Ordnungsmaßnahmen**

1. Zuwendungsfähige Ordnungsmaßnahmen/Grunderwerb  
Zuwendungsfähig sind
  - a) Ergänzung, Erweiterung und Stilllegung der Erschließung als Voraussetzung für die Anpassung der städtischen Infrastruktur, soweit sie die Gemeinde in Verwirklichung ihrer Erneuerungsziele schafft und sie nach den gesetzlichen Bestimmungen (vergleiche § 129 Abs. 1 Satz 3 [BauGB](#); § 28 Abs. 2 [SächsKAG](#)) zur Übernahme der Kosten verpflichtet ist.
  - b) Verbesserungen des öffentlichen Wohnumfeldes,
  - c) die Schaffung von Grünbereichen entsprechend B III. 1. f),

- d) die Freilegung von Grundstücken analog B III. 1. c), soweit die erforderlichen Baumaßnahmen Gebäude und bauliche Anlagen betreffen, die nicht nach G2 förderfähig sind,
  - e) Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung freigelegter Flächen,
  - f) der Mehraufwand, der unter Berücksichtigung eines eventuellen Vorteilsausgleichs durch einzelmaßnahmenbedingte Änderungen von Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht,
  - g) der gemeindliche Grunderwerb, wenn dieser erforderlich ist, um vorgesehene Rückbaumaßnahmen durchsetzen zu können sowie
  - h) die Herstellung und Anpassung öffentlicher Parkierungsanlagen.
2. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen  
Zusätzlich zu den in A IV. 1. festgelegten Zuwendungsvoraussetzungen muss bei Parkierungsanlagen eine abgeschlossene und von der Gemeinde mit Selbstbindungswirkung beschlossene städtebauliche Rahmenplanung mit Teilrahmenplänen zu den Themen Nutzung, Verkehr und Stadtgestalt vorliegen. Dabei sind vor allem die verkehrliche Einbindung des Aufwertungsgebietes in die Gesamtstadt und eine Koordinierung zwischen Fußgängerwegenetz, Fahrradwegenetz, ÖPNV und motorisiertem Individualverkehr zu berücksichtigen. Zuwendungsfähig sind grundsätzlich nur mit einer angemessenen Gebühr bewirtschaftete Anlagen.
3. Umfang der Zuwendung
- a) Die Ausgaben für unter 1. a) bis g) dieses Abschnittes aufgeführte Leistungen sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig, soweit sie nicht von anderer Seite getragen werden.
  - b) Öffentliche Parkierungsanlagen (1. h)): Die Ausgaben für Stellplätze sind pauschal entsprechend B III. 4. c) förderfähig.
  - c) Bei Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, für die aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder üblicherweise Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können, ist entsprechend B III. 4. d) zu verfahren.

## II. Baumaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung, Aus- und Umbau)

1. Zuwendungsfähige Baumaßnahmen  
Zuwendungsfähig sind:
- a) die Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung, Umnutzung beziehungsweise Aus- und Umbau von Gebäuden, Ensembles oder anderen baulichen Anlagen, insbesondere mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
  - b) Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen. Hierzu zählen alle Maßnahmen, die dringend und unerlässlich sind, um bauliche Anlagen vor Witterungs- und sonstigen Einflüssen zu schützen und vor weiterem Verfall zu bewahren, beziehungsweise die Beseitigung von Schäden, die den Bestand der Anlage akut gefährden.  
Sicherungsmaßnahmen sind dann nicht zuwendungsfähig, wenn sie in zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Modernisierung oder Instandsetzung eines Gebäudes nach diesem Abschnitt oder den Programmen der Wohnungsbauförderung stehen.
  - c) in Ausnahmefällen bei Zustimmung durch die Bewilligungsstelle der Neubau von Gebäuden, wenn damit vorhandene Baulücken zur Verbesserung der Stadtstruktur und des Stadtbildes geschlossen werden,
  - d) die Herstellung und Anpassung erforderlicher privater Parkierungsanlagen bei Zustimmung durch die Bewilligungsstelle.
2. Umfang der Zuwendung
- a) Der Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben bei Maßnahmen nach II. 1. a), c) und d) richtet sich nach § 164a Abs. 3, § 177 Abs. 4 und 5 [BauGB](#) (Gesamtertragsverfahren). Dabei ist insbesondere eine Ausgabenvereinbarung auf pauschaler Grundlage nach § 177 Abs. 4 Satz 4 [BauGB](#) anzustreben (B IV. 5. a)

ist analog anzuwenden).

- b) Die Ausgaben für Sicherungsmaßnahmen nach II. 1. b) sind bis zu 100 vom Hundert zuwendungsfähig.
- c) Für die privaten Parkieranlagen nach II. 1. d) gelten als Förderobergrenzen die unter B III. 4. c) genannten Werte.

## **G2 Rückbau**

### **I. Gegenstand der Förderung**

1. Gefördert werden:

- a) der Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile (zu Wohngebäuden gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden).

