



Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW, 40190 Düsseldorf

SMBl. NW. 2313

22. Oktober 2008

Seite 1 von 42

**Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung  
von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung  
(Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008)**

(Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 - V.5 – 40.01 -)

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

V.5 - 40.01 -

Telefon 0211 3843-

Fax 0211 3843-Fax

**Inhalt**

**Teil I**

**Allgemeine Förderbestimmungen**

1. Zweck und Rechtsgrundlagen
2. Zuwendungsgegenstand
3. Zuwendungsempfänger
- 4.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen
- 4.2 Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
- 4.3 Besondere Bestimmungen zum gemeindlichen Haushalt
5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
- 5.1 Zuwendungsart
- 5.2 Finanzierungsarten
- 5.3 Umfang und Höhe der Zuwendung
6. Zweckgebundene Einnahmen
7. Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

**Teil II**

**Förderbestimmungen für die städtebauliche Sanierung und  
Entwicklung**

8. Grundsätze
9. Ausgaben der Vorbereitung
- 10.1 Bodenordnung
- 10.2 Umzug von Bewohnern

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

Telefon 0211 3843-0

Telefax 0211 3843-9110

poststelle@mbv.nrw.de

www.mbv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien 704, 709 bis

Haltestelle Landtag/Kniebrücke,

Straßenbahnlinie 719 bis

Haltestelle Polizeipräsidium

- 10.3 Freilegung von Grundstücken
- 10.4 Erschließung
- 10.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- 10.6 Ausgleichsmaßnahmen
- 11.1 Modernisierung und Instandsetzung
- 11.2 Profilierung und Standortaufwertung
- 11.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- 11.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- 12. Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen

### **Teil III**

#### **Förderbestimmungen für die Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren**

- 13. Grundsätze
- 14. Verfügungsfonds

### **Teil IV**

#### **Förderbestimmungen für die Soziale Stadt**

- 15. Grundsätze
- 16. Bündelung
- 17. Aktive Mitwirkung der Beteiligten
- 18. Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement

### **Teil V**

#### **Förderbestimmungen für den Stadtumbau West**

- 19. Grundsätze
- 20. Vorbereitung
- 21.1 Rückbau durch die Eigentümer
- 21.2 Rückbau durch die Gemeinden
- 22. Handlungsfelder, Fördergegenstände

### **Teil VI**

#### **Förderbestimmungen für die REGIONALEn**

- 23. Grundsätze
- 24. Steuerungseinheit

## **Teil VII**

### **Förderbestimmungen für städtebauliche Einzelvorhaben**

25. Grundsätze

## **Teil VIII**

### **Förderverfahren**

26. Antrag, Programm

27. Bewilligung, Zweckbindung

28. Auszahlung

29. Verwendung

30. Einnahmen, Wertausgleich

31. Abschluss, Gesamtrechnung

32. Formblätter, Arbeitshilfen

## **Teil IX**

### **Schlussbestimmungen**

33. Ausnahmen

34. Geltungsdauer

## **Teil I**

### **Allgemeine Förderbestimmungen**

#### **1. Anwendungszweck, Rechtsgrundlagen**

- (1) Angesichts der Bedeutung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Beiträge der Gemeinden und Gemeindeverbände (GV) zur Regionalentwicklung soll nach Abs. 13 der Verordnung (EG) Nr. 1083/2006 vom 11.07.2006 die Rolle der Gemeinden bei der Programmplanung stärker berücksichtigt werden. Die Stadterneuerung soll deshalb in der Förderperiode der Europäischen Union im Zeitraum von 2007 bis 2013 stärker begünstigt werden. Handlungs- und Förderschwerpunkte für die Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind:
- (a) Die Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere auch in den Historischen Stadt- und Ortskernen einschließlich der Wiedernutzung innenstadtnaher Flächen.
  - (b) Die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt).
  - (c) Die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere durch Brachen und Gebäudeleerstände (Stadtumbau West).
  - (d) Städtebauliche Maßnahmen im Strukturprogramm der REGIONALEn zur Gestaltung des ökonomischen Wandels sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

- (2) Das Land gewährt auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes, der §§ 23, 44 LHO, der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gemeinden (GV) zu § 44 LHO, den §§ 164 a, 164 b, 169 Abs. 1 Nr. 9, 171 b, 171 e, 172 BauGB sowie für städtebauliche Einzelmaßnahmen außerhalb des Baugesetzbuches und nach diesen Richtlinien Zuwendungen für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen. Soweit Mittel aus den Europäischen Strukturfonds eingesetzt werden sollen, sind die besonderen Bestimmungen der Europäischen Union zu beachten. Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Maßnahmen der integrativen Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vorrangig zu fördern.
- (3) Bei der Programmaufstellung hat für das Land die Förderung von integrativen Gesamtmaßnahmen vorrangige Bedeutung, bei denen sich die Gemeinden auf die Handlungsräume der Regionen mit interkommunalen Strategien, der Innenstädte und Ortsteilzentren mit Leerstandsproblemen einschließlich der Neunutzung innenstadtnaher Brachflächen sowie der Stadtteile mit sozialen und strukturellen Problemen konzentrieren.

## **2. Zuwendungsgegenstand**

- (1) Zuwendungsgegenstand ist die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Gesamtmaßnahme). Neben den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 142 BauGB) sind Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinien die städtebaulichen

Entwicklungsbereiche (§ 165 BauGB), Gebiete der sozialen Stadt (§ 171 e BauGB), Gebiete des Stadtumbau West (§ 171 b BauGB), Erhaltungsgebiete (§ 172 BauGB) und Gebiete zur Innenentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 171 b Abs. 2 BauGB). Bei erheblichen Veränderungen innerhalb der Gesamtmaßnahme sind entsprechende Änderungsbescheide zu erlassen.

- (2) Gebietsunabhängige städtebauliche Einzelvorhaben, die sich in ein städtebauliches Gesamtkonzept einfügen und mit denen städtebauliche oder strukturpolitische Zielsetzungen verfolgt werden, können ebenfalls Fördergegenstand sein. (städtebaulich bedeutsame Einzelvorhaben).

### **3. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden und Gemeindeverbände. Sie können nach Maßgabe von Nr. 12 VVG zu § 44 LHO die Mittel an Dritte weiterleiten.

#### **4.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen**

- (1) Die Zuwendungsvoraussetzungen ergeben sich aus den Teilen II bis VII.
- (2) Mit dem Vorhaben darf vor der Bewilligung nicht begonnen worden sein, es sei denn, das Ministerium hat vor der Veröffentlichung des Programms nach Nr. 26 Abs. 2 oder die Bewilligungsbehörde hat nach der Programmveröffentlichung unter den Voraussetzungen von Nr. 1.3 VVG zu § 44 LHO einem vorzeitigen Maßnahmebeginn schriftlich zugestimmt. Die schriftliche Zustimmung des Ministeriums oder der Bewilligungsbehörde ist mit der Auflage zu verknüpfen, dass die Antragsteller verpflichtet sind, vor dem Erlass des Zuwendungsbescheides bei der Vergabe von Aufträgen zur

Erfüllung des Zweckes die nach dem Gemeindehaushaltsrecht anzuwendenden Vergabegrundsätze zu beachten.

