

**2131-I**

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

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern,  
für Bau und Verkehr vom 8. Dezember 2006, Az.: IIC5-4607-003/04  
(AIIIMBl. S. 687), zuletzt geändert durch Bekanntmachung  
vom 9. November 2015 (AIIIMBl. S. 471)**

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

**Inhaltsübersicht**

**Teil I – Allgemeine Förderbestimmungen**

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

**Teil II – Besondere Förderbestimmungen**

**– Vorbereitung –**

8. Vorbereitung der Erneuerung

**– Ordnungsmaßnahmen –**

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

**– Baumaßnahmen –**

15. Modernisierung und Instandsetzung
16. Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand)
17. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
18. Verlagerung oder Änderung von Betrieben
19. Sonstige Baumaßnahmen

**– Kommunale Programme, Vergütungen –**

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

**Teil III – Förderverfahren**

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

**Teil IV – Übergangs- und Schlussbestimmungen**

- 29. Einvernehmen
- 30. Abweichungen
- 31. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung

**Teil I – Allgemeine Förderbestimmungen**

**1 Förderzweck und Förderschwerpunkte**

**1.1 Förderzweck**

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

**1.2 Förderschwerpunkte**

Schwerpunkte der Förderung sind

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

Übergreifende Handlungsfelder hierbei sind insbesondere der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum, die Förderung von Wirtschaft und Beschäftigung, die Belange der Ökologie und der Denkmalpflege, die Interessen von Kultur und Kunst, Bildung und Sozialem sowie die Aspekte der Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

**2 Gegenstand der Förderung**

**2.1 Gesamtmaßnahme / Einzelmaßnahme**

Gegenstand der Förderung sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen wie Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbau- oder Soziale-Stadt-Maßnahmen im Sinne des BauGB in einem von der Gemeinde festgelegten Erneuerungsgebiet als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden.

## 2.2 Städtebauliche Einzelvorhaben

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

Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen.

Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien entsprechend. Dabei ist insbesondere eine Zuordnung zu einem durch Satzung oder Beschluss festgelegten Fördergebiet nicht erforderlich.

## 3 Zuwendungsempfänger

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

## 4 Fördervoraussetzungen

### 4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

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

- 4.1.1 die Gemeinde für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein städtebauliches Erneuerungskonzept aufstellt, in dem die Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein,
- 4.1.2 die Maßnahme diesem städtebaulichen Erneuerungskonzept entspricht sowie den Zielen und Zwecken der Erneuerung dient,
- 4.1.3 ausreichende Planungssicherheit besteht,
- 4.1.4 die Gemeinde sich gleichzeitig und in gleicher Art mit ihrem im jeweiligen Jahresprogramm festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen Kosten beteiligt und die Finanzierung gesichert erscheint,
- 4.1.5 die Maßnahme einem in einem Landesprogramm aufgenommenen Erneuerungsgebiet zuzuordnen ist (Ausnahme: einzelne von der Gemeinde beschlossene vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB),
- 4.1.6 die Gemeinde die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften beachtet, insbesondere auch die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl bei der Gesamtmaßnahme wie bei allen zugehörigen Einzelmaßnahmen.

## 4.2 Vorhabensbeginn

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

Hat das Staatsministerium des Innern bezogen auf den Regierungsbezirk jährliche (Gesamt-)Höchstbeträge für diese Zustimmungen festgelegt, dürfen diese nicht überschritten werden.

Bei Fällen von geringer finanzieller Bedeutung im Sinn von Nr. 13 Satz 1 VVK kann die Regierung unter diesen Voraussetzungen auch für eine Mehrzahl gleich gelagerter Einzelmaßnahmen (z. B. Umzugskosten, Fassadenprogramme) allgemein dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zustimmen.

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

## 5 Art und Umfang der Förderung

### 5.1 Förderungsart

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

- vorzugsweise als Festbetragsfinanzierung,
- ansonsten als Anteilfinanzierung, gewährt.

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

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

### 5.2 Nebenkostenpauschale

Soweit Baunebenkosten anfallen, sind diese grundsätzlich mit bis zu 16 % der förderfähigen Kostengruppen pauschal anzusetzen; bei umfangreichen Modernisierungen sind Zuschläge bis zu 5 % möglich.