Dazu zählen:

- der Rückbau beziehungsweise die Demontage des Bauwerkes einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen,
- der Abtransport des Rückbaumaterials einschließlich der Enddeponie,
- Sicherungsmaßnahmen an abgetrennten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- notwendige Baunebenkosten.

- b) Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen und
- c) Aufwendungen für die einfache Herrichtung des Grundstückes zur Wiedernutzung (insbesondere die Begrünung).

2. Nicht förderfähig sind Leistungen an Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen.

In Sanierungsverfahren, die keine vereinfachten Sanierungsverfahren sind, ist § 155 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 **BauGB** zu beachten. In diesen Fällen sollte die Gemeinde prüfen, ob eine Ablösevereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 **BauGB** möglich ist.

### **II. Umfang der Zuwendung**

Gewährt wird ein Festbetrag in Höhe von 70 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche.

### **III. Besondere Zuwendungsvoraussetzungen**

- 1. Die Gemeinde leitet die Zuwendung an den Eigentümer der Rückbauobjekte in öffentlich-rechtlicher Form unter Beachtung der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften (**VVK**) in der jeweils geltenden Fassung weiter, wenn der Zuwendungsbescheid dies vorsieht. Der Zuwendungsbescheid muss hierzu die Nummer 12.4 **VVK** enthalten.
- 2. Die Weiterleitung an den Letztempfänger erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Rückbauvereinbarung). Dieser muss, sofern im Zuwendungsbescheid vorgesehen, die Regelung enthalten, dass der Letztempfänger den Auszahlungsantrag direkt an die Bewilligungsstelle richten kann.

## **H Verfahren**

### **I. Ausschreibung der Jahresprogramme**

- 1. Das Staatsministerium des Innern schreibt jährlich die vorgesehenen Programme der Städtebaulichen Erneuerung im Sächsischen Amtsblatt aus. In der Ausschreibung wird auch bestimmt, bis zu welchen Terminen, spätestens aber bis zum 1. Oktober, die Gemeinden Anträge für neue Gesamtmaßnahmen (Neumaßnahmen) und für die Fortsetzung laufender Gesamtmaßnahmen (Fortsetzungsmaßnahmen) stellen können.
- 2. Eine gleichzeitige Förderung einer Maßnahme über die Programme der Dorfentwicklung/Dorferneuerung und der Städtebaulichen Erneuerung ist nicht möglich. Für die Aufnahmen in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung muss eine Gemeinde eine überwiegend städtische Siedlungsstruktur, in der Regel zentralörtliche Funktion nach regional- und landesplanerischen Vorgaben und bei dörflicher Siedlungsstruktur der zu sanierenden Gemeindeteile mehr als 2 000 Einwohner, aufweisen.

### **II. Antrag**

- 1. Die Anträge sind an die Bewilligungsstelle zu richten.

2. Die Anträge sind mit den bei der Bewilligungsstelle erhältlichen Antragsformularen zu stellen. Den Anträgen sind jeweils eine gemeindegewirtschaftliche Stellungnahme der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde über den vorgesehenen Bewilligungszeitraum und eine Begleitinformation entsprechend dem Vordruck des Bundes beizufügen. Auf die Verwaltungsvorschrift des Staatsministeriums des Innern zur gemeindegewirtschaftsrechtlichen Prüfung von Zuwendungsanträgen vom 13. Juli 1995 (SächsABl. S. 994) verlängert durch Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2000 (SächsABl. S. 1003), wird verwiesen.  
Alle Einzelmaßnahmen im Abschnitt G2 sind gemäß Anlage 6 zu benennen und zwischen Gemeinde, Eigentümer und Bewilligungsstelle abzustimmen. Die Bewilligungsstelle kann die Eigentümer unmittelbar beraten. Die Abstimmung ist mit der Unterschrift des Eigentümers im Antragsformular zu dokumentieren.

### **III. Entscheidungsvorschlag der Bewilligungsstelle**

1. Die Bewilligungsstelle legt dem Staatsministerium des Innern einen erläuterten Entscheidungsvorschlag zur Aufstellung des Landesprogrammes vor.
2. Bei Fortsetzungsmaßnahmen prüft die Bewilligungsstelle den Sachstandsbericht über den Fortgang der Durchführung der Sanierungsmaßnahme und den Kassenmittelbedarf und berichtet darüber dem Staatsministerium des Innern.
3. Bei Aufnahme von Neumaßnahmen mit Ausgaben über 2,5 Mio. Euro ist durch die Bewilligungsstelle eine landesplanerische Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde einzuholen.

### **IV. Programmaufstellung durch das Staatsministerium des Innern**

1. Das Staatsministerium des Innern entscheidet nach der Beurteilung regionalwirtschaftlicher und landesplanerischer Aspekte und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel über die Jahresprogramme.
2. Das Staatsministerium des Innern kann für eine Gesamtmaßnahme bereits bewilligte Zuwendungen, die für diese Maßnahme zurzeit nicht oder nicht mehr benötigt werden, ganz oder teilweise zurückfordern und innerhalb desselben Programmbereichs für andere Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung einsetzen (Umschichtung). Das Verfahren wird von der Bewilligungsstelle auf Antrag der Gemeinde für jeden einzelnen Zuwendungsbescheid eingeleitet.

