

# Niedersächsisches Ministerialblatt

65. (70.) Jahrgang

Hannover, den 17. 12. 2015

Nummer 49

## INHALT

- |   |  |
|---|--|
| A. Staatskanzlei  | E. Ministerium für Wissenschaft und Kultur                         |
| B. Ministerium für Inneres und Sport  | F. Kultusministerium   |
| C. Finanzministerium  | G. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr                  |
| D. Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung<br>RdErl. 17. 11. 2015, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF –) 1570 21075 | H. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz |
|   | I. Justizministerium   |
|   | K. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz                 |

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

RdErl. d. MS v. 17. 11. 2015 — 501.1-21201.2.17 —

— VORIS 21075 —

— Im Einvernehmen mit der StK, dem MI, dem MF,  
dem MWK, dem MW, dem ML, dem MU und dem LRH —

Bezug: Bek. v. 27. 1. 2012 (Nds. MBl. S. 133)

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Zweck und Zwecksetzung, Rechtsgrundlage</b>
<b>2.</b>	<b>Gegenstand der Förderung</b>
<b>3.</b>	<b>Zuwendungsempfänger</b>
<b>4.</b>	<b>Zuwendungsvoraussetzungen</b>
<b>5.</b>	<b>Art und Umfang, Höhe der Zuwendung</b>
5.1	Zuwendungsart, Finanzierungsart, Form und Höhe der Zuwendung
5.2	Finanzierungsmittel
5.3	Zuwendungsfähige Ausgaben
5.3.1	Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung
5.3.2	Ausgaben für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
5.3.3	Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen
5.3.4	Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung
5.4	Nicht zuwendungsfähige Ausgaben
5.5	Beginn und Ende des Zuwendungszeitraumes
5.6	Besondere Zuwendungsbestimmungen
5.6.1	Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Soziale Stadt“
5.6.2	Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Stadtumbau“
5.6.3	Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
5.6.4	Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
5.6.5	Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“
<b>6.</b>	<b>Sonstige Zuwendungsbestimmungen</b>
<b>7.</b>	<b>Anweisungen zum Verfahren</b>
7.1	Verfahren zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms
7.1.1	Programmbehörde
7.1.2	Anmeldungen der Gemeinde
7.1.3	Entscheidung
7.1.4	Änderung des Städtebauförderungsprogramms außerhalb der jährlichen Fortschreibung
7.2	Zuwendungsverfahren
7.2.1	Bewilligungsbehörde
7.2.2	Bewilligungsantrag
7.2.3	Bewilligungsbescheid
7.2.4	Auszahlung
7.2.5	Monitoring
7.2.6	Abrechnungsverfahren
<b>8.</b>	<b>Übergangsbestimmungen</b>
8.1	Förderobergrenzen
8.2	Vorauszahlungen
8.3	Sonstige Übergangsbestimmungen
<b>9.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>
Anlage 1	Antrag auf Wertung von Mitteln einer geförderten Eigentümerin oder eines geförderten Eigentümers als Eigenmittel der Stadt/Gemeinde
Anlage 2	Bestandsverzeichnis
Anlage 3	Hinweise zur Aufstellung des Bestandsverzeichnisses nach der R-StBauF
Anlage 4	Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage des Jahresmehrertrages (Mehrertragsberechnung)
Anlage 5	Erläuterungen zur Mehrertragsberechnung
Anlage 6	Berechnung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung)

Anlage 7	Erläuterungen zur Gesamtertragsberechnung
Anlage 8	Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm
Anlage 8.1	Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme in das Förderungsprogramm
Anlage 9	Erfassungsbogen
Anlage 10	Bericht
Anlage 11	Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde
Anlage 12	Antrag auf Bewilligung von Städtebauförderungsmit-teln
Anlage 13	Anforderung von Städtebauförderungsmit-teln
Anlage 14	Abrechnung/Zwischenabrechnung einer Durchfüh-rungsmaßnahme
Anlage 14.1	Übersicht über eingenommene bzw. bereitgestellte Fi-nanzierungsmittel
Anlage 14.2	Übersicht über begründete und tatsächlich geleistete Ausgaben der Gesamtmaßnahme
Anlage 15	Abrechnung/Zwischenabrechnung einer Vorbereitungs-maßnahme
Anlage 15.1	Übersicht über eingenommene bzw. bereitgestellte Fi-nanzierungsmittel
Anlage 15.2	Übersicht über begründete und tatsächlich geleistete Ausgaben der Gesamtmaßnahme

**1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**

(1) Das Land gewährt nach den §§ 164 a und 164 b BauGB sowie nach Maßgabe dieser Richtlinie und den VV-Gk zu § 44 LHO Zuwendungen in Form von Städtebauförderungsmit-teln zur Förderung der den Gemeinden als Selbstverwaltungsauf-gabe obliegenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen.

(2) Das Städtebauförderungsprogramm gliedert sich in fol-gende Programme:

## a) Soziale Stadt

Über das Programm wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stabilisierung und Auf-wertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwick-lungsbedarf gefördert. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Im Sinne einer ganzheitli-chen Perspektive für die Stadt- und Ortsteile mit besonde-rem Entwicklungsbedarf sind bereits vor Ort bestehende Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke und Ähnliches in die Förderung der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf einzubeziehen, um durch eine Ab-stimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln. Zuwendungsfä-hig sind daher vorrangig städtebauliche Erneuerungsmaß-nahmen von Gemeinden, die im Fördergebiet für weitere, die Städtebauförderung ergänzende Vorhaben Kooperatio-nen mit Dritten vereinbaren.

## b) Stadtumbau

Über das Programm wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhal-tiger städtebaulicher Strukturen in solchen Gebieten geför-dert, in denen aufgrund erheblicher städtebaulicher Funk-tionsverluste i. S. des § 171 a Abs. 2 Satz 2 BauGB Anpas-sungsmaßnahmen erforderlich sind.

## c) Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Über das Programm wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stärkung zentraler Ver-sorgungsbereiche gefördert, die durch Funktionsverluste,

insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

d) Städtebaulicher Denkmalschutz

Über das Programm wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur umfangreichen Sicherung und Erhaltung vor allem historischer Stadtkerne mit denkmalwerter und baukulturell wertvoller Bausubstanz gefördert.

e) Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke

Über das Programm wird die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur der Daseinsvorsorge gefördert mit dem Ziel, durch Anpassung ein bedarfsgerechtes, effizientes und nachhaltiges Leistungsangebot der zentralörtlichen Funktionen der Daseinsvorsorge auf hohem Niveau für die Bevölkerung zu sichern und zu stärken und kostenintensive Doppelstrukturen zu vermeiden. Zuwendungsfähig sind vorrangig überörtlich zusammenarbeitende oder ein Netzwerk bildende Städte oder Gemeinden in funktional verbundenen Gebieten oder kleinere Städte in Abstimmung mit ihrem Umland in dünn besiedelten, ländlichen Räumen, deren öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge durch die Folgen des demografischen Wandels sowie des durch Abwanderung entstehenden Bevölkerungsrückgangs gefährdet ist. Die Ziele und Strategien ländlicher und regionaler Entwicklungskonzepte (ILEK, Leader — REK), insbesondere zur Daseinsvorsorge, sollen dabei berücksichtigt werden.

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

## 2. Gegenstand der Förderung

(1) Zuwendungsgegenstand ist die gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme), soweit zuwendungsrechtlich nichts anderes bestimmt wird. Einzelne zuwendungsfähige Maßnahmen zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme (Einzelmaßnahmen) können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden.

(2) Gefördert wird die Durchführung einschließlich der Abwicklung der Gesamtmaßnahme (Durchführungsmaßnahme). Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist auch die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme zuwendungsfähig (Vorbereitungsmaßnahme).

(3) Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt

- a) im Programm „Soziale Stadt“
  - durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder
  - durch Ratsbeschluss nach § 171 e Abs. 3 BauGB,
- b) im Programm „Stadtumbau“
  - durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder
  - durch Ratsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB,
- c) im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB,
- d) im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch förmliche Festlegung als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1

Satz 1 Nr. 1 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, sofern zu den Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört,

- e) im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“
  - durch förmliche Festlegung als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder
  - durch Ratsbeschluss als Stadterneuerungsgebiet nach § 171 e Abs. 3 BauGB, Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder Maßnahmegebiet.

Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme darf nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen.