- (3) Es sind die Ausgaben, die den Maßnahmen nach diesen Richtlinien zuzurechnen sind, zuwendungsfähig. Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten sowie die Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung der Folgekosten zu gewährleisten. Regelmäßige Wirkungskontrollen sind durchzuführen. Für die Förderung gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung an Gemeinden (ANBest-G).
- (4) Für die Förderung können Ausgaben nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung nicht möglich ist (Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip). Zu den nicht anderweitig gedeckten Ausgaben (dauerhaft unrentierliche Ausgaben) haben sich die Zuwendungsempfänger in der Höhe des im Programm bestimmten Eigenanteils zu beteiligen. Der Durchführungszeitraum ist nach dem Zügigkeitsgebot des BauGB zu planen.

#### **4.2 Besondere Zuwendungsvoraussetzungen**

- (1) Die Maßnahme ist konzeptionell und planerisch ausreichend vorzubereiten. Dazu sind vor allem die Sanierungs- und Entwicklungsziele zu bestimmen, die städtebaulichen Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt, zu erheben, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange – soweit erforderlich – durchzuführen und die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben abzuschätzen (qualifizierte Vorbereitung, vorbereitende Untersuchungen).

- (2) Die umfassende Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes ist – ungeachtet der planungsrechtlichen Erfordernisse im Einzelfall – in einem Stadtentwicklungskonzept oder einem Stadterneuerungskonzept darzustellen. Bei der Konzeption für die umfassende bauliche und funktionale Aufwertung des Gebietes ist auf die kulturelle, städtebauliche und architektonische Qualität zu achten (öffentliche Leitfunktion). Auch sind dabei die Ergebnisse einer stadtklimatischen Betrachtung/Verbesserung zu berücksichtigen sowie Vorschläge zur Einsparung von Energie und zur Reduzierung von Treibhausgasen vorzulegen. Die kinderfreundliche und generationsübergreifende Gestaltung des öffentlichen Raumes stellt sicher, dass alle Menschen – unabhängig vom Alter und körperlichen Einschränkungen – öffentliche Gebäude, Straßen, Wege und Plätze selbstständig und uneingeschränkt nutzen können (barrierefreies Bauen).
- (3) Alle Maßnahmen sind dem Ziel der Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit verpflichtet. Sie sollen daher so optimiert werden, dass sie sowohl die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen von Frauen und Männern als auch die unterschiedlichen Auswirkungen von Maßnahmen der Förderung auf beide Geschlechter in der Art berücksichtigen, dass Ungleichbehandlungen aufgedeckt und abgebaut werden.

### **4.3 Besondere Bestimmungen zum gemeindlichen Haushalt**

Für Ausgaben und Einnahmen im Sinne dieser Richtlinien gelten für die Gemeinden (GV) die entsprechenden haushaltsrechtlichen Rechengrößen.



## **5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**

### **5.1 Zuwendungsart**

Projektförderung

### **5.2 Finanzierungsart**

- (1) Die Zuwendung wird für Investitionen in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt. Der Regelfördersatz beträgt 60 v. H. und wird mit Zu- und Abschlägen von je 10 v. H. zum Strukturausgleich für die Arbeitslosigkeit und für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinden verbunden. Auf den Fördersatzerlass wird verwiesen.
- (2) Zuwendungen werden ausschließlich zu den dauerhaft unrentierlichen Ausgaben als Zuweisung bewilligt. Eine Darlehensförderung ist weder an die Erstempfänger noch von den Erstempfängern an die Letztempfänger der Zuwendung zulässig.

### **5.3 Umfang und Höhe der Zuwendung**

- (1) Die Zuwendung wird zu den zuwendungsfähigen Ausgaben gewährt. Zuwendungsfähig sind Ausgaben, die den Gemeinden für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung entstehen. Dazu gehören insbesondere:
  - (a) Die fiktiven Ausgaben des bürgerschaftlichen Engagements nach Nr. 2.3.2 VVG zu § 44 LHO. Bei freiwilligen unentgeltlichen Arbeiten können 15 € je Arbeitsstunde angesetzt werden. Die freiwilligen, unentgeltlichen Arbeiten von Architekten und Ingenieuren sind mit dem Mindestwert der Honorarzone bei den anzurechnenden Kosten nach HOAI anzusetzen. Freiwillige, unentgeltliche Arbeiten von Fachfirmen werden auf der

Grundlage der DIN 276 i. V. m. den Kostenwerten des Baukosteninformationsdienstes mit dem anteiligen Wert von 70 % in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Die Förderung erfolgt unter der Bedingung, dass die Zuwendung nicht die Summe der tatsächlichen Ausgaben überschreitet.

- (b) Die Ausgaben für die Erfassung des archäologischen Bestandes sowie die Ausgaben der wissenschaftlichen Untersuchung, Ausgrabung und Bergung einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation von Bodendenkmälern, wenn sie durch die städtebauliche Maßnahme verursacht werden und Bodendenkmalpflegemittel nicht verfügbar sind.
- (2) Von der Förderung bleiben insbesondere ausgeschlossen:
  - (a) Die Personal- und Sachausgaben der Gemeinden/GV.
  - (b) Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel.
  - (c) Die Kostenanteile in der Höhe, in der die Erstempfänger bzw. die Letztempfänger der Zuwendung steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 9, 15 Umsatzsteuergesetz in Anspruch nehmen können. In diesem Fällen reduziert sich die Bemessungsgrundlage auf die Nettoausgaben (Preise ohne Umsatzsteuer).
  - (d) Die Ausgaben, die ein anderer Träger der Maßnahme zu tragen hat.
  - (e) Die Ausgaben für die Gefährdungsabschätzung, Untersuchung und Beseitigung von Bodenkontaminationen oder Gewässerverunreinigungen, wenn ein Ordnungspflichtiger herangezogen werden kann oder andere Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten bestehen.
  - (f) Die Ausgaben der Unterhaltung und des Betriebs von Anlagen und Einrichtungen.

- (g) Die Ausgaben, die infolge des Verzichts auf Einnahmen entstehen (Abgaben- oder Auslagenbefreiung).
- (h) Die Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, die den Betrag von 25.000 € nicht übersteigen (Bagatellgrenze).

## **6. Zweckgebundene Einnahmen**

- (1) Zweckgebundene Einnahmen sind insbesondere:
  - (a) Die (Förder-) Mittel Dritter zur Finanzierung der Maßnahmen (z. B. Mittel für den Wohnungsbau, Mittel zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden, Mittel der Verbesserung zur regionalen Wirtschaftsstruktur).
  - (b) Die Ausgleichs- und Ablösebeträge nach § 154 BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil.
  - (c) Die Erschließungskostenbeiträge nach §§ 127 ff BauGB sowie die Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB mit ihrem Kostendeckungsanteil.
  - (d) Die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG) mit ihrem Kostendeckungsanteil.
  - (e) Die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die dem Vermögen der Maßnahme zugeordnet sind und mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden. Erfolgt der Grunderwerb zur Zwischenfinanzierung im Wege von Zinszuschüssen, sind die über den Erwerbspreis einschließlich der Nebenkosten hinausgehenden Einnahmen zur Finanzierung der Maßnahme anzusetzen.
  - (f) Die Überschüsse aus Umlegungen.
  - (g) Die Einnahmen aus Zinserträgen.
  - (h) Die Einnahmeüberschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken.
  - (i) Die Wertausgleiche und Wertsteigerungen von Grundstücken, die mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden.