### **V. Bewilligung der Zuwendungen**

1. Auf der Grundlage der vom Staatsministerium des Innern aufgestellten Programme sowie deren Änderungen und Ergänzungen wird durch schriftlichen Bescheid bewilligt.
2. Auf Antrag der Gemeinde kann der im Zuwendungsbescheid festgelegte Zuwendungszeitraum um jeweils ein Jahr verlängert werden.
3. Die Bewilligungsstelle übersendet je eine Mehrfertigung des Zuwendungsbescheides dem Staatsministerium des Innern und der Rechtsaufsichtsbehörde. Die unter J bezeichneten Bewilligungsstellen übersenden sich ebenfalls jeweils eine Mehrfertigung, soweit eine räumliche Überschneidung der Fördergebiete vorliegt.

### **VI. Auszahlung der Zuwendung und Führung von Zwischennachweisen**

1. **Auszahlungsantrag**  
Für den Antrag auf Auszahlung von Fördermitteln sind die bereits eingeführten Vordrucke zu verwenden.  
Die Gemeinde nimmt in den Auszahlungsantrag zuwendungsfähige Ausgaben auf, die in den nächsten zwei Monaten zur Zahlung fällig werden. Aufgrund dieses Antrages kann die Bewilligungsstelle eine entsprechende Zahlung veranlassen.  
Bei Auszahlungsanträgen nach G2 III. 2. ist die Durchführung der Maßnahme von der Gemeinde auf dem Vordruck zu bestätigen.
2. **Zwischennachweis der Gemeinde**  
Dem Auszahlungsantrag ist spätestens zwei Monate nach der Auszahlung ein Zwischennachweis für die jeweilige Maßnahme des entsprechenden Programmes anzuschließen. In diesem sind die Einnahmen und Ausgaben seit dem letzten Zwischennachweis zu belegen.  
Für den Fall, dass der Auszahlungsantrag im Zwischennachweis nicht vollständig mit

Rechnungen belegt werden kann, hat die Gemeinde die Möglichkeit, den Differenzbetrag zurückzuzahlen oder nach Zustimmung durch die Bewilligungsstelle im nächsten Auszahlungsantrag zu verrechnen. Soweit sich bei der Prüfung des Zwischennachweises Beanstandungen ergeben, die noch einer Klärung bedürfen, sind die betreffenden Positionen von der Bewilligungsstelle aus dem Zwischennachweis herauszustreichen. Die Gemeinde ist darüber in einem Prüfbericht zu informieren. Die Bewilligungsstelle hat darüber zu entscheiden, ob eine entsprechende Rückzahlung veranlasst wird oder eine Verrechnung im nächsten Auszahlungsantrag erfolgen darf (gegebenenfalls Zinserhebung). In einen Auszahlungsantrag/Zwischennachweis können auch solche Ausgaben/Einnahmen aufgenommen werden, die in einem früheren Zwischennachweis von der Bewilligungsstelle seinerzeit als nicht zuwendungsfähig herausgestrichen wurden, sofern inzwischen eine Klärung zugunsten der Gemeinde stattgefunden hat. Die Bewilligungsstelle prüft den Zwischennachweis im Hinblick auf seine Plausibilität und Förderfähigkeit abschließend.

3. **Auszahlung der Zuwendung**  
Für die Abschnitte B, C, D, E und F beauftragt die Bewilligungsstelle die Hauptkasse des Freistaates Sachsen die Fördermittel auf Grundlage von Auszahlungsanträgen auszusahlen.  
Für den Abschnitt G wird die Auszahlung durch die Sächsische Aufbaubank GmbH vorgenommen, wobei Auszahlungen nach Abschnitt G2 (G2 III. 2.) direkt an den Letztempfänger erfolgen können.

## VII. Weitergabe von Informationen

Informationen über die Ergebnisse der geförderten Gesamtmaßnahmen sind durch die Zuwendungsempfänger der jeweiligen Bewilligungsstelle und dem Staatsministerium des Innern auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

## VIII. Abstimmungspflicht der Bewilligungsstellen

Bei räumlichen Überschneidungen der Fördergebiete in den Abschnitten B, C, D, E, F mit G1 und G2 ist zwischen den Bewilligungsstellen Einvernehmen herbeizuführen über die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten, die Höhe der Bewilligungen und über zu fördernde Einzelmaßnahmen. Im Übrigen ist Nummer 1.4 der [Vorl. VwV zu § 44 SÄHO](#) zu beachten.