Für die Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ bedarf es einer räumlichen Abgrenzung nur bei Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Die räumliche Abgrenzung erfolgt mit dem Ratsbeschluss nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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

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

## 3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden. Sie können Städtebauförderungsmittel des Landes (Nummer 5.2.3.1) zusammen mit ihrem Eigenanteil (Nummer 5.2.3.2) im Rahmen der VV-Gk Nr. 12 zu § 44 LHO zur Durchführung von Einzelmaßnahmen an Dritte weiterleiten.

## 4. Zuwendungsvoraussetzungen

(1) Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln ist, dass

- die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde selbst noch von anderen öffentlichen Aufgabenträgern getragen oder anderweitig gedeckt werden können (Grundsatz der Nachrangigkeit),
- sofern es sich um eine Durchführungsmaßnahme handelt, für das Fördergebiet ein integriertes (städtebauliches) Entwicklungskonzept vorliegt, das die Anforderungen in Absatz 2 und die programmspezifischen Anforderungen in den Besonderen Zuwendungsbestimmungen (Nummern 5.6.1 bis 5.6.4 und Nummer 5.6.5.2) erfüllt und
- die Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen ist.

(2) Für das fördergebietsbezogene integrierte (städtebauliche) Entwicklungskonzept gelten die folgenden Anforderungen, sofern sich aus den Besonderen Zuwendungsbestimmungen nichts Abweichendes ergibt:

- Die Erstellung des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts hat unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erfolgen.
- Es ist in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten.
- Außerdem ist das integrierte (städtebauliche) Entwicklungskonzept mit bereits vorhandenen oder beabsichtigten Planungen, Konzepten und Strategien in der Region, insbesondere mit den Regionalen Handlungsstrategien des örtlich zuständigen ArL abzustimmen.
- Es muss folgende inhaltliche Bausteine umfassen und hierzu das Wesentliche darstellen:
  - thematische Bestandsanalyse,
  - integriertes Stärken-Schwächen-Profil,
  - Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien,
  - Handlungsräume und Handlungsfelder,
  - Projekte und Maßnahmen,

- Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle sowie
- Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Das integrierte (städtebauliche) Entwicklungskonzept muss zudem der Barrierefreiheit i. S. eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13. 12. 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung tragen und dabei auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung beachten. Außerdem sind das Prinzip des Gender Mainstreaming und der Grundsatz der Antidiskriminierung angemessen zu berücksichtigen.
- Die Aktualität des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen. Für die Fortschreibung gelten die vorstehenden Anforderungen entsprechend.

## 5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

### 5.1 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Form und Höhe der Zuwendung

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

(2) Sie dient als Anteilfinanzierung der Teilfinanzierung der Gesamtmaßnahme und beträgt außer in den Fällen der Nummer 5.2.3.2 Abs. 1 Satz 3 maximal zwei Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben.

### 5.2 Finanzierungsmittel

Der Finanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme dienen:

#### 5.2.1 Zweckgebundene Einnahmen

Zweckgebundene Einnahmen sind

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.2.3 Städtebauförderungsmittel

Städtebauförderungsmittel sind:

##### 5.2.3.1 Städtebauförderungsmittel des Landes

Städtebauförderungsmittel des Landes werden zur Finanzierung der durch zweckgebundene Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme gewährt. Die dem Land nach Artikel 104 b GG gewähr-

ten Finanzhilfen des Bundes sind in den Städtebauförderungsmitteln des Landes enthalten und kommen daher nicht gesondert zum Einsatz.

#### 5.2.3.2 Eigenmittel der Gemeinde

Der durch zweckgebundene Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckter Teil der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme ist durch Eigenmittel der Gemeinde zu tragen. Der durch Eigenmittel zu finanzierende Anteil beträgt mindestens ein Drittel der durch Einnahmen nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Ausnahmen von Satz 2 können durch einen gesonderten Erlass geregelt werden. Zuwendungen von Gemeindeverbänden oder vergleichbaren Stellen an die Gemeinde zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme, die nicht zweckgebundene Einnahmen nach Nummer 5.2.1 darstellen, können auf den Eigenanteil angerechnet werden. Der Eigenanteil der Gemeinde kann nicht durch zweckgebundene Einnahmen oder durch Städtebauförderungsmittel des Landes aufgebracht werden. Auch eine Vor- oder Zwischenfinanzierung des Eigenanteils der Gemeinde durch diese Mittel ist ausgeschlossen.

Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall auf Antrag der Gemeinde zulassen, dass Mittel, die eine geförderte Eigentümerin oder ein geförderter Eigentümer aufbringt, als Eigenmittel der Gemeinde gewertet werden, wenn

- in der Gemeinde eine besondere Haushaltslage besteht,
- konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Einzelmaßnahme anderenfalls unterbleiben würde und
- der von der Gemeinde selbst aufgebrachte Eigenanteil dabei mindestens 10 % der der Einzelmaßnahme zurechenbaren Ausgaben beträgt.

Mittel der Eigentümerin oder des Eigentümers, die bereits nach den Regelungen der Nummern 5.3 und 5.6 zu berücksichtigen sind, können nicht als gemeindliche Eigenmittel gewertet werden. Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer besonderen Haushaltslage werden durch einen gesonderten Erlass geregelt. Der Antrag ist bei der Bewilligungsbehörde nach dem Muster der **Anlage 1** zu stellen. Die nach Zulassung durch die Bewilligungsbehörde als Eigenmittel der Gemeinde gewerteten Mittel einer geförderten Eigentümerin oder eines geförderten Eigentümers gelten nicht als Einnahmen i. S. der Nummer 5.2.1.8.

#### 5.3 Zuwendungsfähige Ausgaben

(1) Die Finanzierungsmittel nach Nummer 5.2 dienen der Deckung der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme („Bruttokosten“).

(2) Bemessungsgrundlage für die Städtebauförderungsmittel des Landes und die Eigenmittel der Gemeinde sind die durch erneuerungsbedingte (im Rahmen der Gesamtmaßnahme erzielte) Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme („Nettokosten“).

(3) Die zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme bestimmen sich nach den berücksichtigungsfähigen Einzelmaßnahmen und den ihnen zurechenbaren Ausgaben. Soweit in dieser Richtlinie nichts anderes bestimmt ist, sind bei einer Einzelmaßnahme die Ausgaben zurechenbar, die nicht durch Eigenleistungen, Fremdmittel oder auf sonstige Weise gedeckt werden können. Es sind insoweit nur die ungedeckten Ausgaben anzusetzen. Daher sind insbesondere

- Ablösebeträge für Stellplätze und Spielplätze und
- einzelmaßnahmenbezogene Abgaben

unmittelbar von den Ausgaben der betroffenen Einzelmaßnahme abzusetzen.

(4) Im Fall einer Durchführungsmaßnahme sind alle Ausgaben der Gemeinde für die Durchführung einschließlich der Abwicklung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der besonderen Voraussetzungen nach den Bestimmungen der Nummern 5.3.1 bis 5.3.4 i. V. m. den Nummern 5.6.1 bis 5.6.4 und 5.6.5.2 zuwendungsfähig; soweit sie den für die Gesamtmaßnahme im Förderungsprogramm vorgesehenen Kostenrahmen nicht überschreiten. Die Programmbehörde kann die Überschreitung des Kostenrahmens zulassen, bevor die Verpflichtungen zur Leistung der Ausgaben begründet werden. Eine Erhöhung des Kostenrahmens ist nur im Wege der Programmfortschreibung möglich. Im Fall einer Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ sind alle Ausgaben der Gemeinde für die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der besonderen Voraussetzungen nach den Bestimmungen der Nummer 5.6.5.1 zuwendungsfähig, soweit sie den für die Gesamtmaßnahme im Förderungsprogramm vorgesehenen Kostenrahmen nicht überschreiten. Die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

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

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

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

(8) Als zuwendungsfähige Ausgaben einer Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ kommen die in Nummer 5.6.5.1 genannten Ausgaben in Betracht.

(9) Als zuwendungsfähige Ausgaben einer Durchführungsmaßnahme kommen folgende Gruppen von Ausgaben in Betracht:

- weitere Vorbereitung (Nummer 5.3.1),
- Ordnungsmaßnahmen (Nummer 5.3.2),
- Baumaßnahmen (Nummer 5.3.3),
- sonstige Maßnahmen (Nummer 5.3.4).

#### 5.3.1 Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

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

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

- a) die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- b) städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe,
- c) Untersuchungen über die Erforderlichkeit und Möglichkeit von Baumaßnahmen (z. B. Bauvorentwürfe bis zum Maßstab 1 : 200, Kostenschätzungen),
- d) den Erlass von Erhaltungssatzungen für das Sanierungsgebiet,
- e) den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 NBauO,
- f) Untersuchungen über Verkehrswerte von Grundstücken,
- g) Untersuchungen über die Bevölkerungsstruktur,
- h) die ökologische Bestandsaufnahme,

- i) die Fortschreibung des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts,
- k) die in den Besonderen Zuwendungsbestimmungen genannten programmspezifischen Ausgaben der weiteren Vorbereitung.