(2) Keine zweckgebundenen Einnahmen sind:

- (a) die Einnahmen (aus dem Marktgeschehen und von Schankerlaubnissen) aus der Bewirtschaftung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und/oder auf der Grundlage spezieller Vorschriften.
- (b) die Miet- und Pachteinnahmen aus gewerblicher Nutzung einer kommunalen Gemeinbedarfseinrichtung, die mit Städtebauförderungsmitteln errichtet wurde. Die Nettokaltmiete/Nettopacht ist mit einem Abzug einer 20 %igen Bewirtschaftungspauschale für Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwand und Mietausfallwagnis für einen Zeitraum von 10 Jahren von den Gesamtausgaben der Maßnahme abzusetzen. Sie reduziert insoweit die Bemessungsgrundlage für den Zuschuss.
- (c) zweckgebundene Geldspenden. Sie bleiben bei der Bemessung der Zuwendung außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben in der Maßnahme nachgewiesen wird. Bei Gemeinden, die ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Haushaltsausgleich nicht nachkommen, wird zugelassen, dass die Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. In diesen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass anderenfalls die Investition unterbleiben würde. Der von der Gemeinde selbst aufzubringende Eigenanteil muss auch dabei mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen. Zuwendungen von den Kreisen, den Landschaftsverbänden und dem Regionalverband Ruhr an die Gemeinde bleiben bei der Bemessung der zuwendungsfähigen Ausgaben außer Betracht, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. in der Maßnahme verbleibt.

## 7. Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

- (1) Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung sind Maßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen (auch Gesellschaften i. S. von § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz) zu tragen oder zu fördern, die hierzu auf anderer rechtlicher Grundlage verpflichtet sind oder das ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise tun. Unbeschadet hiervon können Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger innerhalb der Gesamtmaßnahme zeitlich befristet verwendet werden. Voraussetzung ist, dass die Erstattung vereinbart wurde, notwendige Ausnahmen (vorzeitiger Maßnahmebeginn) zugelassen sind und die Erstattungszahlung innerhalb des Durchführungszeitraumes vom Begünstigten geleistet wird.
- (2) Besteht an der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1 ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Die Ausgaben der anderen öffentlichen Stellen und der Städtebauförderung sind getrennt aufzuführen.
- (3) In Gemeinden, die aus anderen Förderprogrammen mit ähnlich umfassenden gebietsbezogenen Zielsetzungen gefördert werden (z. B. Programm der integrierten ländlichen Entwicklung) ist der zusätzliche gebietsbezogene Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ausgeschlossen. Sollen gleichwohl Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden, ist eine räumliche Trennung für die Förderung und Durchführung von Maßnahmen der unterschiedlichen Förderprogramme vorzusehen.

## **Teil II**

### **Förderbestimmungen für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung**

#### **8. Grundsätze**

- (1) Bei Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) können die Einzelmaßnahmen nach Nr. 9 bis Nr. 12 als Bestandteil der Gesamtmaßnahme gefördert werden. Dies gilt für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff BauGB) entsprechend.
- (2) Träger der Sanierungsmaßnahmen sind Gemeinden (GV) sowie Planungsverbände, denen die gemeindliche Aufgabe gemäß § 205 Abs. 4 BauGB übertragen wurde.

#### **9. Ausgaben der Vorbereitung**

- (1) Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen können folgende Maßnahmen gefördert werden:
  - (a) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes;
  - (b) Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung als Sanierungskonzepte;
  - (c) Städtebauliche Planung in der Form der Rahmenplanung, Wettbewerbe und sonstige Gutachten (beispielsweise Verkehrswertgutachten, Gutachten zur Gefahrenforschung);
  - (d) Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger einschließlich Öffentlichkeitsarbeit;
  - (e) Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans;
  - (f) Zeit- und Maßnahmepläne sowie Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht;
  - (g) Leistungen von Sanierungsträgern oder sonstigen Beauftragten;
  - (h) vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen.

- (2) Maßnahmen mit experimentellem Charakter und entsprechende Modellvorhaben im regionalen, interkommunalen und lokalen Zusammenhang können ebenso gefördert werden wie die Beteiligung an Studien und Vorhaben des Bundes in der angewandten Ressortforschung zum experimentellen Wohnungs- und Städtebau.
- (3) Voraussetzung der Förderung der Einzelmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist der Beschluss der Gemeinde zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, dessen ortsübliche Bekanntmachung geplant ist. Für städtebauliche Einzelvorhaben gilt diese Bedingung nicht.
- (4) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2.
- (5) Von der Förderung sind die allgemeinen Planungen und Untersuchungen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die formelle Planung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan), Generalverkehrsplanung und für Vermessungen, soweit kein räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung besteht.

### **10.1 Bodenordnung**

- (1) Maßnahmen der Bodenordnung können gefördert werden, soweit sie aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder vertraglicher Regelungen zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Grundstücks durchgeführt werden. Instrumente der Bodenordnung sind:
  - (a) Der freihändige Erwerb von Grundstücken und Rechten.
  - (b) Der Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§§ 24 Abs. 1, 25 Abs. 1 BauGB).

- (c) Die Übernahme von Grundstücken oder Einziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers (§§ 40 Abs. 2, 43, 145 Abs. 5, 173 Abs. 2, 176 Abs. 4 und 179 Abs. 3 BauGB).
  - (d) Die Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB).
  - (e) Die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen (§ 160 Abs. 5).
  - (f) Die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB).
  - (g) Die vereinfachte Umlegung (§§ 80 bis 84 BauGB).
- (2) Maßnahmen der Bodenordnung sind nur insoweit zuwendungsfähig, als sie für das Gebiet unmittelbar erforderlich sind. Maßnahmen der Bodenordnung außerhalb des förmlich festgelegten Gebietes können gefördert werden, soweit diese Maßnahmen für den Bau von Erschließungsanlagen oder für Gemeinbedarfseinrichtungen des Gebietes notwendig sind.
- (3) Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der Neuordnung des Gebietes nicht-öffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Zwischenerwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung von 5 Jahre zu beschränken.
- (4) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, um die gemeindliche Verfügungsgewalt über das Grundstück zu erlangen, soweit EU-Recht nicht entgegensteht. Hierzu gehören der Kaufpreis für das Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude und Anlagen bis zur Höhe des Verkehrswertes und die Nebenkosten (insbesondere Vermessungs- und Katastergebühren, Grunderwerbssteuer, Aufwendungen für Gutachter, Gerichts-, Notar-, Maklergebühren). Der Verkehrswert nach Wertermittlungsverordnung ist durch Wertgutachten nachzuweisen. Soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen, kann bei einem Verkehrswert bis zu 25.000 € im Einzelfall von



einem Gutachten abgesehen werden. Bei einem Erwerb auf Rentenbasis ist von einem kapitalisierten Betrag auszugehen.