## I Abrechnung

### I. Zweck der Abrechnung

1. Die Gemeinde hat gegenüber der Bewilligungsstelle für jede geförderte umfassende Maßnahme nach deren Abschluss eine Abrechnung vorzunehmen.
2. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Zuwendungen, die als Vorauszahlung gewährt worden sind (A VI. 3. a)), in Zuweisungen oder Darlehen umgewandelt werden oder alsbald zurückzuzahlen sind.
3. Die Abrechnung ist der Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts.
4. Für Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 [BauGB](#)), Maßnahmen der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete, Maßnahmen der Revitalisierung von Brachen, Maßnahmen der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf und Maßnahmen zum Stadtumbau – Aufwertung von Stadtteilen – ist ein einfacher Verwendungsnachweis zu führen.

### II. Gegenstand der Abrechnung

1. Gegenstand der Abrechnung sind die zuwendungsfähigen Ausgaben der Maßnahme der Städtebaulichen Erneuerung sowie die maßnahmebedingten Einnahmen und Wertansätze.
2. Soweit nicht die Gemeinde, sondern andere Träger öffentlicher Aufgaben die Ausgaben von Einzelmaßnahmen im Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet, im abgegrenzten Bereich zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete oder Brachen sowie Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf getragen oder aufgrund von Einzelförderungen zur Durchführung einzelner Maßnahmen beigetragen haben, ohne dass dabei auch Fördermittel der Städtebaulichen Erneuerung eingesetzt wurden, sind diese Ausgaben nicht Gegenstand der Abrechnung oder des Verwendungsnachweises.

3. Für Darlehen der Gemeinde an Dritte gilt V. 2..

### III. Zeitpunkt der Abrechnung

1. Die Abrechnung oder der Verwendungsnachweis ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme der Städtebaulichen Erneuerung zu beziehen. Sie ist der Bewilligungsstelle innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Maßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
2. Die Förderung der Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung ist abgeschlossen, wenn
  - a) die Sanierungs- oder Entwicklungssatzung nach § 162 Abs. 1 **BauGB** aufgehoben worden ist,
  - b) die förmliche Festlegung eines Sanierungs- oder Entwicklungsgebiets nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht notwendig ist oder
  - c) die Bewilligungsstelle oder die Gemeinde durch Beschluss sie förderrechtlich für abgeschlossen erklärt.
3. Bei noch nicht abgeschlossenen Maßnahmen kann die Bewilligungsstelle ausnahmsweise aus besonderem Grund eine Zwischenabrechnung verlangen. Die für die endgültige Abrechnung vorgesehenen Regelungen gelten entsprechend. Zuwendungsfähige Ausgaben und Einnahmen, die erst nach der Zwischenabrechnung anfallen, werden erst in der Schlussabrechnung berücksichtigt. Ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke (VII.) bleibt der Schlussabrechnung vorbehalten.
4. Wird eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme in einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes abgeschlossen (§ 162 Abs. 1 Satz 2 **BauGB**), ist für diesen Teil eine vollständige, detaillierte Abrechnung vorzunehmen.

### IV. Form der Abrechnung

1. Die Abrechnung oder der Verwendungsnachweis ist, je nach städtebaulichem Teilprogramm, unter Verwendung des entsprechenden Vordruckes zu erstellen. In der Abrechnung sind die für die Maßnahme der Städtebaulichen Erneuerung entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben sowie alle sanierungsbedingten Einnahmen (VI.) und Wertansätze (VII.) zusammengefasst darzustellen. Das weitere Abrechnungsverfahren richtet sich nach VIII..
2. Soweit Ausgaben und Einnahmen in Zwischennachweisen enthalten sind, genügen Angaben, die den Zwischennachweisen entnommen werden können. Bisher nicht in Zwischennachweisen enthaltene zuwendungsfähige Ausgaben und Einnahmen sind jeweils getrennt nach Ausgabengruppen und Einnahmearten in entsprechende Vordrucke einzutragen.
3. Einnahmen, die ganz oder teilweise erst nach der Abrechnung fällig werden, können auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden. Für Ansprüche des Freistaates Sachsen entspricht dieser Zinssatz den geltenden Bestimmungen nach § 44 **SäHO**. Der Abzinsungszeitraum endet nach höchstens zehn Jahren.

### V. Zuwendungsfähige Ausgaben

1. Anzugeben sind jeweils die zuwendungsfähigen Ausgaben der Gemeinde.
2. Hat die Gemeinde Zuwendungen als Aufwendungszuschüsse zur Zinsverbilligung von Kapitalmarktdarlehen an Dritte gegeben, sind nur diese Zuschüsse in der für den Darlehenszweck zutreffenden Ausgabengruppe darzustellen. Hat die Gemeinde Zuwendungen als Darlehen an Dritte gegeben, müssen die Darlehensrückflüsse einschließlich Zinsen auch auf der Einnahmeseite nachgewiesen werden. Noch nicht zurückgeflossene Darlehensbeträge einschließlich Zinsen können nach IV. 3. auf den Zeitpunkt der Abrechnung abgezinst werden.
3. Soweit im Rahmen der Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung der Grunderwerb (Boden und Gebäude) für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert worden ist und ab Fertigstellung mindestens 15 Jahre diese Nutzung hat, werden die Ausgaben des Grunderwerbs bei den Ausgaben zu 100 vom Hundert berücksichtigt. Wird der Zeitraum von 15 Jahren unterschritten, sind 50 vom Hundert der Ausgaben des Grunderwerbs bei den Ausgaben anzurechnen. Ausgenommen hiervon ist der Teil der Ausgaben für den Grunderwerb, der auf die Gebäude entfällt, welche bei Erwerb des Grundstückes auf diesem vorhanden waren und im Laufe des Verfahrens abgebrochen wurden. Dieser Teil der



Ausgaben für den Grunderwerb ist bei den Ausgaben zu 100 vom Hundert anzurechnen.