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

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

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

(5) Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen Fonds einrichten, dessen Mittel aufgrund der Entscheidung eines lokalen Gremiums verwendet werden (Verfügungsfonds). Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel der Städtebauförderung sind für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen zu verwenden. Programmspezifische Besonderheiten ergeben sich aus den Besonderen Zuwendungsbestimmungen.

### 5.3.2 Ausgaben für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

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

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

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

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

- d) die Ausgaben für Vermessungsleistungen, Katastergebühren, Ausgaben für Wertgutachten und damit zusammenhängende Untersuchungen;
- e) die Grunderwerbsteuer;
- f) die Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

Nicht als Ausgaben des Grunderwerbs berücksichtigt werden können die nach Nummer 5.3.2.3 (Bodenordnung), Nummer 5.3.2.4 (Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben), Nummer 5.3.2.5 (Freilegung von Grundstücken), Nummer 5.3.2.7 (Sonstige Ordnungsmaßnahmen) oder Nummer 5.3.3.3 (Verlagerung oder Änderung von Betrieben) zurechenbaren Entschädigungen.

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

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

#### 5.3.2.2 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

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

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

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

- a) Die Gemeinde hat ein Verzeichnis aller bereitgestellten Grundstücke nach dem Muster der **Anlage 2** aufzustellen.
- b) Im umfassenden Sanierungsverfahren ist der Verkehrswert nach Maßgabe des § 153 Abs. 3 BauGB und beim vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen.
- c) Es ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich der Bebauung, bezogen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung der Grundstücke, als Ausgabe anzusetzen; der Verkehrswert ist um die Beträge der Grundstücks- und Gebäudewerte zu mindern, die bereits Gegenstand der Förderung waren und dadurch in die Abrechnung eingehen.

(4) Im Gegensatz zum Wertausgleich zulasten der Gemeinde, der durch die Entnahme von Grundstücken aus dem Sanierungsvermögen in der Regel erst am Ende des Zuwendungsverfahrens ermittelt werden kann, kann der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde bereits frühzeitig ermittelt und in Kosten- und Finanzierungsübersichten bzw. in Zwischenabrechnungen für Städtebauförderungsmittel eingestellt werden.

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

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

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

Zuwendungsfähig sind Ausgaben

- a) für Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben, die durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 BauGB), bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 185 BauGB) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 BauGB) entstehen;
- b) für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie für Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt worden sind; dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungsmaßnahmen stehen;
- c) für ein Umzugsmanagement. Ausgaben für ein Umzugsmanagement können in angemessenem Umfang gefördert werden, soweit sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 5.3.1 Abs. 3 (Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte) bzw. nicht zu den Ausgaben gehören, die nach Nummer 5.3.1 Abs. 4 der geltenden Förderobergrenze unterliegen.

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

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

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

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

(1) Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erforderlich sind (erneuerungsbedingte Erschließung). Zu den Erschließungsanlagen gehören auch Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen. Abweichend von Satz 1 sind Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen nur zuwendungsfähig, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zwingend erforderlich sind.

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

(3) Bei Anlagen, für die Beiträge, Gebühren oder sonstige Entgelte erhoben werden können (z. B. Parkhäuser, Ver- und Entsorgungsanlagen), werden nur die Ausgaben berücksichtigt, die nicht durch Einnahmen oder angemessenen Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge gedeckt werden können. Dies gilt nicht für Beiträge, deren Erhebung nach § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ausgeschlossen ist.

(4) Es gelten die folgenden Förderobergrenzen:

- a) Förderobergrenze bei Straßen, Wegen, Plätzen, ebenerdigen Stellplätzen sowie Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen

Die Ausgaben für die erneuerungsbedingte Herstellung oder Änderung örtlicher öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie ebenerdiger Stellplätze und für die zur Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zwingend erforderliche Herstellung oder Änderung von Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen sind jeweils einschließlich der Nebenkosten (ohne Grunderwerb) nur bis zu einem Betrag von 200 EUR je Quadratmeter förderungsfähig. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben gehören u. a. auch die Ausgaben für die notwendigen Erdarbeiten und den Unterbau, die Ausgaben für die Entwässerung und für die Gestaltung der Oberfläche einschließlich Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und erforderliche Anpassungsmaßnahmen. Ein höherer Betrag als der in Satz 1 genannte ist ausnahmsweise förderungsfähig, soweit die Überschreitung auf Ausgaben beruht, die erforderlich sind, um allen Menschen — unabhängig von Behinderungen, von körperlichen Einschränkungen und vom Alter — eine selbständige und uneingeschränkte Nutzung zu ermöglichen. Hierzu gehören z. B. Ausgaben für umfassend barrierefreie Querungen oder ein zusammenhängendes, aus Bodenindikatoren bestehendes Leit- und Orientierungssystem.

- b) Förderobergrenzen bei Parkdecks, Parkhäusern, Tiefgaragen

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

- bei Parkdecks bis zu einem Betrag von 10 000 EUR je Stellplatz und
- bei Parkhäusern und Tiefgaragen bis zu einem Betrag von 12 000 EUR je Stellplatz.

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

Berücksichtigt werden können, soweit nicht bereits anderweitig erfasst:

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

rer Maßnahmen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

### 5.3.3 Ausgaben für die Durchführung von Baumaßnahmen

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

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

#### 5.3.3.1 Modernisierung und Instandsetzung

(1) Modernisierung i. S. von § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist

- die Beseitigung von Missetänden i. S. von § 177 Abs. 2 BauGB durch bauliche Maßnahmen oder
- die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sodass diese den festgelegten Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen.

Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missetänden verursacht werden, gelten als Modernisierung.

(2) Instandsetzung i. S. von § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist die Behebung von baulichen Mängeln durch bauliche Maßnahmen. Mängel liegen außer in den in § 177 Abs. 3 BauGB genannten Fällen auch dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht dem durch die festgelegten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gebotenen Zustand entspricht. Eine Instandsetzung kommt hiernach auch in Betracht, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage für sich mangelfrei ist. Zur Instandsetzung kann auch die Wiederherstellung (Rekonstruktion) oder der Umbau von Fassaden oder Dächern gehören, wenn entsprechende Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerung in der städtebaulichen Planung festgelegt sind. Die Instandsetzung wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage vorübergehend auseinander genommen werden muss (z. B. bei Fachwerkbauten).

(3) Die Modernisierung oder Instandsetzung kann jeweils für sich oder miteinander verbunden durchgeführt werden.

(4) Voraussetzung für die Berücksichtigung von Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung als Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist, dass

- ein verwertbarer, noch als bauliche Anlage anzusehender Bestand vorhanden ist (ein funktionsfähiger Zustand ist nicht erforderlich),
- die modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftige bauliche Anlage nach der Erneuerung noch für einen angemessenen Zeitraum, der bei einem Gebäude in der Regel mindestens 30 Jahre umfassen soll, seiner vorgesehenen Nutzung dienen kann (Restnutzungsdauer),
- die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind und
- in der Regel nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus an gleicher Stelle betragen. Für Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung gilt hiervon abweichend Absatz 5 Buchst. f Satz 4.

(5) Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Privateigentum gilt Folgendes:

- a) Berücksichtigt werden können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
  - aufgrund eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 177 BauGB) zur Erfüllung eines Erstattungsanspruchs (§ 164 a Abs. 3 Satz 1 BauGB),
  - aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB),

- aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung, mit der bei einem Gebäude, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, auch Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung übernommen werden (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

- b) In den Fällen des Buchstaben a erster und zweiter Spiegelstrich ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln maximal auf den Teil der Ausgaben beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümerinnen und Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbeitrag). Der Eigentümerin oder dem Eigentümer sind die Ausgaben insoweit zu erstatten, als sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen gedeckt und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufgebracht werden können. Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 % der berücksichtigungsfähigen Instandsetzungsausgaben abzuziehen, es sei denn, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

- c) Der Kostenerstattungsbeitrag kann ermittelt werden durch:

- Berechnung auf der Grundlage des Jahresmehrertrages (Mehrertragsberechnung) nach dem Muster der **Anlage 4** und den dazu ergangenen Erläuterungen in **Anlage 5** sowie unter Berücksichtigung der Buchstaben d und e,
- Berechnung auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages (Gesamtertragsberechnung) nach dem Muster der **Anlage 6** und den dazu ergangenen Erläuterungen in **Anlage 7** sowie unter Berücksichtigung der Buchstaben d und e,
- Pauschalierung.