- (5) Zuwendungsfähig sind beim Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Gemeinden die Ausgaben für die Geldbeschaffung und die Ausgaben der Verzinsung des in Anspruch genommenen Kredits für den in Absatz 3 festgelegten Zeitraum.
- (6) Grunderwerb, der regelmäßig einem anderen Förderbereich zuzuordnen ist, ist nicht förderfähig. Auf die Bestimmungen zu den anderen Zuwendungsbereichen nach Nr. 7 wird verwiesen.
- (7) Die Förderung scheidet aus, soweit die Gemeinde für den beabsichtigten Zweck geeignete Grundstücke selbst besitzt (Bereitstellungspflicht). Unbeschadet dieses Förderausschlusses gelten die Grundsätze zum Wertausgleich der ohne Förderung eingebrachten gemeindeeigenen Grundstücke. Auf Nr. 30 wird insoweit verwiesen.
- (8) Die nicht zwingend anfallenden Nebenkosten – insbesondere freiwillige Abstandszahlungen – sind nicht förderfähig.

## **10.2 Umzug von Bewohnern**

- (1) Umzugsausgaben von Bewohnern, die den Gemeinden durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung – insbesondere Sozialplan (§ 180 BauGB) – entstehen, können gefördert werden. Entsprechendes gilt bei einer vorübergehenden Unterbringung (Zwischenunterkünfte).
- (2) Zuwendungsfähig sind 50 v. H. der Ausgaben für den Umzug von Personen und das Freiziehen von Räumen. Dabei ist ein Höchstbetrag von 500 € für die erste Person und je 100 € für jede weitere Person des Haushalts förderfähig. Zusätzlich können als Höchstbetrag für jeden Raum der aufzugebenden Wohnung 310 € angesetzt werden. Die Verkehrsflächen (Diele)

und die Funktionsflächen (Küche, Bad) sind wie die Zimmer mit dem Höchstbetrag von je 310 € zu berücksichtigen.

- (3) Entschädigungen für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB), im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) oder für einen Rechtsverlust sind von der Förderung ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für den Umzug von Betrieben.

### **10.3 Freilegung von Grundstücken**

- (1) Bei der Freilegung von Grundstücken können die folgenden Maßnahmen gefördert werden:
- (a) Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen oder Teile baulicher Anlagen einschließlich Abräumen und Nebenkosten.
  - (b) Beseitigung sonstiger Anlagen (Aufschüttungen, Straßendecken).
  - (c) Verkehrssicherung und Grundstückszwischennutzung sowie Sicherung betroffener Gebäude.
  - (d) Abräumen von Lagerplätzen, Abbau von Bodenversiegelungen, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe im Boden, soweit kein Verpflichteter nach dem BBodSchG zur Kostentragung herangezogen werden kann und Fördermöglichkeiten anderer Finanzierungsträger – insbesondere Altlastenbeseitigung – nicht verfügbar sind.
  - (e) Beseitigung baulicher Anlagen Dritter, soweit Nr. 21.1 nicht anwendbar ist.
  - (f) Freilegung, Ausgrabung und Sicherung von Bodenfunden, soweit nicht ein Dritter verpflichtet ist.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden in den Fällen von Absatz 1 Buchstaben a, b, d, e, f entstehen. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe c sind die Ausgaben für gemeindliche

Grundstücke höchstens bis zu 30 € je qm Grundstücksfläche und/oder Gebäudenutzfläche zuwendungsfähig. Die Ausgaben für Maßnahmen nach Absatz 1 Buchstabe c sind mit 50 v. H. der Gesamtausgaben des privaten Grundstückeigentümers; höchstens 60 € je qm Grundstücksfläche und/oder Gebäudenutzfläche zuwendungsfähig..

#### **10.4 Erschließung**

- (1) Es kann die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließung, soweit dies zur Erreichung des Sanierungsziels notwendig ist und die Maßnahmen von den Gemeinden zu tragen sind, gefördert werden. Soweit die Erschließung nicht nur der Erfüllung des Sanierungszweckes dient, können die Maßnahmen nur anteilig berücksichtigt werden. Die Zuordnung soll unterbleiben, wenn die Vorteile der Erschließung rechnerisch nicht sinnvoll auf das Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aufgeteilt werden können (z. B. Stadtpark, Marktplatz, Spielplatz). Es können gefördert werden:
  - (a) Herstellung oder Änderung und Einrichtung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege, Plätze einschließlich notwendiger Beleuchtung,
  - (b) Herstellung oder Änderung von Grünanlagen, Wasserläufen und Wasserflächen,
  - (c) Herstellung oder Änderung öffentlicher Spielplätze,
  - (d) Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen und Ausgaben der Umweltvorsorge (z. B. städtebaulicher Lärmschutz).
- (2) Zuwendungsfähig sind unter Abzug von Beiträgen, Gebühren, sonstiger Entgelte bei den Anlagen nach Absatz 1 Buchstaben a bis c die Ausgaben der sanierungsbedingten Herstellung oder Änderung einschließlich der Nebenkosten sowie die Ausgaben des Grunderwerbs. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe d sind die

sanierungsbedingten Ausgaben an gemeindeeigenen Grundstücken in vollem Umfang und die sanierungsbedingten Ausgaben an privaten Grundstücken zu 35 v. H. zuwendungsfähig. Die Städtebauförderungsmittel sind bei der Berechnung des beitragspflichtigen Aufwandes nicht als Leistungen und Zuwendungen Dritter im Sinne des Kommunalabgabengesetzes oder der anderweitigen Deckung des Erschließungsaufwandes nach dem Baugesetzbuch abzusetzen.

- (3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:
- (a) Die Ausgaben für öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen.
  - (b) Die Ausgaben für die Anlagen zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwasser sowie Anlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe. Der Förderausschluss betrifft nicht die Regenwasserkanalisation (Straßenrinnen, Straßensinkkästen, Hauptkanal, Regenwasserklärbecken), deren Investitionen nur zu 50 v. H. über das Beitragsrecht zur Straßenentwässerung zu refinanzieren sind.
  - (c) Die Ausgaben der Pflege und Unterhaltung der Erschließungsanlagen.

### **10.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

- (1) Soweit die sanierungsbedingten Maßnahmen nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, können gefördert werden:
- (a) Maßnahmen zur Behebung besonderer Gründungsschwierigkeiten sowie Maßnahmen zur Regulierung des Grundstücksniveaus einschließlich der Errichtung von Stützmauern.

- (b) Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Gebäuden und anderen Gegenständen des Sanierungsvermögens bis zum Abschluss der Baumaßnahmen.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen nach Absatz 1.
- (3) Von der Förderung sind ausgeschlossen:
  - (a) Die Ausgaben für Entschädigungen aufgrund der Gebäudewertminderung infolge des Rückbaus von benachbarten Gebäuden.
  - (b) Die Ausgaben, die von der Gemeinde nach §150 BauGB zur Änderung der öffentlichen Versorgungseinrichtungen (z. B. Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Anlagen für Telekommunikationsleistungen, Anlagen der Abwasserwirtschaft) zu entrichten sind. Es sei denn, sie sind durch den Rückbau leer stehender Gebäude oder Gebäudeteile bedingt und notwendig.

## **10.6 Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Es kann die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie nach § 9 Abs. 1 a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen und deren Übernahme vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger nach § 135 a BauGB nicht möglich ist.

## **11.1 Modernisierung und Instandsetzung**

- (1) Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zur Nutzung für Wohnen sowie zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe durch die Gewährung eines

Zuschusses zur Kostenerstattung fördern. Sie kann darüber hinaus nach Maßgabe besonderer Richtlinien zur Anwendung von Vergünstigungen die steuerrechtlich relevanten Aufwendungen bescheinigen. Die Förderung der Gemeinde und die Bescheinigung der Gemeinde zu den Steuervergünstigungen erfolgt auf der Grundlage von § 177 BauGB. Voraussetzung für die Förderung der Eigentümer durch die Gemeinden ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und sich die Eigentümer vorher vertraglich gegenüber den Gemeinden verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ein Erneuerungsgebot durch die Gemeinden ergangen ist und die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind.