## VI. Einnahmen

1. Zu berücksichtigen sind alle durch die Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung bedingten Einnahmen (Gesamtdeckungsprinzip). Dazu zählen auch die Zuwendungen des Landes, gegebenenfalls einschließlich darin enthaltener Bundesfinanzhilfen. Eigenmittel der Gemeinde sind nur in Höhe der zur staatlichen Förderung komplementär notwendigen Eigenmittel bei den Einnahmen anzusetzen. Die bisher nicht nachgewiesenen, durch die Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung bedingten Einnahmen sind getrennt nach Einnahmeart auf entsprechenden Vordrucken darzustellen.
2. Für die Abrechnung sind bei Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Ausgleichsbeträge zu ermitteln und, soweit bisher noch nicht in Zwischennachweisen enthalten, ebenfalls zu vermerken. Der Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist abzüglich eines pauschalen Risikoabschlages in Höhe von 20 vom Hundert als Einnahme zu verbuchen.
3. Soweit die Gemeinde nach § 155 Abs. 3 **BauGB** beabsichtigt, von der Festsetzung eines Ausgleichsbetrages abzusehen, sind der Abrechnung folgende Unterlagen beizufügen:
  - a) eine gutachtliche Äußerung über die Höhe der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung,
  - b) eine Abschätzung des Ausgleichsbetragsaufkommens, das sich aufgrund der gutachtlichen Äußerung ergeben würde; die nach § 155 Abs. 1 **BauGB** anzurechnenden Beträge sind anzugeben,
  - c) eine Veranschlagung des Verwaltungsaufwandes, der mit der vollständigen Ermittlung und Erhebung dieser Ausgleichsbeträge verbunden wäre,
  - d) ein Lageplan, in dem der beabsichtigte Anwendungsbereich des § 155 Abs. 3 **BauGB** farblich hervorgehoben ist.
4. Grundstücke, bei denen nach § 155 Abs. 4 **BauGB** von der Erhebung eines Ausgleichsbetrages abgesehen werden soll, sind gesondert darzustellen. Dabei sind die voraussichtliche Höhe des jeweiligen Ausgleichsbetrages und die für die Freistellung maßgeblichen Gründe zu nennen.
5. Der Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks ist auch dann als sanierungs- oder entwicklungsbedingte Einnahme (1. Satz 1) zu berücksichtigen, wenn Ausgaben für die Finanzierung (Zinsausgleich) oder Ausgaben für die Beseitigung baulicher Anlagen auf diesem Grundstück für zuwendungsfähig erklärt wurden. Vom Gesamterlös können abgesetzt werden
  - a) die Ausgaben für den Erwerb,
  - b) bei Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Programmaufnahme sowie
  - c) sonstige von der Gemeinde getragene Ausgaben für Aufwendungen auf dem Grundstück, die für die Baufreimachung erforderlich waren und nicht mit Zuwendungen der Städtebauförderung finanziert wurden.

## VII. Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke

1. Für Grundstücke, deren Erwerb mit Fördermitteln für zuwendungsfähig erklärt worden ist und die bei Abschluss der Maßnahme der Städtebaulichen Erneuerung privatwirtschaftlich nutzbar sind, sind zu Lasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes beziehungsweise mit Beschluss abgegrenzten Gebietes für zuwendungsfähig erklärt wurde. Für Grundstücke mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gilt V. 3. Für Grundstücke sind Wertansätze auch dann in die Abrechnung einzustellen, soweit Verkaufserlöse nach VI. 5. als Einnahme zu berücksichtigen wären. Die Ermittlung der Wertansätze ist darzustellen.
2. Für Grundstücke, die öffentlich genutzt werden, hat ein Wertansatz zu erfolgen, soweit
  - a) das Grundstück gleichzeitig privatwirtschaftlich genutzt wird,
  - b) die Gemeinde aus der Bewirtschaftung des Grundstückes Einnahmen erzielt und diese Einnahmen bei der Zuwendungsentscheidung nicht gegengerechnet wurden

sowie

- c) das Grundstück für eine privatwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.
3. Im Rahmen von 1. ist ein Wertansatz zu Lasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges eigentumsähnliches Recht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
  4. Für alle anderen Grundstücke der Gemeinde im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungssatzungsgebiet, in den Gebieten zur Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete sowie in Gebieten zum Stadtumbau – Aufwertung von Stadtteilen – ist weder ein Wertansatz zu Lasten, noch ein solcher zu Gunsten der Gemeinde zu berechnen.
  5. Muss ein Wertansatz für gemeindeeigene privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert (Neuordnungswert) der Grundstücke als Einnahme anzusetzen, wobei der Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns und gegebenenfalls eigene Aufwendungen der Gemeinde am Grundstück abgesetzt werden können.