Eine Pauschalierung ist nur beim Abschluss einer vertraglichen Verpflichtung zur Vermeidung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) möglich. Dabei wird der Kostenerstattungsbeitrag unter Verzicht auf seine genaue Berechnung als Pauschale in Höhe eines von der Gemeinde bestimmten Prozentsatzes der vor der Modernisierung oder Instandsetzung veranschlagten, zuwendungsfähigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsausgaben festgesetzt. Die Pauschalierung ist in Form einer allgemeinen Regelung (z. B. Modernisierungsrichtlinie) der Gemeinde vorzunehmen. Der dort bestimmte Prozentsatz ist von der Gemeinde mittels einer Musterberechnung zu begründen.

Bei der Entscheidung über die Berechnungsart sind der Verwaltungsaufwand, der Grundsatz der wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Mittel, die Belange der Betroffenen und die Eignung zur Erreichung der Erneuerungsziele gegeneinander abzuwägen. Eine Gesamtertragsberechnung soll insbesondere bei besonders kostenintensiven Modernisierungen und Instandsetzungen sowie im Fall einer Umnutzung aus einem Leerstand heraus durchgeführt werden.

- d) Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und die Regelungen in den Absätzen 1 und 2 notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. In diesem Rahmen kann auch der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe berücksichtigt werden. Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers dürfen grundsätzlich nicht über einen Betrag in Höhe von 10 EUR pro Stunde und nicht über 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung hinaus berücksichtigt werden.
- e) Der Gesamtanteil des Eigenkapitals und der Sach- und Arbeitsleistungen soll — außer bei Gemeinbedarfs- und Fol-



geeinrichtungen anderer Träger als der Gemeinde – mindestens 15 % der zuwendungsfähigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsausgaben betragen. Insbesondere bei der Modernisierung oder Instandsetzung gewerblich genutzter Gebäude ist ein höherer Anteil anzustreben.

- f) Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Im Fall des Buchstaben a dritter Spiegelstrich, d. h., für vertraglich gegenüber der Gemeinde übernommene Maßnahmen bei einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die neben der Modernisierung, der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen (§ 164 a Abs. 3 Satz 2 zweite Alternative BauGB), gelten die Buchstaben b bis e entsprechend, soweit nicht nachstehend Abweichendes bestimmt ist. Eine Förderung von Maßnahmen gemäß § 164 a Abs. 3 Satz 2 zweite Alternative BauGB setzt voraus, dass das Gebäude ein Baudenkmal i. S. der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. 5. 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 5. 2011 (Nds. GVBl. S. 135), ist. Bei der Ermittlung der Ausgaben gemäß Buchstabe d können auch Ausgaben berücksichtigt werden, die nach landesrechtlichen Vorschriften, Verfügungen und Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, notwendig sind, um das Gebäude entsprechend seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung instand zu setzen und zu erhalten, mit seinem gesamten Baubestand zu erneuern und einer den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Verwendung auf Dauer zuzuführen. Die Ausgaben können die Ausgaben eines vergleichbaren Neubaus überschreiten. Soweit Ausgaben über die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes hinaus ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen, können sie nicht der Gesamtmaßnahme zugerechnet werden.

- (6) Bei Gebäuden im Eigentum der Gemeinde außerhalb und im Sanierungsvermögen sowie Gebäuden im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) gilt Folgendes:

- Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude (einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) außerhalb des Sanierungsvermögens

Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung der o. g. Gebäude können im Rahmen der Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden, soweit sonstige Förderungsmöglichkeiten bestehen und sofern dadurch die Förderung entsprechender Maßnahmen Dritter nicht beeinträchtigt wird. Berücksichtigt werden können Ausgaben, die sich unter entsprechender Anwendung des Absatzes 5 Buchst. b bis e ergeben (Berechnung wie im Fall der Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages), soweit nachstehend nichts Abweichendes bestimmt ist. Sofern es sich um ein Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung handelt und die Maßnahmen neben der Modernisierung auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gilt darüber hinaus Absatz 5 Buchst. f entsprechend.

- Modernisierung und Instandsetzung von gemeindeeigenen Gebäuden im Sanierungsvermögen und von Gebäuden im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Absatz 6 erster Spiegelstrich Satz 1 gilt entsprechend. Berücksichtigt werden können alternativ

- die Ausgaben, die sich unter entsprechender Anwendung des Absatzes 5 Buchst. b bis e ergeben (Berechnung wie im Fall der Ermittlung eines Kostenerstattungsbetrages) oder
- abweichend von Nummer 5.3.3 Abs. 1 die tatsächlich entstandenen Ausgaben.

Eine Zurechnung der tatsächlich entstandenen Ausgaben kommt insbesondere in Betracht, wenn das Gebäude im Hinblick auf die städtebauliche Erneuerung erworben wurde oder es als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung genutzt werden soll. Im Fall der Zurechnung der tatsächlich entstandenen Ausgaben ist auf geeignete Weise nachzuweisen (z. B. mit dem Verzeichnis nach dem Muster der Anlage 2, Bestandsverzeichnis), dass sich das Grundstück während der Durchführung der Baumaßnahme im Sanierungsvermögen oder im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB befand. Zur Behandlung der Erträge und der laufenden Aufwendungen bei Grundstücken im Sanierungs- oder Treuhandvermögen wird auf die Nummern 5.2.1.7 und 5.3.2.7 Buchst. a verwiesen. Sofern es sich um Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung handelt und die Maßnahmen neben der Modernisierung auch der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung der Gebäude dienen, gelten die Bestimmungen der Sätze 1 bis 5 sowie ergänzend die Regelungen in Absatz 5 Buchst. f Sätze 2 bis 5 entsprechend.

#### 5.3.3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Berücksichtigt werden können Ausgaben für die Errichtung und Änderung

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

Die Modernisierung oder Instandsetzung bestehender Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen mit dem Ziel, dort Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einzurichten, fällt unter Nummer 5.3.3.1.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i. S. des § 148 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, um die soziale oder kulturelle Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten.

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

Soweit die Änderung einer Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung durch die städtebauliche Erneuerung bedingt ist, können die Ausgaben hierfür der Gesamtmaßnahme auch dann zugerechnet werden, wenn sich die Einrichtung außerhalb des Sanierungsgebietes befindet. Ausgaben für die Errichtung einer Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung außerhalb des Sanierungsgebietes sind nicht zuwendungsfähig.

#### 5.3.3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Berücksichtigt werden können Ausgaben für

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

Voraussetzung für die Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln ist, dass Entschädigungen und/oder Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung), um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwenden, insbesondere eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz oder die Gefährdung von Arbeitsplätzen. Die Notwendigkeit und die Höhe der Spitzenfinanzierung sind durch Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen. Liegt die Spitzenfinanzierung im Einzelfall unter 25 000 EUR, genügen Feststellungen der Gemeinde. Nicht zuwendungsfähig sind erneuerungsunabhängige Ausgaben für die betriebliche Verbesserung oder Erweiterung.

#### 5.3.3.4 Sonstige Baumaßnahmen

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

#### 5.3.4 Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss der städtebaulichen Erneuerung, z. B.

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

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

#### 5.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere:

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

Hiervon unberührt bleibt die Zurechnung der Ausgaben, wenn Fördermittel der EU für Maßnahmen der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds eingesetzt werden, soweit der Verwendungszweck dieser Mittel mit dem Verwendungszweck nach Nummer 1 Abs. 2 übereinstimmt und die Gemeinde Zuwendungsempfängerin ist. Ebenfalls unberührt bleibt die Zurechnung der Ausgaben, wenn Förder- oder Darlehensmittel aus anderen Programmen für die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden i. S. der Nummer 5.3.3.1 oder der Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen i. S. der Nummer 5.3.3.2 gewährt werden; der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln kommt in diesen Fällen nur insoweit in Betracht, als die Ausgaben für die betreffende Einzelmaßnahme ohne Berücksichtigung der Finanzierungsmittel nach dieser Richtlinie aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht finanziert werden können;

- 5.4.5 der Aufwand anderer öffentlicher Stellen zur Förderung von Investitionen Dritter, z. B. Wirtschaftsförderung, Förderung der Verbesserung der Agrarstruktur, Förderung der Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur;

- 5.4.6 Ausgaben für vorbereitende Untersuchungen;

5.4.7 Ausgaben für die Erstellung des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts. Hiervon unberührt bleibt die Zurechnung der Ausgaben für die Erstellung des interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzepts, soweit es Gegenstand einer Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist (siehe Nummer 5.6.5.1 erster Spiegelstrich).