- (2) Zuwendungsfähig sind 25 % der berücksichtigungsfähigen Ausgaben als Kostenerstattung für die Maßnahmen nach Absatz 1. Der Kostenerstattungsbetrag (zuwendungsfähige Ausgaben abzüglich der Eigenleistungen und des Fremdkapitals) wird auf der Grundlage einer fachlichen Berechnung festgesetzt und berücksichtigt damit den Aufwand, den die Eigentümer nicht aus eigenen oder fremden Mittel nach den Bestimmungen von § 177 Abs. 4 BauGB aufbringen können.
- (3) Von der Förderung ist die Instandhaltung (Unterhaltung) ausgeschlossen.

## **11.2 Profilierung und Standortaufwertung**

- (1) Zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung gehören der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe. Es können insbesondere Maßnahmen der

Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden.

- (2) Zuwendungsfähig sind 50 v.H. der Ausgaben nach Absatz 1 Satz 2; höchstens 60 € je qm umgestalteter Fläche.

### **11.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

- (1) Die Errichtung oder Änderung (Umnutzung) von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde kann gefördert werden. Bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner des Gebietes gewährleisten.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben nach Absatz 1. Die durch Verpachtung und/oder Vermietung genutzten Flächen dürfen in die Bemessungsgrundlage insoweit einbezogen werden, als dies zur Erreichung des Förderzwecks notwendig ist und es sich dabei um untergeordnete Anteile (bis höchstens 20 % der Grundfläche oder der zuwendungsfähigen Ausgaben) handelt. Die aus dieser Nutzung erwarteten Einnahmen sind nach Nr. 6 Abs. 2 Buchstabe b zuschussmindernd zu berücksichtigen. Für Miet- und/oder Pachtverträge gelten die nach dem Gemeindehaushaltsrecht anzuwendenden Vergabegrundsätze. Die Änderung (Umnutzung) der Anlagen und Einrichtungen hat Fördervorrang, wenn es sich dabei typischerweise um Gebäude handelt, die wegen ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten werden.

#### **11.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben**

Die Maßnahmen der Verlagerung oder Änderung gewerblicher oder land-/forstwirtschaftlicher Betriebe sind von der Förderung ebenso ausgeschlossen wie die Maßnahmen der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung. Auf den Förderausschluss für die umzugsbedingten Ausgaben nach Nr. 10.2 Abs. 3 Satz 2 wird verwiesen.

#### **12. Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen**

- (1) Es können Leistungen an Sanierungsträger und Beauftragte, Leistungen bildender Künstler sowie Leistungen im Zuge des Abschlusses der Sanierung (z. B. Dokumentation, Gutachten für Ausgleichsbeträge, Vermessungen, Öffentlichkeitsarbeit, Abrechnung, Evaluation) gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen.

### **Teil III**

#### **Förderbestimmungen für die Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren**

#### **13. Grundsätze**

- (1) Gebiete, in denen Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren durchgeführt werden sollen, können auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b Abs. 2 BauGB gefördert werden. Die Gebietsfestlegung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen.



- (2) Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie zur Vermeidung bzw. Beseitigung von gewerblichem Leerstand insbesondere auch in den Historischen Stadt- und Ortskernen können Maßnahmen nach Nr. 9 bis Nr. 12 gefördert werden. Hierzu gehören insbesondere:
- (a) Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
  - (b) Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
  - (c) Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
  - (d) Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien und Standortgemeinschaften,
  - (e) Teilfinanzierung von Verfügungsfonds nach Nr. 14,
  - (f) Leistungen Beauftragter der Gemeinde (§§ 157 ff BauGB).

#### **14. Verfügungsfonds**

- (1) Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste - insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind, kann ein gemeindlicher Fonds eingerichtet werden. Der Fonds, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht, kann mit 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde finanziert werden. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50 v. H. der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden.

- (2) Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden. Der Teil der Mittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt, kann auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO i. V. m. Nr. 1 ANBest-G.

#### **Teil IV**

### **Förderbestimmungen für die Soziale Stadt**

#### **15. Grundsätze**

- (1) Gebiete, in denen Maßnahmen der Sozialen Stadt durchgeführt werden sollen, können durch Beschluss der Gemeinde als Gebiete gemäß § 171 e Abs. 3 BauGB oder auch als Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB räumlich festgelegt werden.
- (2) Es können Maßnahmen nach den Teilen II und III, investive Maßnahmen und Modellmaßnahmen nach Nr. 16, Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach Nr. 17, Maßnahmen zur Errichtung und zum Betrieb der Koordinierungsstellen nach Nr. 18 gefördert werden.

#### **16. Bündelung**

- (1) Durch die Koordinierung und Bündelung aller für die Entwicklung der Städte und Gemeinden notwendigen Finanzierungsmittel und sonstigen Ressourcen – wie Personal und Beratungsleistungen - sollen größtmögliche Synergien erreicht werden. Deshalb ist Maßnahme begleitend ein auf Fortschreibung angelegtes gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept durch die Gemeinden aufzustellen. Das Entwicklungskonzept (Planungs-

und Umsetzungskonzept sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht) soll alle Maßnahmen – auch die anderer Bau- und Finanzierungsträger – erfassen sowie die geschätzten Ausgaben und deren Finanzierung darstellen. Hierzu zählen insbesondere folgende Maßnahmegruppen:

- (a) Verbesserung der Wohnverhältnisse,
  - (b) Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten einschließlich Modellvorhaben zur Stärkung der lokalen Ökonomie (z. B. durch Gründerzentren),
  - (c) Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene,
  - (d) Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen,
  - (e) Verbesserung des Angebotes an bedarfsgerechten Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten und Modellvorhaben zur Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen,
  - (f) Integration von Migrantinnen und Migranten einschließlich Modellvorhaben zum Zweck des Spracherwerbs,
  - (g) Maßnahmen für eine sichere Stadt,
  - (h) Umweltentlastung,
  - (i) Öffentlicher Personennahverkehr,
  - (j) Wohnumfeldverbesserung,
  - (k) Stadtteilkultur,
  - (l) Freizeit einschließlich Modellvorhaben zur Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben, die den Gemeinden entstehen.

## **17. Aktive Mitwirkung der Beteiligten**

- (1) Gemeinden, die für Stadtteilbeiräte einen Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung der Beteiligten bei der Aufstellung und

Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einrichten, können gefördert werden.

Seite 28 von 42

- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen zur Durchführung von Workshops zu Aufgabenstellungen im Stadtteil, Mitmachaktionen im Stadtteil, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Stadtteil, Imagekampagnen und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten im Stadtteil. Zuwendungsfähig sind höchstens 5 € je Einwohner des Stadtteils je Jahr. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO i. V. m. Nr. 1 ANBest-G.
- (3) Über die Vergabe der Mittel ist auf der Grundlage gemeindlicher Richtlinien zu entscheiden, in denen die Art und der finanzielle Umfang sowie der Verwendungszweck der Mittel des Verfügungsfonds zu regeln sind. Die verantwortliche Stelle, die die Entlastung für die zweckentsprechende Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds bestätigt, ist in den gemeindlichen Richtlinien zu bestimmen.