#### **VIII. Abschluss der Abrechnung**

1. Die Bewilligungsstelle setzt bei Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zum Abschluss der Abrechnung durch Bescheid fest, in welcher Höhe Zuwendungen des Landes und gegebenenfalls des Bundes zum Zuschuss, zum Darlehen oder zu einem sofort an das Land zurückzuzahlenden Geldbetrag erklärt werden (abschnittsspezifisch). Die Rechtsaufsichtsbehörde erhält eine Mehrfertigung des Bescheides.
2. Die Bewilligungsstelle wandelt den an das Land zurückzuzahlenden Überschussanteil auf Antrag der Gemeinde ganz oder zum Teil in ein Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit bis zu zehn Jahren um, wenn der Gemeinde die sofortige Rückzahlung nicht zugemutet werden kann. Die Gemeinde stellt den Antrag über die Rechtsaufsichtsbehörde. Die Darlehensschuld ist entsprechend den geltenden Bestimmungen zu § 44 SÄHO zu verzinsen. Die Hauptkasse des Freistaates Sachsen verwaltet das Darlehen.

#### **IX. Vereinfachte Abrechnung**

Die Abrechnung kann vereinfacht durchgeführt werden, wenn die zuwendungsfähigen Ausgaben die insgesamt zu erwartenden Einnahmen (VI.) einschließlich der Wertansätze (VII.) offensichtlich erheblich übersteigen. Danach ist zum Zweck der Abrechnung keine genaue Ermittlung der Ausgleichsbeträge und Wertansätze erforderlich, wenn eine an der obersten Grenze angesetzte Schätzung dieser Beträge nicht geeignet ist, den ohne Einbeziehung der Ausgleichsbeträge und Wertansätze ermittelten Fehlbetrag auszugleichen. In diesem Fall können die Ausgleichsbeträge und Wertansätze als jeweils geschätzte Beträge ausgewiesen werden, wobei die Grundlagen der Schätzung zu erläutern sind.

#### **J Zuständigkeiten**

Für die Abschnitte B, C, D, E und F ist das Regierungspräsidium, für den Abschnitt G, G1 und G2 ist die Sächsische Aufbaubank GmbH die zuständige Bewilligungsstelle.

#### **K In-Kraft-Treten**

##### **I. In-Kraft-Treten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 29. November 2002 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die [Verwaltungsvorschrift über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Freistaat Sachsen \(VwV-StBauE\)](#) vom 16. April 2002 (SächsABl. Sonderdruck Nr. 9/2002) außer Kraft.

##### **II. Übergangsregelungen/Geltungsdauer**

Bei abgeschlossenen Einzelvorhaben richtet sich die Zuwendung nach der bisher geltenden Verwaltungsvorschrift. Bei Einzelvorhaben, die bereits begonnen, aber noch nicht abgeschlossen (Schlussabnahme) sind, ist die bisher gültige Verwaltungsvorschrift anzuwenden. Dies gilt auch für Vorhaben, die zwar noch nicht abgeschlossen, für die aber Zuwendungsentscheidungen getroffen wurden.

Dresden, den 29. November 2002

**Der Staatsminister des Innern**  
**Horst Rasch**

**Anlagen zur Verwaltungsvorschrift:**

- Anlage 1: Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen
- Anlage 2: Kontrollrechnung für die pauschale Kostenerstattung für die Instandsetzung von Dach und Fassade
- Anlage 3: Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtbetrag
- Anlage 4: Formular für Auszahlungsantrag
- Anlage 5: Formular für Zwischennachweis
- Anlage 6: Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- Anlage 7: Teilkonzept Wohnen

**Anlage 1**  
**(zu VwV-StBauE)**

**Nebenbestimmungen  
für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
(NBest-Städtebau)**

Die NBest-Städtebau enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ( VwVfG ) sowie Erläuterungen, die aufgrund der besonderen Fördervorhaben im Bereich der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind. Die Nebenbestimmungen sind neben den ANBest-K Bestandteil des Zuwendungsbescheides. Die Bewilligungsstelle behält sich vor, weitere Nebenbestimmungen festzusetzen, zu ändern oder zu ergänzen.

**I. Anforderungen und Verwendung der Zuwendung**

1. Die Zuwendung darf nur für die im Zuwendungsbescheid genannte städtebauliche Maßnahme nach Maßgabe der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden.
2. Maßnahmebedingte Einnahmen sind stets vorrangig, das heißt vor dem Einsatz weiterer Fördermittel, für die Begleichung zuwendungsfähiger Ausgaben einzusetzen.
3. Die Zuwendung darf pauschaliert für Baunebenkosten in Höhe von maximal 10 vom Hundert der zuwendungsfähigen Ausgaben für Bau- und/oder Ordnungsmaßnahmen verwendet werden.