- 5.4.8 Ausgaben für Ersatzbauten, Ersatzanlagen und Wohnungsneubau;

- 5.4.9 Ausgaben für den Abriss von Baudenkmalen.

#### 5.5 Beginn und Ende des Zuwendungszeitraumes

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

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

#### 5.6 Besondere Zuwendungsbestimmungen

Die Regelungen in den Nummern 3 bis 5.5 finden Anwendung, soweit für einzelne Programme nachfolgend keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden. Die in Nummer 5.6.1 Abs. 2 Buchst. a, Nummer 5.6.2 Abs. 2 Buchst. a, Nummer 5.6.3 Buchst. a, Nummer 5.6.4 Buchst. a und Nummer 5.6.5.2 Abs. 2 genannten Einzelmaßnahmen beschreiben den jeweiligen Programmschwerpunkt, andere in den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4 aufgeführte Einzelmaßnahmen können ergänzend durchgeführt werden, soweit sie den Zielen und Zwecken des Programms sowie der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen und die jeweiligen Besonderen Zuwendungsbestimmungen nicht entgegenstehen.

- 5.6.1 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Soziale Stadt“

- (1) Zuwendungsvoraussetzungen (Nummer 4):

Im Zuge der Fortschreibung des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts (Nummer 4 Abs. 2 sechster Spiegelstrich) sind auch Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Zuwendungszeitraum hinaus zu treffen.

- (2) Zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.3 Abs. 9 i. V. m. den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4):

- a) Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen für
- die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger (auch „Tag der Städtebauförderung“),
  - die Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern, die Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier zu verbessern und die Sicherheit und Umweltfreundlichkeit zu erhöhen,
  - die Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter bzw. weiterer sozialer Infrastrukturen, um die Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken,
  - die Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund,
  - die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit.
- b) Für die weitere Vorbereitung gemäß Nummer 5.3.1 gelten folgende Besonderheiten:
- Im Rahmen der weiteren Vorbereitung sind auch Ausgaben zuwendungsfähig für die Koordinierung der Vor-

bereitung, Planung und Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet und die Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements.

- Fonds gemäß Nummer 5.3.1 Abs. 5 können auch bis zu 100 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden. Für die in den Fonds eingebrachten Städtebauförderungsmittel gilt nicht die Beschränkung auf Investitionen sowie auf investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen; diese Mittel können zusätzlich gemäß § 171 e BauGB verwendet werden.
- c) Für den Rückbau und den hierauf bezogenen Grunderwerb sind die Regelungen der Nummer 5.6.2 entsprechend anzuwenden.

#### 5.6.2 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Stadtumbau“

##### (1) Zuwendungsvoraussetzungen (Nummer 4):

In dem integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzept (Nummer 4 Abs. 1 zweiter Spiegelstrich und Abs. 2) sind auch die gesamtstädtischen Belange darzustellen. Beinhaltet das Entwicklungskonzept ausnahmsweise keine gesamtstädtischen Belange, ist es in ein ggf. bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten.

##### (2) Zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.3 Abs. 9 i. V. m. den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4):

- a) Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für
- die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“),
  - die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärräumen,
  - die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
  - die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
  - die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes; dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,
  - den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur; hierzu gehören auch die Ausgaben für die Freimachung der abzureißenden Gebäude; sofern das vom Rückbau betroffene Gebäude mit Wohnungsbauförderungsmitteln gefördert wurde, ist von der Gemeinde jeweils eine Abstimmung mit der für die Vergabe dieser Förderungsmittel zuständigen Bewilligungsbehörde herbeizuführen,
  - die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
  - die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
  - sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
  - die Leistungen von Beauftragten.
- b) Der Erwerb von Grundstücken zum Zweck des Rückbaus ist nur zuwendungsfähig
- im Rahmen einer Zwangsversteigerung oder
  - wenn das Grundstück nicht mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut ist und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt sind: der Erwerb erfolgt zum Zwischenerwerb oder zur künftigen öffentlichen Nutzung und die Bewilligungsbehörde stimmt dem Einzelfall zu.
- c) Ein Zwischenerwerb von Grundstücken ist nur unter der Voraussetzung zuwendungsfähig, dass die Veräußerung an die Endnutzerin oder den Endnutzer im Rahmen des

Neuordnungskonzepts zu einem dem Grundstückswert bei Neuordnung entsprechenden Kaufpreis erfolgt. Der Verkaufspreis, zu dem die Gemeinde das Grundstück weiter veräußert, darf grundsätzlich nicht unter dem Preis liegen, zu dem die Gemeinde das Grundstück erworben hat. Eine Subventionierung der früheren Grundstückseigentümerin oder des früheren Grundstückseigentümers bzw. der künftigen Grundstückseigentümerin oder des künftigen Grundstückseigentümers ist nicht zuwendungsfähig.

##### (3) Nicht zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.4):

Über Nummer 5.4 hinaus sind folgende weitere Ausgaben nicht zuwendungsfähig:

- die Förderung einer Substanzentschädigung (z. B. mittelbar durch Wertausgleich oder Grunderwerb ausgenommen in den Fällen des Buchstabens b erster Spiegelstrich und der Nummer 5.3.2.5) sowie einer Planwertentschädigung,
- eine rein fachplanerische oder planungsrechtliche Neuordnung des Stadtumgebungsbereiches ohne konkrete öffentliche oder private Investition,
- eine Förderung von Betriebs- oder Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen und freigelegten Flächen,
- Maßnahmen der Infrastrukturträger zur Anpassung der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur,
- Entschädigungszahlungen für die Aufgabe eines bestehenden Mietverhältnisses im Rahmen der Freimachung eines abzureißenden Gebäudes.

#### 5.6.3 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.3 Abs. 9 i. V. m. den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4):

- a) Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für
- die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“),
  - die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
  - die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
  - Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
  - die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
  - Leistungen Beauftragter.
- b) Im Rahmen der weiteren Vorbereitung gemäß Nummer 5.3.1 sind auch Ausgaben zuwendungsfähig für ein Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten i. S. von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften, soweit die Maßnahmen der Investitionsvorbereitung dienen.
- #### 5.6.4 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.3 Abs. 9 i. V. m. den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4)
- a) Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für
- die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“),
  - die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
  - die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
  - die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
  - die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit
  - die bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles nur in Ausnahmefällen.
- b) Im Rahmen der weiteren Vorbereitung gemäß Nummer 5.3.1 sind auch Ausgaben zuwendungsfähig für Leistungen von Sanierungsträgern zur Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen, soweit sie nicht zu den Ausgaben nach Nummer 5.3.1 Abs. 3 (Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte) bzw. nicht zu den Ausgaben gehören, die nach Nummer 5.3.1 Abs. 4 der geltenden Förderobergrenze unterliegen.
- c) Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ist von der Gemeinde vor der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen frühzeitig zu informieren.
- 5.6.5 Besondere Zuwendungsbestimmungen für Maßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“
- 5.6.5.1 Bei Förderung der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Vorbereitungsmaßnahme)

Zuwendungsfähige Ausgaben (siehe auch Nummer 5.3 Abs. 8):

Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für

- die Erarbeitung eines interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzepts der öffentlichen und privaten Infrastruktur der Daseinsvorsorge; darin sollen durch Koordinierung und Bündelung auch anderer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten insbesondere integrierte Lösungsstrategien zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, zur kooperativen Verantwortungswahrnehmung sowie zu gemeinsamen Entwicklungszielen und Schwerpunkten aufgezeigt werden,
- die Bildung interkommunaler Netzwerke oder Stadt-Umland-Vernetzungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge (Prozesse der Diskussion, Abstimmung und Entscheidung im Zuge der Erstellung des interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzepts),
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“).

5.6.5.2 Bei Förderung der Durchführung der Gesamtmaßnahme (Durchführungsmaßnahme)

(1) Zuwendungsvoraussetzungen (Nummer 4):

Das integrierte Entwicklungskonzept (Nummer 4 Abs. 1 zweiter Spiegelstrich und Abs. 2) muss interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmt sein. Es ist in eine ggf. bereits vorhandene räumliche Planung einzubetten oder davon abzuleiten.