### 5.3 Umfang der Förderung

Nicht förderfähig sind insbesondere

- 5.3.1 die Personal- und Sachkosten der Gemeinde sowie grundsätzlich der gemeindlichen Unternehmen,
- 5.3.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel,
- 5.3.3 Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann,
- 5.3.4 Kosten, die durch andere Stellen nach Nr. 7 oder durch Einnahmen nach Nr. 26 gedeckt werden können,

- 5.3.5 Kosten für Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit sie nicht allein oder nicht anteilig dem Erneuerungsgebiet oder den insgesamt erneuerungsbedürftigen Bereichen dienen,
- 5.3.6 Kosten, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserunreinigungen anfallen,
- 5.3.7 Kosten für den Unterhalt und Betrieb,
- 5.3.8 Ausgaben für die allgemeinen Einbauten und die allgemeine Ausstattung,
- 5.3.9 freiwillige Arbeits- und Sachleistungen, soweit die Vergütung unangemessen ist oder die erforderliche Qualität nicht gesichert ist,
- 5.3.10 Kosten, die nicht zwingend anfallen (z. B., wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),
- 5.3.11 Kostenansätze in den Jahresprogrammen unter 50.000 € sowie städtebauliche Einzelvorhaben (Nr. 2.2) mit Gesamtkosten unter 100.000 €, wobei Planungen und Untersuchungen nach Nr. 8 ausnahmsweise schon ab einem Betrag von 25.000 € gefördert werden können.
- 5.4 Kostenrichtwerte, Fördervereinbarung
  - 5.4.1 Die Feststellung der Förderfähigkeit der Kosten erübrigt sich ganz oder teilweise, soweit Kostenrichtwerte angewandt werden. Kostenrichtwerte sollen Anwendung finden insbesondere bei vergleichbaren Einzelmaßnahmen, bei denen – unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse – die Kosten hinreichend bestimmbar sind. Bei der Festlegung der förderfähigen Kosten sind insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des Maßnahmenträgers, die Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Erneuerung, das Förderinteresse und die Höhe der verfügbaren Mittel angemessen zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt bei Festbetrags- und Anteilsfinanzierungen. Dies ist im Förderakt zu dokumentieren.
  - 5.4.2 Die Regierung kann mit der Gemeinde unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe auch eine pauschale Förderung vereinbaren.

## **6 Höhe der Förderung**

Die Gemeinde erhält höchstens 60 % der für die Einzelmaßnahme als förderfähig festgelegten Kosten erstattet. Insgesamt darf die Förderung jedoch höchstens 50 % der Kosten der Gesamtmaßnahme betragen.

## **7 Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität**

### **7.1 Koordinierungsfunktion**

Die Städtebauförderung baut bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen als Leitprogramm auf integrierten Handlungskonzepten auf und koordiniert den Einsatz der Mittel mit denen anderer Förderbereiche. Die Regierung unterstützt daher die Gemeinde auch bei der Beschaffung von Fördermitteln aus anderen öffentlichen Haushalten (§ 149 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob beantragte Maßnahmen gegebenenfalls anderen Förderbereichen zuzuordnen sind.

## 7.2 Grundsatz der Subsidiarität

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

## 7.3 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

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

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

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

## 7.4 Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen

Besteht allerdings an der Durchführung einer Einzelmaßnahme, die an sich anderen Fördergebern zuzuordnen ist, ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Die Kosten sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (z. B. nach Bau- oder Finanzierungsabschnitten).

## 7.5 Entlastung des kommunalen Eigenanteils

Zuwendungen anderer Stellen können in besonderen Ausnahmefällen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden, wenn eine Maßnahme sonst nicht finanzierbar wäre. Der Eigenanteil der Gemeinde muss gemäß deren Leistungskraft jedoch mindestens 10 % betragen. Darlehen sind entsprechend ihrem wirtschaftlichen Vorteil anzusetzen.

## **Teil II – Besondere Förderbestimmungen**

### **– Vorbereitung –**

## **8 Vorbereitung der Erneuerung**

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

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

## **– Ordnungsmaßnahmen –**

### **9 Erwerb von Grundstücken**

#### **9.1 Förderbarer Grunderwerb**

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

#### **9.2 Förderfähige Kosten**

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

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

#### **9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs**

Sollen Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt werden und ist hierzu ein Zwischenerwerb erforderlich, ist die Förderung regelmäßig auf die Kosten der Zwischenfinanzierung bis zur Konkretisierung der Nutzungsabsichten, in der Regel jedoch auf längstens fünf Jahre, zu beschränken.