**II. Vergabe von Aufträgen**

Bei der Vergabe von Aufträgen zur Durchführung von Einzelmaßnahmen, für die Zuwendungen eingesetzt werden sind die Hinweise des Staatsministeriums des Innern über die Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich vom 23. September 2000 (SächsABI. S. 794) zu beachten. Außerdem ist die Bekanntmachung des Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit, des Staatsministeriums der Finanzen und des Staatsministeriums des Innern über die Schwellenwerte im öffentlichen Auftragswesen für die Zeit ab 1. Januar 2000 zu beachten.

**III. Zur Erfüllung des Zuwendungszweckes beschaffte Gegenstände**

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

**IV. Mitteilungspflichten**

Die Gemeinde ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsstelle anzuzeigen, wenn

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

- b) sich der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen,
- c) sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- d) die ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung zweckentsprechend verwendet werden können,
- e) maßnahmebedingte Einnahmen eingehen, die nicht in Auszahlungsanträgen berücksichtigt sind, sofern sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen eingesetzt werden,
- f) sich bereits geförderte Ausgaben nachträglich vermindern und diesen Minderausgaben nicht innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Verminderung entsprechende neue zuwendungsfähige Ausgaben gegenüberstehen,
- g) Gegenstände nicht mehr entsprechend dem Verwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden und
- h) die Bewilligung nicht oder nur teilweise im Bewilligungszeitraum in Anspruch genommen wird.

Die Mitteilung hat unverzüglich zu erfolgen. Im Falle von Buchstabe e) reicht die Angabe im nächsten Zwischennachweis aus, wenn dieser innerhalb eines Jahres erfolgt (zur Verzinsungspflicht vergleiche VII. 5.).

## V. Abrechnung

1. Die Gemeinde hat für die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme eine Abrechnung nach Maßgabe des Abschnitts I der VwV-StBauE in der jeweils gültigen Fassung innerhalb von zwölf Monaten nach ihrem Abschluss in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Die Abrechnung ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses der städtebaulichen Maßnahme zu beziehen. Die erforderlichen Vordrucke zur Abrechnung ergehen durch gesonderten Erlass. Wird die städtebauliche Maßnahme in einem Teil des Gebietes abgeschlossen, kann für diesen Teil eine vollständige Abrechnung vorgenommen werden. Die Bewilligungsstelle kann aus besonderem Grund eine Zwischenabrechnung bei noch nicht abgeschlossenen städtebaulichen Maßnahmen verlangen.
2. In der Abrechnung sind die zuwendungsfähigen Ausgaben der städtebaulichen Maßnahme sowie die maßnahmebedingten Einnahmen einschließlich der zu berücksichtigenden Ausgleichsbeträge und Wertansätze zusammengefasst darzustellen. Soweit die Gemeinde die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG 1999 hat, sind nur die Entgelte (Preise ohne Umsatzsteuer) nachzuweisen, wobei ersichtlich sein muss, ob Umsatzsteuer enthalten ist oder nicht.
3. In der Abrechnung ist zu bestätigen, dass die Ausgaben zur Erreichung der Ziele der städtebaulichen Maßnahme notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist und die Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen.
4. Verwendet die Gemeinde die Fördermittel für zuwendungsfähige Ausgaben eines Dritten, so hat sie die Einhaltung der Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen durch entsprechende Bestimmungen in Modernisierungsvereinbarungen sicherzustellen.  
In den Modernisierungsvereinbarungen ist unter anderem zu regeln, dass
  - a) die zuwendungsfähigen Ausgaben durch prüffähige und quitierte Originalbelege nachgewiesen werden; die Gemeinde hat die Originalbelege mit dem Sichtvermerk „Für öffentliche Förderzwecke verwendet“ zu versehen,
  - b) die Gemeinde das Recht hat, Einzelmaßnahmen, für die Fördermittel eingesetzt wurden, nach ihrem Abschluss zu überprüfen.

Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung ist ein von der Bank bestätigtes Finanzierungskonzept. Der Bewilligungsstelle sind mit dem Auszahlungsantrag die Modernisierungsvereinbarung nebst bestätigtem Finanzierungskonzept vorzulegen.

## VI. Prüfung

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen zur Prüfung anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen

oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Gemeinde hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. In den Fällen von V. 4. sind diese Rechte auch dem Dritten gegenüber auszubedingen.