(2) Zuwendungsfähige Ausgaben (Nummer 5.3 Abs. 9 i. V. m. den Nummern 5.3.1 bis 5.3.4):

Berücksichtigt werden können insbesondere Ausgaben für

- die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“),
- Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere zur Anpassung der kommunalen städtebaulichen Infrastruktur an die veränderte Nachfragstruktur

aufgrund zurückgehender Bevölkerung und des Rückzugs öffentlicher und privater Anbieter, die in der interkommunalen oder überörtlichen Abstimmung gemeinsam als dauerhaft erforderlich benannt sind. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiräumen bzw. zur Barrierearmut bzw. -freiheit von Gebäuden und Flächen.

## 6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

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

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

(2) Sofern die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird, erfolgt die Förderung unter der zusätzlichen Auflage, dass die Gemeinde sich verpflichtet,

- a) vor Beginn der Förderung erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im Sanierungsgebiet oder in dazu gehörenden Ersatz- und Ergänzungsgebieten oder außerhalb dieser Gebiete als Austausch- oder Ersatzland erworbene Grundstücke der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen, wenn die Grundstücke von Einzelmaßnahmen betroffen sind, die den Bodenwert wesentlich verändern,
- b) nach Beginn der Förderung mit Städtebauförderungsmitteln oder zweckgebundenen Einnahmen erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen im Zeitpunkt des Erwerbs zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen,
- c) Grundstücke oder Rechte an Grundstücken, die als Ersatz erworben werden (z. B. durch Tausch) der Gesamtmaßnahme als Sanierungsvermögen zur Verfügung zu stellen und — falls vorhanden — in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zu überführen,
- d) die Grundstücke, die sie zur Vorbereitung der Sanierung freihändig mit Städtebauförderungsmitteln erworben oder der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder vom Sanierungsträger nach § 159 Abs. 3 BauGB übernommen hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 BauGB zu veräußern; beim umfassenden Verfahren sind bei der Veräußerung Werte nach Maßgabe des § 153 Abs. 4 BauGB und beim vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) nach Maßgabe des § 194 BauGB zugrunde zu legen; die Veräußerungsaufgabe gilt nicht für Grundstücke, die nach der städtebaulichen Planung für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen vorgesehen sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden; die Veräußerungspflicht nach § 89 BauGB bleibt unberührt,
- e) ein Verzeichnis aller in das Liegenschaftsvermögen übernommenen Grundstücke (Bestandsverzeichnis) nach dem Muster der Anlage 2 und den dazu ergangenen Hinweisen in **Anlage 3** aufzustellen.

## 7. Anweisungen zum Verfahren

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

(2) Das Städtebauförderungsprogramm umfasst in allen Programmen Durchführungsmaßnahmen (Nummer 2 Abs. 2 Satz 1). Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ sind auch Vorbereitungsmaßnahmen Gegenstand der Förderung (Nummer 2 Abs. 2 Satz 2). Die Durchführungsmaßnahmen und die im

Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ zuwendungsfähigen Vorberichtsmaßnahmen gliedern sich jeweils in:

- die erstmalig in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommenen Maßnahmen (neue Maßnahmen),
- die bereits zu einem früheren Zeitpunkt in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommenen Maßnahmen, die für eine weitere Förderung im Programmjahr und/oder in einem späteren Jahr vorgesehen sind (Fortsetzungsmaßnahmen) und
- die bereits zu einem früheren Zeitpunkt in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommenen Maßnahmen, die ohne weitere Förderung abgeschlossen werden können (ausgeförderte Maßnahmen).

#### 7.1 Verfahren zur Aufstellung des Städtebauförderungsprogramms

##### 7.1.1 Programmbehörde

Das MS ist niedersächsische Programmbehörde für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln.

##### 7.1.2 Anmeldungen der Gemeinde

###### 7.1.2.1 Maßgaben

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

- a) Die Anmeldungen müssen alle für die Programmaufstellung oder Fortschreibung erforderlichen Angaben enthalten. Der für das Programmjahr und die Fortschreibungsjahre jeweils vorgesehene Ausgabenumfang muss der Finanzkraft der Gemeinde angepasst sein; seine Finanzierung muss für das Programmjahr im Haushalt der Gemeinde bzw. für die Fortschreibungsjahre in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung vorgesehen sein.
- b) Die Anmeldungen sind der Programmbehörde auf dem Dienstweg über das örtlich zuständige ArL spätestens bis zum 1. Juni des Jahres, das dem Programmjahr vorausgeht, vorzulegen. Später eingehende Anmeldungen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Die Anmeldungen sind nach dem Muster der **Anlage 8** in dreifacher Ausfertigung (einschließlich der erforderlichen Anlagen) vorzulegen.

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

###### 7.1.2.2 Beizufügende Unterlagen bei Anmeldungen von Durchführungsmaßnahmen, deren Neuaufnahme in das Förderungsprogramm beantragt wird

(1) Der Anmeldung von Durchführungsmaßnahmen, deren Neuaufnahme in das Förderungsprogramm des Landes beantragt wird, sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme in das Förderungsprogramm nach dem Muster der **Anlage 8.1**;
- b) Erfassungsbogen nach dem Muster der **Anlage 9**;
- c) Ratsbeschlüsse
  - In den Programmen „Soziale Stadt“, „Stadtumbau“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Ratsbeschlüsse
  - über die Absicht der Gemeinde, die in der Anmeldung bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen; hat die Gemeinde bereits über die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme beschlossen (siehe Nummer 2 Abs. 3), so ist dieser Beschluss beizufügen,
  - über die Bereitschaft der Gemeinde, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des

Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.

- Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ Ratsbeschlüsse der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Gemeinden
  - über die Absicht der Gemeinden, die in der Anmeldung bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen; haben die Gemeinden bereits über die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme beschlossen (siehe Nummer 2 Abs. 3), so sind die betreffenden Beschlüsse beizufügen,
  - über die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gemeinsam aufzubringen,
  - über die Festlegung einer der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Gemeinden als federführende Gemeinde zur Antragstellung und in der Eigenschaft als Zuwendungsempfängerin;

##### d) Begründung der Anmeldung

- durch Vorlage eines integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts, das den Anforderungen in Nummer 4 Abs. 2 und den programmspezifischen Anforderungen in den Besonderen Zuwendungsbestimmungen (Nummern 5.6.1 bis 5.6.4 und Nummer 5.6.5.2) entspricht und,
- sofern die beabsichtigte Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, zusätzlich durch Vorlage des Berichts über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB;

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

##### f) sofern die beabsichtigte Durchführungsmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt werden soll, ein Bestandsverzeichnis gemeindeeigener Grundstücke im vorgesehenen Sanierungsgebiet entsprechend dem Muster der Anlage 2;

##### g) die erstmalig erstellte oder fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB;

##### h) bei Anmeldungen für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ jeweils eine Stellungnahme der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege.

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

(3) Neben der Vorlage der Anmeldeunterlagen gemäß Absatz 1 oder Absatz 2 ist die Gemeinde im Fall einer positiven Entscheidung über ihre Anmeldung verpflichtet, die „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern zu erfassen.

###### 7.1.2.3 Beizufügende Unterlagen bei Anmeldungen von Durchführungsmaßnahmen, die bereits in das Förderungsprogramm aufgenommen sind

(1) Der Anmeldung von Durchführungsmaßnahmen, die bereits in das Förderungsprogramm aufgenommen sind (Fortsetzungsmaßnahmen und ausgeförderte Maßnahmen, siehe Nummer 7 Abs. 2 Satz 3 zweiter und dritter Spiegelstrich), sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Erfassungsbogen nach dem Muster der Anlage 9;
- b) Fortschreibung des integrierten (städtebaulichen) Entwicklungskonzepts, soweit Aktualisierungsbedarf besteht;
- c) Bericht über den Stand der Durchführung der Gesamtmaßnahme nach dem Muster der **Anlage 10**;
- d) Karte mit der räumlichen Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme. Eine beabsichtigte Änderung (Erweiterung oder Einschränkung des Gebietes) ist kenntlich zu machen und zu begründen. Durch eine geplante Gebietserweiterung zu erwartende Mehrkosten und deren Finanzierung sind zu erläutern. Die mit einer vorgesehenen Gebietseinschränkung ggf. verbundenen Kosteneinsparungen und deren Auswirkungen auf den Kostenrahmen sind darzustellen. Andere vom Bund oder vom Land geförderte oder durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Wohnungsbaus und der Modernisierung, des Schulbaus und des Krankenhausbaus sind zu kennzeichnen;
- e) sofern die Gesamtmaßnahme als städtebauliche Sanierungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 BauGB durchgeführt wird, ein Bestandsverzeichnis der Grundstücke, die der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt bzw. in das Treuhandvermögen überführt worden sind, nach dem Muster der Anlage 2;
- f) die ggf. fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB;
- g) bei Anmeldungen für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ jeweils eine Stellungnahme der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege.