## **18. Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement**

- (1) Die Einrichtung eines Stadtteilbüros in gemeindlicher oder privater Trägerschaft kann gefördert werden. Zusätzlich kann die Einrichtung des Stadtteilmanagements für die Dauer der Maßnahme gefördert werden, soweit nicht ein Förderausschluss nach Nr. 5.3 Abs. 2 gegeben ist. Daneben kann ein stadtteilübergreifendes Stadtteilmanagement zur Vernetzung der Aktivitäten gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben nach Absatz 1, die den Gemeinden oder anstelle der Gemeinden Dritten entstehen.

## **Teil V**

### **Förderbestimmungen für den Stadtumbau West**

#### **19. Grundsätze**

- (1) Gebiete, in denen Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, können durch Beschluss der Gemeinde als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB bzw. als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB für Maßnahmen der Erhaltung und Sicherung räumlich festgelegt werden.
- (2) Es können Maßnahmen nach den Teilen II und III und/oder Maßnahmen nach den Nrn. 20 bis 22 gefördert werden.

#### **20. Vorbereitung**

- (1) Zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen kann die Aufstellung und Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert werden. Darüber hinaus kann die Einrichtung eines gemeindlichen Verfügungsfonds gefördert werden.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für die Maßnahmen nach Abs. 1 Satz 1. Für den gemeindlichen Verfügungsfonds nach Abs. 1 Satz 2 gelten die Bestimmungen der Nr. 17.

#### **21.1 Rückbau durch die Eigentümer**

- (1) Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch den Eigentümer kann gefördert werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  - (a) Alternative Nach- und Umnutzungen sind mittelfristig nicht realisierbar.

- (b) Die für eine Nach- und Umnutzung anzusetzenden Kosten würden die Kosten eines Neubaus einschließlich der Kosten für den Rückbau überschreiten.
  - (c) Das für den Rückbau vorgesehene Gebäude hat keine baukulturelle und/oder stadtbildprägende Bedeutung.
  - (d) Der Zustand des für den Rückbau vorgesehenen Gebäudes beeinträchtigt wesentlich die städtebauliche Situation in der Umgebung des Gebäudes.
  - (e) Zwischen Gemeinde und Eigentümer wird ein verbindliches Zwischen- oder Nachnutzungskonzept mit mindestens einer einfachen Begründung einschließlich der Lastenregelung zur Verkehrssicherung und Bewirtschaftung vereinbart.
- (2) Zuwendungsfähig sind die Rückbauausgaben nach Absatz 1 unter Abzug der Verwertungserlöse sowie zusätzlich die Ausgaben der Baunebenkosten, die Ausgaben für Altlastenuntersuchungen, die Ausgaben für behördliche Genehmigungen, die Ausgaben zum Rückbau technischer Infrastruktur, soweit sie vom Eigentümer zu übernehmen sind. Die Ausgabenerstattung an den privaten Grundstückseigentümer beträgt höchstens 50 v. H. der Gesamtkosten (Kappungsgrenze), die sich unter Einbeziehung der nicht förderfähigen Buchwerte in die Gesamtrechnung ergeben. Der Nachweis der Buchwerte erfolgt in geeigneter Form (z. B. durch Bestätigung des verantwortlichen Prüfers). Für die Freimachung des Gebäudes gilt Nr. 10.2. Es sind 50 % der Ausgaben; höchstens 60 € je qm für die Zwischen- und Nachnutzung als begrünte Fläche zuwendungsfähig.
- (3) Der Städtebauausschuss ist zusammen mit dem dazugehörigen gemeindlichen Kofinanzierungsanteil auf der Grundlage eines Stadtumbauvertrages an den Eigentümer als Letztempfänger der Zuwendung weiterzuleiten.

- (4) Von der Förderung sind ausgeschlossen:
- (a) der Buch-/Restwert des Gebäudes,
  - (b) die Verkehrssicherung und Bewirtschaftung des Grundstücks bei der Zwischen-/Nachnutzung mit einfacher Begrünung,
  - (c) die sonstigen Entschädigungsleistungen oder Lastenausgleiche.

## **21.2 Rückbau durch die Gemeinden**

- (1) Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen einschließlich des dafür notwendigen Grunderwerbs durch die Gemeinden kann in folgenden Fällen gefördert werden:
- (a) Das Grundstück wird im Wege der Zwangsversteigerung erworben und soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
  - (b) Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
  - (c) Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll zukünftig privaten Nutzungen zugeführt werden (Zwischenerwerb).
- (2) In den Fällen von Absatz 1 Buchstabe b und Buchstabe c ist der Grunderwerb nur dann förderfähig, wenn die Bezirksregierung als Bewilligungsbehörde dem geplanten Rechtsgeschäft im Einzelfall zugestimmt hat.
- (3) Zuwendungsfähig sind im Falle von Absatz 1 Buchstabe a und b die gemeindlichen Ausgaben, um die Verfügungsgewalt über die Grundstücke zu erhalten. Im Falle von Absatz 1 Buchstabe c sind die gemeindlichen Ausgaben der Geldbeschaffung und die Ausgaben der Verzinsung für fünf Jahre zuwendungsfähig. Zusätzlich sind die Rückbauausgaben in den Fällen von Absatz 1 Buchstabe a bis c unter Abzug der Verwertungserlöse sowie

zusätzlich die Ausgaben der Baunebenkosten, die Ausgaben der Altlastenuntersuchungen, die Ausgaben für behördliche Genehmigungen, die Ausgaben zum Rückbau technischer Infrastruktur, soweit diese von der Gemeinde zu tragen sind, zuwendungsfähig.

## **22. Handlungsfelder, Fördergegenstände**

- (1) Nach Maßgabe der Teile I, II, III können die Leistungen von Beauftragten zur Abwicklung und Abrechnung der Maßnahmen sowie von Einzelmaßnahmen in den folgenden Handlungsfeldern gefördert werden:
  - (a) Die städtebauliche Neuordnung zur Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. minder genutzter Flächen.
  - (b) Die Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen.
  - (c) Die soziale und kulturelle Infrastruktur mit Ausnahme der technischen Infrastruktur zur Anpassung der städtischen Infrastruktur und zur Sicherung der Grundversorgung.
  - (d) Die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes.
  - (e) Die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen.
- (2) Die zuwendungsfähigen Ausgaben der Maßnahmen in den Handlungsfeldern bemessen sich unter Berücksichtigung von zweckgebundenen Einnahmen und von Beiträgen anderer Finanzierungsträger nach Nrn. 9 bis 12 und Nr. 14.



## **Teil VI**

### **Förderbestimmungen für die REGIONALEN**

#### **23. Grundsätze**

- (1) Gegenstand der REGIONALEN ist die gemeinschaftliche Erarbeitung und Umsetzung eines regionalen Strukturprogramms, das mit Projekten, Ereignissen und Initiativen zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und zur Schärfung des regionalen Profils beiträgt.
- (2) Es können nach den Teilen II, III, IV, V, VII als städtebaulicher Beitrag Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern gefördert werden:
  - (a) nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung,
  - (b) Innovation, Wissen, Bildung,
  - (c) Stärkung der unternehmerischen Basis und des Arbeitsmarktes,
  - (d) wirtschaftsnahe Infrastruktur und Mobilität,
  - (e) StadtBauKultur in der Region,
  - (f) kulturhistorisches Erbe und Kulturlandschaften,
  - (g) Landschaftsentwicklung, Natur- und Umweltschutz,
  - (h) Gesundheit,
  - (i) Schaffung einer familiengerechten Infrastruktur.