## VII. Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

1. Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (§§ 48, 49 **VwVfG**), Haushaltsrecht oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam ist oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird.
2. Dies gilt insbesondere, wenn
  - a) eine auflösende Bedingung eingetreten ist,
  - b) die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist oder
  - c) die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.
3. Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kann auch in Betracht kommen, soweit die Gemeinde
  - a) ihrer Verpflichtung zur zügigen Durchführung der städtebaulichen Maßnahme nicht nachkommt,
  - b) die Zuwendung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen verwendet oder
  - c) Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere die vorgeschriebene Abrechnung (V.) nicht rechtzeitig vorgelegt wird sowie Mitteilungspflichten (IV.) nicht rechtzeitig nachgekommen wird.
4. Der Erstattungsanspruch ist nach Maßgabe des § 49a **VwVfG** mit 3 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank jährlich zu verzinsen.
5. Werden Fördermittel nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszweckes verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, sind sie nach pflichtgemäßem Ermessen für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung in Höhe des unter Nummer VII. 4. genannten Zinssatzes zu verzinsen. Werden maßnahmebedingte Einnahmen nicht innerhalb von zwei Monaten für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen eingesetzt, sind diese Einnahmen in Höhe des zum Entstehungszeitpunkt gültigen Fördersatzes ab Eingang bei der Gemeinde bis zu ihrem Einsatz in Höhe des unter Nummer VII. 4. genannten Zinssatzes zu verzinsen.

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Anlage 5

**Anlage 6**  
(zu VwV-StBauE)

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Erfüllung der Zuwendungsvoraussetzungen nach G. I. 1. ist es erforderlich, dass für die Gemeinde, in der die Maßnahme durchgeführt werden soll, ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ vorliegt, das:

- a) sich aus den Teil-Entwicklungskonzepten aller für die Stadtentwicklung bedeutenden Fachbereiche, zum Beispiel:
  - Wohnen, Bevölkerungsentwicklung
  - Wirtschaft, Arbeitsmarkt
  - Verkehr,
  - Kultur,
  - Denkmalpflege,

- Bildung,
- Finanzen

zusammensetzt,

- b) unter gesamtstädtischer Betrachtung die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Fachbereichen darstellt,
- c) durch die Analyse und Bewertung von Entwicklungsdefiziten und Entwicklungspotenzialen in den einzelnen Fachbereichen, Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien darstellt, begründet und diese unter Berücksichtigung einer geordneten, zukunftsfähigen Gesamtstadtentwicklung und regionaler Entwicklungen zum Konsens führt,
- d) mit dem Teilkonzept „Wohnen“ in Übereinstimmung steht. Dieses Teilkonzept „Wohnen“ muss die Mindestanforderungen nach – Anlage 7 – enthalten.

Auf der Basis des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ sind für die nächsten drei Kalenderjahre objektkonkrete Aussagen, für die darauffolgenden zehn Jahre quartiers- beziehungsweise straßenzugsweise Aussagen zu den geplanten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen unter Angabe der Zahl der Wohneinheiten und der Quadratmeterzahlen sowie dem entsprechenden Finanzierungsbedarf zu treffen.

## **Anlage 7 (zu VwV-StBauE)**

### **Teilkonzept „Wohnen“**

Das Teilkonzept „Wohnen“ ist der Bewilligung zugrunde zu legen, wenn das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ der Gemeinde nicht vorliegt (vergleiche G. I. 1.).

Das Teilkonzept „Wohnen“ muss in Übereinstimmung mit den Zielen der gesamtstädtischen und regionalen Entwicklung, insbesondere durch die Gegenüberstellung von Angebots- und Bedarfsdaten des Wohnungsmarktes dessen derzeitige und künftige Situation darstellen und folgende Mindestangaben enthalten:

#### **I. Bevölkerungsentwicklung**

- a) Bevölkerungsstand (Basis: Sächsische Gemeindestatistik)  
Differenzierung nach Bevölkerung zum Stichtag (31. Dezember des Vorjahres) insgesamt, Bevölkerung zum Stichtag nach Altersgruppen (absolut und prozentual):

15 bis 65 Jahre  
> 65 Jahre

- b) Bevölkerungsprognose Basis: („Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2015“ als Sonderheft 4/2000 des STALA).  
Differenziert nach den Zeithorizonten:

- kurzfristig (2000 bis 2005)
- mittelfristig (2006 bis 2010)
- langfristig (2011 bis 2015)

sind Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen zum Stand 1997 unter Beachtung des aktuellen Gebietsstandes (absolut und prozentual) und zur Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen differenziert nach den Altersgruppen

15 bis 65 Jahre  
> 65 Jahre

#### **2. Wohnungsbestandsentwicklung**

- a) Wohnungsbestand (Basis: Sächsische Gemeindestatistik) differenziert nach:

- Wohnungen zum Stichtag (31. Dezember des Vorjahres) insgesamt,
- Wohnungsgrößenstruktur (Anteil an 1-, 2-, 3-, 4- und mehr Räume/WE),
- Wohngebäudestruktur (Anteil an EFH, ZFH, MFH und deren Baualter),
- Eigentumsquote,
- Vermieterstruktur (Anteil an kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und Privatvermietern),
- Leerstandsanteil insgesamt und Verteilung im Stadtgebiet.

b) Wohnungsbestandsprognose differenziert nach den Zeithorizonten:

- kurzfristig (2000 bis 2005)
- mittelfristig (2006 bis 2010)
- langfristig (2011 bis 2015)

Auf der Basis des Teilkonzeptes „Wohnen“ sind für die nächsten vier Jahre objektkonkrete Aussagen zu den geplanten Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen und dem entsprechenden Finanzierungsbedarf zu treffen.