(2) Neben der Vorlage der Anmeldeunterlagen gemäß Absatz 1 sind von der Gemeinde die „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern zu erfassen.

#### 7.1.2.4 Beizufügende Unterlagen bei Anmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen, deren Neuaufnahme in das Förderungsprogramm beantragt wird

(1) Der Anmeldung von Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, deren Neuaufnahme in das Förderungsprogramm des Landes beantragt wird, sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme in das Förderungsprogramm nach dem Muster der Anlage 8.1,
- b) Erfassungsbogen nach dem Muster der Anlage 9,
- c) Ratsbeschlüsse der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Gemeinden
  - über die Absicht der Gemeinden, die in der Anmeldung bezeichnete Vorbereitungsmaßnahme durchzuführen und ein interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept der öffentlichen und privaten Infrastruktur der Daseinsvorsorge zu erstellen,
  - über die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gemeinsam aufzubringen,
  - über die Festlegung einer der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Gemeinden als federführende Gemeinde zur Antragstellung und in der Eigenschaft als Zuwendungsempfängerin,
  - über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB, sofern diese beabsichtigt sind und hierüber bereits beschlossen wurde;
- d) Begründung der Anmeldung durch Vorlage einer interkommunal oder überörtlich erarbeiteten Entwicklungsstrategie zur nachhaltigen Anpassung der kommunalen Infrastruktur der Daseinsvorsorge,
- e) sofern vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden sollen,

- eine Karte mit der räumlichen Abgrenzung der geplanten Vorbereitungsmaßnahme; andere von Bund oder Land geförderte oder durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Wohnungsbaus und der Modernisierung, des Schulbaus und des Krankenhausbaus sind zu kennzeichnen,
- ein Bestandsverzeichnis gemeindeeigener Grundstücke im Gebiet der beabsichtigten Vorbereitungsmaßnahme entsprechend dem Muster der Anlage 2,

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

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

(3) Neben der Vorlage der Anmeldeunterlagen gemäß Absatz 1 oder Absatz 2 ist die Gemeinde im Fall einer positiven Entscheidung über ihre Anmeldung verpflichtet, die „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern zu erfassen.

#### 7.1.2.5 Beizufügende Unterlagen bei Anmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen, die bereits in das Förderungsprogramm aufgenommen sind

(1) Der Anmeldung von Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, die bereits in das Förderungsprogramm aufgenommen sind (Fortsetzungsmaßnahmen und ausgeführte Maßnahmen, siehe Nummer 7 Abs. 2 Satz 3 zweiter und dritter Spiegelstrich), sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Erfassungsbogen nach dem Muster der Anlage 9;
- b) Bericht über den Stand der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach dem Muster der Anlage 10;
- c) sofern vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden sollen,

- eine Karte mit der räumlichen Abgrenzung der Vorbereitungsmaßnahme. Eine beabsichtigte Änderung (Erweiterung oder Einschränkung des Gebietes) ist kenntlich zu machen und zu begründen. Durch eine geplante Gebietserweiterung zu erwartende Mehrkosten und deren Finanzierung sind zu erläutern. Die mit einer vorgesehenen Gebietseinschränkung ggf. verbundenen Kosteneinsparungen und deren Auswirkungen auf den Kostenrahmen sind darzustellen. Andere vom Bund oder vom Land geförderte oder durchgeführte Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Wohnungsbaus und der Modernisierung, des Schulbaus und des Krankenhausbaus sind zu kennzeichnen;
- ein Bestandsverzeichnis der Grundstücke, die der Gesamtmaßnahme zur Verfügung gestellt oder in das Treuhandvermögen überführt worden sind, nach dem Muster der Anlage 2;

- d) die ggf. fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB.

(2) Neben der Vorlage der Anmeldeunterlagen gemäß Absatz 1 sind von der Gemeinde die „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern zu erfassen.

#### 7.1.2.6 Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde

Die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde hat die Anmeldung der Gemeinde darauf zu prüfen, ob und inwieweit die Gemeinde aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft in der Lage ist, die beantragte Gesamtmaßnahme insbesondere im Programmjahr und in den Folgejahren durchzuführen. Die Stellungnahme erfolgt nach dem Muster der **Anlage 11**.

### 7.1.3 Entscheidung

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

### 7.1.4 Änderung des Städtebauförderungsprogramms außerhalb der jährlichen Fortschreibung

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

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

### 7.2 Zuwendungsverfahren

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

#### 7.2.1 Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln ist die NBank.

#### 7.2.2 Bewilligungsantrag

Die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln erfolgt auf besonderen schriftlichen Antrag der Gemeinde. Der Antrag ist nach dem Muster der **Anlage 12** zu stellen.

#### 7.2.3 Bewilligungsbescheid

Gegenstand der Bewilligung ist die Gesamtmaßnahme.

#### 7.2.4 Auszahlung

(1) Die im Bewilligungsbescheid genannten Beträge werden auf schriftlichen Antrag der Gemeinde nach dem Muster der **Anlage 13** (Auszahlungsantrag) von der Bewilligungsbehörde ausgezahlt.

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

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

#### 7.2.5 Monitoring

Die Gemeinde ist ab dem Zeitpunkt der Programmaufnahme verpflichtet, aktiv an dem für die Wirkungsbeobachtung der Programme durchgeführten Monitoring teilzunehmen. Sie

hat die Monitoringdaten für ein Programmjahr in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern bis zum 31. August des auf das Programmjahr folgenden Jahres zu erfassen sowie aussagekräftiges Bildmaterial von den geförderten Vorhaben verbunden mit einer Nutzungsberechtigung für Internet und Publikationen dem Bund und dem Land Niedersachsen zur Verfügung zu stellen.

### 7.2.6 Abrechnungsverfahren

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

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

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

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

#### 7.2.6.2 Vorlage der Abrechnung/Zwischenabrechnung

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

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

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

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

(1) Die Abrechnung/Zwischenabrechnung ist als Verwendungsnachweis/Zwischennachweis unter Angabe aller zur Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der Städtebauförderungsmittel des Landes und Erreichung des beabsichtigten Zuwendungszwecks erforderlichen Angaben sowie unter Berücksichtigung der fallweise relevanten Einnahmen- und Ausgabenpositionen aufzustellen. Bei Durchführungsmaßnahmen ist die Abrechnung/Zwischenabrechnung nach dem Muster der **Anlagen 14, 14.1 und 14.2** und bei Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ nach dem Muster der **Anlagen 15, 15.1 und 15.2** zu erstellen.

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

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

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

(5) In der Abrechnung sind nur Ausgaben für Einzelmaßnahmen anzusetzen, die bis zum Ende des Zuwendungszeitraumes (siehe Nummer 5.5 Abs. 2) abgeschlossen wurden. Abweichend von Satz 1 können Einzelmaßnahmen, die gemäß Nummer 5.3.4 Gegenstand der Abwicklung der Gesamtmaßnahme sind, in der Abrechnung berücksichtigt werden, wenn die Verpflichtungen zur Leistung der Ausgaben (siehe hierzu Nummer 5.3 Abs. 7) bis zum Ende des Zuwendungszeitraumes entstanden sind.

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

(7) Der Abrechnung von Durchführungsmaßnahmen ist ein Bericht in zweifacher Ausfertigung beizufügen, in dem die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamt-

maßnahme dokumentiert wird. Gleichzeitig ist jeweils eine weitere Ausfertigung des Berichts an die Programmbehörde und das örtlich zuständige ArL zu übersenden. Mit der Abrechnung von Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist das im Zuge der Maßnahme erstellte interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmte integrierte Entwicklungskonzept der öffentlichen und privaten Infrastruktur der Daseinsvorsorge in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Parallel hierzu ist das Entwicklungskonzept in einfacher Ausfertigung der Programmbehörde und in zweifacher Ausfertigung dem örtlich zuständigen ArL zu übersenden.

#### 7.2.6.4 Prüfung der Abrechnung/Zwischenabrechnung

(1) Unterhält die Gemeinde eine eigene Prüfungseinrichtung, so ist die Abrechnung/Zwischenabrechnung vorher von dieser zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.