#### **24. Steuerungseinheit**

- (1) Die Einrichtung einer zentralen Steuerungseinheit (REGIONALE Agentur), an der die Mitgliedsgemeinden beteiligt sind, ist zur inhaltlichen und repräsentativen Begleitung durch interdisziplinär besetzte Gremien notwendig. Die Einrichtung und der Betrieb der Steuerungseinrichtung kann gefördert werden.

- (2) Zuwendungsfähig sind die Ausgaben (Personal- und Sachausgaben) für die Einrichtung und den Betrieb der Steuerungseinrichtung.

## **Teil VII**

### **Förderbestimmungen für städtebauliche Einzelvorhaben**

#### **25. Grundsätze**

- (1) Städtebauliche Einzelvorhaben sind Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung, die sich in ein städtebauliches Konzept einfügen, und durch die wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung erreicht werden, ohne dass eine Zuordnung dieser Vorhaben zu einem durch Satzung oder Gemeinderatsbeschluss festgelegten Fördergebiet vorgenommen wird. Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammenhängende Einzelmaßnahmen und/oder mehrere Umsetzungsstufen umfassen. Städtebauliche Einzelvorhaben können, soweit Landesmittel für diesen Zweck verfügbar sind, gefördert werden.
- (2) Die zuwendungsfähigen Ausgaben der städtebaulichen Einzelvorhaben bemessen sich unter Berücksichtigung von zweckgebundenen Einnahmen und von Beiträgen anderer Finanzierungsträger nach Nrn. 9 bis 12 und Nr. 14.

## **Teil VIII**

### **Förderverfahren**

#### **26. Antrag, Programm**

- (1) Die Gemeinden beantragen nach dem Grundmuster 1 der Anlage 2 zu Nr. 3.1 VVG zu § 44 LHO bei den Bezirksregierungen als Bewilligungsbehörden Zuwendungen für

neue Maßnahmen und zur Fortführung begonnener Maßnahmen, wobei der 15.12.2006 frühester Beginn für Maßnahmen aus EFRE (Strukturfondsmittel der EU in der Förderperiode 2007 – 2013) ist. Die Antragsfrist wird von den Bezirksregierungen bestimmt.

- (2) Die Bezirksregierungen als Bewilligungsbehörden prüfen den angemeldeten Förderbedarf der Gemeinden hinsichtlich der allgemeinen Förderfähigkeit und erstellen unter Beachtung der vom Ministerium vorgegebenen Förder- und Handlungsschwerpunkte ihren Programmvorschlag. Das Ministerium stellt die Vorschläge der Bezirksregierungen zum Programm zusammen, stimmt dieses mit der Europäischen Union und/oder dem Bund ab und gibt das Programm bekannt. Die Bezirksregierungen teilen den Gemeinden die zur Förderung eingeplanten Maßnahmen mit den dazu gehörenden Finanzhilfen mit und fordern, soweit dies noch notwendig ist, die fehlenden Unterlagen zum Zweck der abschließenden Antragsprüfung an. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gebiete nach § 149 BauGB als wichtiges Bindeglied zwischen kommunaler Planung und Gewährung staatlicher Förderungsmittel ist der Bezirksregierung (höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB) zur Prüfung vorzulegen. Die Prüfung der Bezirksregierung bezieht sich auf die Zweckeignung und Vollständigkeit sowie die Abstimmung mit den anderen Trägern öffentlicher Belange. Ergänzungen und/oder Änderungen auf der Grundlage der Prüfung kommen insbesondere im Falle eines Missverhältnisses zwischen finanzieller Leistungskraft und gemeindlichen Ausgaben in Betracht. Das Änderungs-/Ergänzungsverlangen der Bezirksregierung bezieht sich auf die jeweils fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

- (3) Bereitgestellte Fördermittel, die nicht oder nicht mehr benötigt werden, sind umzuschichten. Über die Umschichtung und damit über die Änderung des Programms entscheidet das Ministerium. Das Vorschlagsrecht der Bezirksregierungen nach Absatz 2 gilt auch für Umschichtungen.

## **27. Bewilligung, Zweckbindung**

- (1) Soweit die Maßnahme als Einheit i. S. von § 164 a BauGB der Fördergegenstand ist, sind bei der Bewilligung die zuwendungsrechtlichen Anforderungen an die Sicherung der Gesamtmaßnahme insgesamt sowie die im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu fördernden Einzelmaßnahmen zu beachten. Die Zuwendungen für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und die Zuwendungen für die städtebaulichen Einzelvorhaben werden nach dem Grundmuster 2 der Anlage 3 zu Nr. 4.1 VVG zu § 44 LHO bewilligt.
- (2) Werden bei Untersuchungen, Planungen und Wettbewerben keine beweglichen Gegenstände beschafft, so endet die Zweckbindungsfrist der bewilligten Mittel mit der Vorlage des Ergebnisses. Soweit EU-Recht nicht entgegensteht, gelten im Übrigen für die zeitliche Bindung des Zweckbindungszwecks folgende Fristen ab Fertigstellung bzw. Anschaffung:
- (a) 20 Jahre für Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen und Grundstücke mit einem Zuschuss von mehr als 375.000 €;
  - (b) 10 Jahre für Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlage und Grundstücke mit einem Zuschuss von bis zu 375.000 €;
  - (c) 5 Jahre für bewegliche Gegenstände und für Ersteinrichtungen.

(3) Im Falle der Weiterleitung von Zuwendungen in den außergemeindlichen Bereich nach Nr. 12 VVG zu § 44 LHO in der Form von Zuwendungsbescheiden und/oder Zuwendungsverträgen haben die Gemeinden (GV) als Erstempfänger den Letztempfängern der Zuwendungen aufzugeben, die zutreffenden Allgemeinen Nebenbestimmungen – insbesondere ANBest-P – zu beachten. Von den Letztempfängern der Zuwendungen ist der Verwendungsnachweis regelmäßig in qualifizierter Form durch die Vorlage von Büchern und Belegen zu führen. Die Prüfung der Verwendungsnachweise erfolgt durch die Erstempfänger der Zuwendungen. Gegenüber der Bezirksregierung werden, soweit im Einzelfall keine anderen Festlegungen getroffen worden sind, die Verwendungsnachweise im vereinfachten Verfahren mit dem Sachbericht und dem dazu gehörenden zahlenmäßigen Nachweis von den Erstempfängern der Zuwendung geführt. Die Bezirksregierungen geben im Weiterleitungsfall den Gemeinden auf, dass die geprüften Verwendungsnachweise der Letztempfänger der Zuwendungen dem Verwendungsnachweis nach Nr. 7.1 ANBest-G beizufügen sind. Für die Maßnahmen aus EFRE (Strukturfondsmittel der EU in der Förderperiode 2007 – 2013) mit dem dazu gehörenden Verfahren der Kostenerstattung gelten diese Weiterleitungsbestimmungen nicht.