#### **9.4 Bereitstellung von Grundstücken**

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

### **10 Bodenordnung**

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

### **11 Umzug von Bewohnern und Betrieben**

Förderfähig sind die Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben. Hierzu gehören die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde

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

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

## **12 Freilegung von Grundstücken**

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

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

## **13 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen**

Förderfähig sind die Kosten für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich (erneuerungsbedingte Erschließung) und die Kosten von der Gemeinde zu tragen sind.

## **14 Sonstige Ordnungsmaßnahmen**

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

- Aufwendungen, die die Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten hat,
- Ausgaben, die die Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB (unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs) zu erstatten hat,
- Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
- Ausgaben für den Härteausgleich (§ 181 BauGB) und sonstige von der Gemeinde zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (z. B. Entschädigung nach § 185 BauGB),
- sonstigen Kosten für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- Kosten für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Abs. 2 BauGB).

### **– Baumaßnahmen –**

## **15 Modernisierung und Instandsetzung**

### **15.1 Förderbare Modernisierung bzw. Instandsetzung**

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



## 15.2 Förderfähige Kosten

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

## 15.3 Vorrang der Pauschalförderung

Bei planerisch bzw. finanziell überschaubaren Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen hat die Pauschalförderung Vorrang, es sei denn, dass nach den Umständen des Einzelfalls eine Fehlbedarfsfinanzierung (Kostenerstattung) erforderlich ist, weil nur damit die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes bzw. die Tragbarkeit der Belastung gewährleistet ist.

Die Pauschalförderung ist von der Gemeinde mit einem bestimmten Anteil, bezogen auf die in einer Kostenermittlung dargestellten und von ihr anerkannten Kosten, festzulegen und als Festbetrag mit dem Eigentümer zu vereinbaren. Der Festbetrag muss in seiner Höhe ausreichend sein, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu gewährleisten bzw. die Belastung für den Bauherrn bzw. Erwerber tragbar zu gestalten.

## 15.4 Höhe der Förderung; Kostenerstattungsbetrag

Die Höhe der rechnerisch ermittelten Förderung ist maximal auf den Kostenanteil (Kostenerstattung) begrenzt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte. Bei der Berechnung sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) entsprechend anzuwenden.

Im Fall einer Modernisierungsvereinbarung (Kostenerstattung) können entsprechend den Umständen des Einzelfalls die in der II. BV genannten Ansätze unterschritten werden oder ihr Ansatz gänzlich unterbleiben. Bei der Berechnung können individuelle Voraussetzungen des Eigentümers (z. B. steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) berücksichtigt werden. Nr. 15.3 Satz 3 gilt entsprechend.

## 16 **Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand)**

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

Die Förderung für den Wohnungsneubau ist auf den Teil der Kosten beschränkt, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen zur Erreichung des Erneuerungsziels ergibt und der auch beim angemessenen Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann (städtebaulich bedingter Mehrauf-

wand). Die nicht gedeckten Kosten sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.

Die Förderung von nicht der Wohnnutzung dienenden Neu- und Ersatzbauten ist nur im Benehmen mit dem Staatsministerium des Innern möglich.

Die Grundsätze der Nr. 15 sind entsprechend anzuwenden.

## **17 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**

- 17.1 Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinn des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit
- diese zur Erreichung des Erneuerungsziels erforderlich sind,
  - die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle Träger der Einrichtung ist, und
  - die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können.

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

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

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

## **18 Verlagerung oder Änderung von Betrieben**

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

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

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

## **19 Sonstige Baumaßnahmen**

- 19.1 Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf de-

nen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

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

## **– Kommunale Programme, Vergütungen –**

### **20 Kommunale Förderprogramme und Fonds**

- 20.1 Die Gemeinde kann in Erneuerungsgebieten zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gemeindliche Förderprogramme z. B. zu Fassadeninstandsetzungen oder Hofbegrünungen auflegen. Soweit diese Programme von der Regierung allgemein genehmigt sind, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach. Bei Fassadeninstandsetzungen und Hofbegrünungen können pauschal bis zu 30 % und bei aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Kosten als förderfähig anerkannt werden. Andere kommunale Förderprogramme sind dem Grunde nach mit dem Staatsministerium des Innern abzustimmen.
- 20.2 Die Regierung kann kommunale Fonds (z. B. Quartiersfonds) für kleinere Maßnahmen der Gemeinde zur Begleitung und Steuerung der Gesamtmaßnahmen genehmigen. Nr. 20.1 Satz 2 gilt entsprechend.