## **28. Auszahlung**

(1) Die Auszahlung der Mittel erfolgt auf schriftliche Anforderung. Der Auszahlungsantrag ist von den Gemeinden über die Bezirksregierung an die Wohnungsbauförderungsanstalt als Anstalt der NRW.BANK zu richten. Gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt als Anstalt der NRW.BANK

bestätigt die Bezirksregierung die rechnerische Richtigkeit der zur Auszahlung angemeldeten Finanzierungsanteile sowie die vorliegende Haushaltsermächtigung des Landes zur Leistung der Ausgaben.

- (2) Zweckgebundene Einnahmen dienen zur Finanzierung der Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder des städtebaulichen Einzelvorhabens. Sie sind regelmäßig vorauszuschätzen. Zweckgebundene Einnahmen zur Finanzierung der Maßnahmen sind vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen.
- (3) Für die Mittel aus EFRE (Strukturfondsmittel der EU in der Förderperiode 2007 – 2013) mit den dazu gehörenden Verfahren der Kostenerstattung gelten die Bestimmungen von Absatz 1 nicht.

## **29. Verwendung**

Für die städtebaulichen Einzelmaßnahmen innerhalb der Gesamtmaßnahmen und für die städtebaulichen Einzelvorhaben ist der Verwendungsnachweis nach dem Grundmuster 3 der Anlage 4 zu Nr. 10.3 VVG zu § 44 LHO der Bezirksregierung vorzulegen. Bei mehrjährigen Maßnahmen ist nach jeweils drei Jahren seit der ersten Bewilligung ein Zwischennachweis zu führen, wenn ein Schlussverwendungsnachweis innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren seit der ersten Bewilligung nicht möglich ist. Die Vorlagefrist für den Zwischennachweis richtet sich nach Nr. 7.1 ANBest-G. In Weiterleitungsfällen an Dritte nach Nr. 27 Abs. 3 ist von den Letztempfängern der Zuwendungen gegenüber den Erstempfängern der Zuwendungen der Verwendungsnachweis in qualifizierter Form durch die Beifügung von Büchern und Belegen zu führen.

### 30. Einnahmen, Wertausgleich

- (1) Zweckgebundene Einnahmen im Sinne von Nr. 6 sind vorrangig vor den Fördermitteln zur Deckung der Gesamtausgaben einzusetzen. Diese Einnahmen – mit Ausnahme von Zweckspenden und Beiträgen des geförderten Eigentümers sowie Zuwendungen kommunaler Gebietskörperschaften zur Ersetzung der kommunalen Komplementärfinanzierung, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. verbleibt – mindern die Gesamtausgaben und sind Grundlage der zuwendungsfähigen Ausgaben (Bemessungsgrundlage). Sie wirken sich zuschussmindernd bei der städtebaulichen Einzelmaßnahme innerhalb der Gesamtmaßnahme aus. Die Einnahmen sind bei der Antragstellung im Voraus zu berechnen oder zu schätzen.
- (2) Werden durch den Einsatz der zweckgebundenen Einnahmen nach Absatz 1 Zuschüsse frei und können die freigewordenen Zuschüsse nicht innerhalb der Maßnahme erneut zweckentsprechend verwendet werden, so sind diese (ohne gemeindlichen Eigenanteil) innerhalb der Zweimonatsfrist an das Land zurückzuzahlen.
- (3) Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Gesamtmaßnahme nicht mehr erforderlich sind. Für die Grundstücke ist ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde vorzunehmen. Die hierbei ermittelten Einnahmen fließen der Gesamtmaßnahme zu und sind nach Absatz 2 zu behandeln. Für den Wertausgleich, der auch bei der Vergabe von Erbbaupachtrechten anzuwenden ist, gilt:
  - (a) Für privat nutzbare Grundstücke in Gebieten mit umfassenden Verfahren ist der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4, § 169 Abs. 8 BauGB anzusetzen.

- (b) Für privat nutzbare Grundstücke in Gebieten mit vereinfachtem Verfahren ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs anzusetzen.
- (4) Für privat nutzbare Flächen (nach baurechtlich zulässiger Nutzung), die von der Gemeinde unentgeltlich eingebracht werden, ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Grundstückseinbringung in die Gesamtmaßnahme zugunsten der Gemeinde anzusetzen.

### **31. Abschluss, Gesamtrechnung**

- (1) Eine Gesamtmaßnahme ist fördertechnisch abgeschlossen, sobald sie durchgeführt ist, sie sich als undurchführbar erweist oder die Bezirksregierung sie für beendet erklärt. Die Gesamtabrechnung ist der Nachweis der Gemeinde, dass alle Einnahmen erfasst und ausgeschöpft wurden und die Mittel zweckentsprechend eingesetzt worden sind.
- (2) Die Gemeinde und Gemeindeverbände haben der Bezirksregierung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Gesamtrechnung auf der Grundlage der Verwendungsnachweise für die bereits abgerechneten städtebaulichen Einzelmaßnahmen vorzulegen. Gegenstand der Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, so wie sie räumlich abgegrenzt wurde, oder selbstständig abrechenbare Teile davon. Neben dem zahlenmäßigen Nachweis gehört zur Gesamtabrechnung ein Sachbericht. Einnahmen, die ganz oder teilweise nach der Abrechnung fällig werden, sind in die Abrechnung aufzunehmen. Sie können auf den Zeitpunkt der Abrechnung mit einem Zinssatz von 6 v. H. für die Dauer von höchstens 10 Jahren abgezinst werden.



- (3) Die Bezirksregierung prüft die Gesamtrechnung und fertigt einen Prüfvermerk an, den sie auch der Gemeinde zur Kenntnis gibt.
- (4) Das Ergebnis des Abschlusses der Gesamtmaßnahme wird von der Bezirksregierung dem Ministerium mitgeteilt. Das Ministerium steuert die Abwicklung des Bundesprogramms und entscheidet, soweit notwendig, über die Umwandlung der in der Vergangenheit als Vorauszahlung bereitgestellten Finanzhilfen des Bundes in einen Zuschuss oder ein Darlehen.

### **32. Formblätter, Arbeitshilfen**

Formblätter, Arbeitshilfen sowie die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen werden auf der Internetseite des Ministeriums bereitgestellt.

## **Teil IX**

### **Schlussbestimmungen**

### **33. Ausnahmen**

- (1) Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Ministeriums.
- (2) Ausnahmen von den Nrn. 6 Abs. 2 Buchstabe b, 11.3 Abs. 2 Satz 3 sowie 27 Abs. 2 Buchstaben a und b können im Einzelfall zugelassen werden, sofern städtebauliche Maßnahmen durch bürgerschaftliches Engagement und Stiftungen im gemeinnützigen Sinne getragen werden; in Fällen der Nr. 27 Abs. 2 frühesten nach sechs Jahren. Zur Stützung der Investitionen dieser Maßnahmen kann die betriebliche Anlaufphase bis zu drei Jahren gefördert werden. Die Entscheidung trifft das Ministerium.
- (3) Handelt es sich um Maßnahmen des EFRE-Programms (Strukturfondsmittel der EU in der Förderperiode 2007 bis 2013)

bedarf die Ausnahme des Ministeriums der Einwilligung der  
Verwaltungsbehörde.

Seite 42 von 42

### **34. Geltungsdauer**

Die Förderrichtlinien treten am Tag nach der Bekanntmachung in  
Kraft und gelten bis zum 31.12.2015.