### **21 Sonstige Vergütungen**

- 21.1 Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement

Die Vergütungen sind förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der Erneuerung dienen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind.

Wegen der damit verbundenen Entlastung der Gemeindeverwaltung soll die Förderung derartiger Leistungen grundsätzlich auf bis zu höchstens 5 % des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme pauschal begrenzt werden. Die Regierung kann hiervon in begründeten Einzelfällen, insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme, Ausnahmen zulassen.

- 21.2 Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler

Die Vergütungen für die Leistungen bildender Künstler sind förderfähig, soweit in geeigneten Fällen bei der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung bildende Künstler zur Gestaltung mit herangezogen werden und die Aufwendungen hierfür grundsätzlich folgende prozentuale Anteile der Kostengruppe 300 gemäß DIN 276 nicht überschreiten:

- |                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| - bis zu 500.000 €                  | 2,0 % |
| - über 500.000 € bis zu 2,5 Mio. €  | 1,5 % |
| - über 2,5 Mio. € bis zu 7,5 Mio. € | 1,0 % |
| - über 7,5 Mio. €                   | 0,5 % |
- höchstens jedoch 125.000 €.

- 21.3 Kosten der Steuerung und beim Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen  
Kosten, die bei der Steuerung und beim Abschluss der Erneuerung entstehen, können im Rahmen üblicher Kostenansätze gefördert werden.

### **Teil III – Förderverfahren**

## **22 Antrag und Programmaufstellung**

### 22.1 Förderbedarf der Gemeinde

Die Gemeinde teilt der Regierung ihren Förderbedarf durch

- Bewilligungsanträge (entsprechend Muster 1a zu Art. 44 BayHO) oder hilfsweise durch
- eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen mit (Bedarfsmitteilung); sie nimmt dabei eine Prioritätensetzung vor.

### 22.2 Programmvorschlag der Regierung

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

### 22.3 Bekanntgabe der Landesprogramme

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

### 22.4 Förderrahmen/Rahmenbewilligung

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

### 22.5 Änderungen

Bereitgestellte Fördermittel, die im laufenden Programmjahr voraussichtlich nicht mehr benötigt werden, sollen von der jeweiligen Regierung zur Sicherung eines ausgewogenen Mittelabrufs auf andere Maßnahmen übertragen werden (Umschichtung). Das Staatsministerium des Innern ist entsprechend zu unterrichten. Während des laufenden Programmjahres bleibt darüber hinaus mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern auch der Austausch von Maßnahmen im jeweiligen Landesprogramm vorbehalten.

## **23 Bewilligung**

Nach der Einreichung der noch erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde entscheidet die Regierung im Rahmen der bereitgestellten Finanzhilfen durch Bescheid über die Bewilligungsanträge. Die Regierung kann auch eine Bewilligung unter dem Widerrufsvorbehalt oder der (auflösenden) Bedingung der Einreichung der noch erforderlichen Bewilligungsunterlagen innerhalb der gesetzten Frist erteilen, soweit die Fördervoraussetzungen im Übrigen vorliegen.

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

Bei der Weiterbewilligung an Unternehmen und Betriebe im Rahmen von Ordnungs- oder Baumaßnahmen hat die Gemeinde von den Letztempfängern im Zusammenhang mit dem Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen entsprechend der Nr. 3.5 der VV zu Art. 44 BayHO zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht nach Art. 1 des Bayerischen Subventionsgesetzes in Verbindung mit § 3 des Subventionsgesetzes hinzuweisen.

Die Bewilligungsbeträge sind auf volle 100 € abzurunden.

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

## **24 Auszahlung**

Der Antrag auf Auszahlung der Finanzhilfen ist entsprechend Muster 3 zu Art. 44 BayHO auf der Grundlage der von der Gemeinde geprüften Rechnungen bei der Regierung zu stellen, die bei der Staatsoberkasse die Auszahlung der festgestellten Beträge anordnet. Die Schlussrate beträgt grundsätzlich einheitlich 5 % der Förderung. Auszahlungsraten sind auf volle 100 € abzurunden.

## **25 Verwendung**

### **25.1 Verwendungsnachweis**

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

### **25.2 Vereinfachter Verwendungsnachweis bei Festbetragsförderung**

Wird die Zuwendung als Festbetrag gewährt, genügt regelmäßig ein vereinfachter Verwendungsnachweis. Dabei hat die Gemeinde neben einem vereinfachten zahlenmäßigen Nachweis lediglich zu bestätigen, dass die Maßnahme

- bewilligungsgemäß,
- wirtschaftlich und sparsam sowie

– unter Beachtung der Vergabevorschriften durchgeführt und das Förderziel erreicht wurde.

Dies ist mit einer vereinfachten Dokumentation nachzuweisen.

### 25.3 Vereinfachter Verwendungsnachweis bei Maßnahmen Dritter

Wurden die Fördermittel mit der Maßgabe ausgereicht, die Zuwendung an einen Dritten weiterzureichen, soll der Letztempfänger der Zuwendung den Verwendungsnachweis gegenüber der Gemeinde grundsätzlich entsprechend Nr. 25.1 führen. Gegenüber der Regierung wird der Verwendungsnachweis von der Gemeinde dann grundsätzlich nur noch in vereinfachter Form entsprechend Nr. 25.2 geführt.

### 25.4 Prüfung des Verwendungsnachweises

Die Regierungen prüfen die Verwendungsnachweise auf ihre Plausibilität hin. Darüber hinaus überprüfen sie stichprobenweise eine angemessene Anzahl von Einzelmaßnahmen entsprechend Nr. 11 VVK.

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

## 26 Einnahmen, Wertausgleich

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

### 26.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen

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

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

### 26.2 Einnahmen für die Gesamtmaßnahme

Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme erhöhen das verfügbare Fördervolumen der jeweiligen Gesamtmaßnahme und sind bei dieser vorrangig zur Förderung weiterer Einzelmaßnahmen einzusetzen (Wiedereinsatz).

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

### 26.3 Behandlung von Einnahmen

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

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

#### 26.4 Wertausgleich

##### 26.4.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

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

##### 26.4.2 Maßgebliche Werte

Für privat nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:

- In Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen:  
Der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4, §169 Abs. 8 BauGB.
- In sonstigen Erneuerungsgebieten und außerhalb der vorgenannten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche:  
Der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend.

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

##### 26.4.3 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

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

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

## **27 Abschluss, Gesamtabrechnung**

### **27.1 Abschluss von Gesamtmaßnahmen**

Eine Gesamtmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, sobald

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

### **27.2 Gesamtabrechnung**

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

Bei länger laufenden Gesamtmaßnahmen ist in der Regel jeweils in einem Zeitraum von etwa fünf Jahren eine Abrechnung für diesen Zeitabschnitt vorzulegen. Soweit die Maßnahme aufgrund der Abrechnung für diesen Zeitraum bereits abschließend geprüft werden kann (insbesondere wenn keine Einnahmen offen bleiben), ist sie als Gesamtabrechnung für diesen Zeitraum zu werten.

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

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

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

### **27.3 Prüfung der Gesamtabrechnung**

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

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

### **27.4 Anrechnungsklausel**

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



27.5 **Überschussberechnung**

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

**28 Formblätter**

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

[www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de)

Hier werden auch Änderungen und Neufassungen veröffentlicht.

**Teil IV – Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**29 Einvernehmen**

Diese Bekanntmachung ergeht, soweit erforderlich, im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und dem Obersten Rechnungshof. Dieser erhält vom Staatsministerium des Innern die Jahresprogramme.

**30 Abweichungen**

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums des Innern und – soweit sie von erheblicher finanzieller Bedeutung sind – des Staatsministeriums der Finanzen.

**31 Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung**

Diese Richtlinien treten am 1. Januar 2007 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2019 außer Kraft.

Die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR), Bekanntmachung vom 23. März 1994 (AllMBl. S. 221) treten mit Ablauf des 31. Dezember 2006 außer Kraft.

Maßnahmen, die mit bis einschließlich Programmjahr 2006 bereitgestellten Mitteln gefördert werden, sind nach den bisherigen StBauFR abzuwickeln.

Die Bekanntmachung vom 5. April 1994 (AllMBl. S. 439) wird aufgehoben.

Helmut Schütz  
Ministerialdirektor