(2) Die Bewilligungsbehörde hat

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

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

## 8. Übergangsbestimmungen

### 8.1 Förderobergrenzen

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

(2) Auf die Herstellung oder Änderung von Straßen, Wegen, Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sowie von Parkhäusern, Tiefgaragen und Parkdecks, für die die Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben nach dem 9. 7. 2008, aber vor dem 1. 1. 2015 begründet wurden, sind die in Nummer 5.3.2.6 Abs. 4 des bis zum 31. 12. 2014 geltenden RdErl. d. MS vom 20. 5. 2008 (Nds. MBl. S. 699), geändert durch RdErl. d. MS v. 8. 11. 2012 (Nds. MBl. S. 997), festgelegten Förderobergrenzen anzuwenden.

### 8.2 Vorauszahlungen

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Sonstige Übergangsbestimmungen

(1) Nummer 5.3.3.2 Satz 6 (keine Zuwendungsfähigkeit von Ausgaben für die Errichtung einer Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtung außerhalb des Sanierungsgebietes) gilt für Einzelmaßnahmen, für die die Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben nach dem 17. 12. 2015 begründet wurden.

(2) Nummer 5.4.9 (keine Zuwendungsfähigkeit von Ausgaben für den Abriss von Baudenkmalen) gilt für Einzelmaßnahmen, für die die Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben nach dem 8. 2. 2012 (Veröffentlichung der Bezugsbekanntmachung) begründet wurden.

(3) Für die im Normalprogramm geförderten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen, die noch nicht endgültig mit der Bewilligungsbehörde abgerechnet sind, gelten die für den jeweiligen Verfahrensstand der Maßnahme maßgebenden Bestimmungen dieser Richtlinie (einschließlich der vorstehenden Übergangsregelungen), soweit es sich nicht um spezielle Regelungen für ein Programm handelt. Nummer 7.1.2.3 Absatz 1 Buchst. b findet keine Anwendung.

## 9. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2015 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2019 außer Kraft.

An die  
Region Hannover, Landkreise und Gemeinden



(Muster)

**Antrag auf Wertung von Mitteln einer geförderten Eigentümerin oder eines geförderten Eigentümers als Eigenmittel der Stadt/Gemeinde**

Stadt/Gemeinde

Telefon (mit Vorwahl)

Rückfragen sind ggf. zu richten an:

---

---

---

---

(Name, Durchwahl, E-Mail-Adresse)

An die  
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)  
Günther-Wagner-Allee 12—16  
30177 Hannover

**Betr.:** Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
hier:

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm

Die Stadt/Gemeinde beantragt, dass zur Realisierung folgender Einzelmaßnahme

Bezeichnung der Einzelmaßnahme gemäß R-StBauF und Angabe des Grundstücks

von der zu fördernden Eigentümerin oder dem zu fördernden Eigentümer

Name und Adresse

bereitgestellte Mittel als städtische/gemeindliche Eigenmittel gewertet werden können.

1. Darstellung der konkreten Anhaltspunkte, aufgrund derer aus Sicht der Stadt/Gemeinde davon ausgegangen werden kann, dass die Einzelmaßnahme anderenfalls unterbleiben würde:

2.  Der Stadt/Gemeinde ist bekannt, dass dem Antrag nur entsprochen werden kann, wenn eine besondere Haushaltslage besteht (siehe Nummer 5.2.3.2 Abs. 2 Satz 1 R-StBauF).
3. Die Stadt/Gemeinde erklärt, dass
  - die von ihr selbst aufgebrauchten Eigenmittel mindestens 10 % der der Einzelmaßnahme zurechenbaren Ausgaben betragen werden,
  - die von der Eigentümerin oder dem Eigentümer bereitgestellten Mittel nicht bereits nach den Regelungen der Nummern 5.3 und 5.6 R-StBauF zu berücksichtigen sind und
  - die zur Förderung vorgesehene Einzelmaßnahme nach den Regelungen der R-StBauF zuwendungsfähig ist.

....., den .....

.....

(Unterschrift)

(Muster)

Stadt/Gemeinde:

Telefon (mit Vorwahl):

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme i. S. der §§ 136 bis 164 BauGB  
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm):

**Bestandsverzeichnis**

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

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

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

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

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

.....  
(Unterschrift)

Teil: A/B<sup>\*)</sup>

Blatt: \_\_\_\_\_

Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Nutzungsart	Fläche			Bodenwert		Zeitpunkt	Veräußerer/ Erwerber	Bemerkungen
					ha	a	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR gesamt			
1	2	3	4	5		6		7	8	9	10	
Summe:												

\*) Nicht Zutreffendes streichen.

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

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

(Muster)

**Berechnung des Kostenerstattungsbetrages  
auf der Grundlage des Jahresmehrertrages  
(Mehrertragsberechnung)**

Gemeinde	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
----------	------------------------------------

<b>A</b>	<b>Gebäude</b>
1	Straße, Nr.
2	Baujahr
3	denkmalgeschütztes Gebäude: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4	Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/Instandsetzung: mindestens _____ Jahre
5	<u>Wert des Gebäudes (ohne Grundstückswert)</u>
	vor der Modernisierung/Instandsetzung _____ EUR
	nach der Modernisierung/Instandsetzung _____ EUR
	vergleichbarer Neubau _____ EUR

<b>B</b>	<b>Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung</b>	EUR
1	Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung ▶	
		davon:
2	Ausgaben der Modernisierung und modernisierungsbedingten Instandsetzung ▶	
3	Ausgaben der ausschließlichen Instandsetzung ▶	

<b>C</b>		<b>Zuwendungsfähige Ausgaben</b>	EUR
1	Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung gemäß B 1 ▶		
			abzüglich
2	Zuschüsse anderer Stellen (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB) Bewilligungsbehörde/Förderprogramm	Zuschuss EUR	
		Summe Zuschüsse ▶	
3	aufgrund anderer Rechtsvorschriften von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst zu tragende Ausgaben (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB) ▶		
4	wegen unterlassener Instandsetzung von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst zu tragende Ausgaben (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB; pauschal 10 % von B 3) ▶		
5	zuwendungsfähige Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung ▶		

<b>D</b>								<b>Jahresmehrertrag</b>
1	Nut- zungs- einheit	Größe	Miete/m <sup>2</sup>		jährliche Mieteinnahmen		Jahresmehrertrag	
	lfd. Nr.	m <sup>2</sup>	vor Modernisierung/ Instandsetzung EUR	nach Modernisierung/ Instandsetzung EUR	vor Modernisierung/ Instandsetzung EUR	nach Modernisierung/ Instandsetzung EUR	(Spalte 6 abzüglich Spalte 5) EUR	
	1	2	3	4	5	6	7	
	Stellplätze Anzahl ____							
	Summe						xxxxxxxxxxxx	
2	Jahresmehrertrag ▶							

<b>E</b>	<b>Bewirtschaftungsmehrkosten (ohne Abschreibung)</b>	modernisierungs-/instandsetzungs- bedingte Mehrkosten EUR/Jahr
1	Betriebskosten ▶	
2	Instandhaltungskosten ▶	
3	Summe ▶	

<b>F</b>	<b>Eigenleistungen</b>	EUR
1	Eigenkapital ▶	
2	Sachleistungen ▶	
3	Arbeitsleistungen (maximal 30 % der um die Arbeitsleistungen reduzierten zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung gemäß C 5) ▶	
4	Summe der Eigenleistungen (mindestens 15 % von C 5) ▶	_____
5	Verzinsung der Eigenleistungen (maximal 4 % von F 4) ▶	
6	Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung (1,5 % von F 4) ▶	
7	Summe Verzinsung und Pauschalabschreibung ▶	

<b>G</b>	<b>Darlehen</b>	Betrag EUR	Belastung/Jahr EUR
1	▶		
2	▶		
3	▶		
4	Summe Darlehensbeträge ▶	_____	
5	Summe Belastung/Jahr ▶		



<b>H</b>	<b>restlicher Jahresmehrertrag</b>	
1	Jahresmehrertrag (D 2) ▶	
	<b>abzüglich:</b>	
2	Summe Bewirtschaftungskosten ohne Abschreibung (E 3) ▶	
3	Summe Verzinsung der Eigenleistungen und Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung (F 7) ▶	
4	Summe Belastung/Jahr durch Darlehen (G 5) ▶	
5	restlicher Jahresmehrertrag ▶	

<b>I</b>	<b>aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierendes Fremdkapital</b>	EUR
1	Zinssatz für Fremdkapital ▶	
2	Pauschaler Abschreibungssatz (1,5 %) ▶	
3	Summe ▶	
4	einzusetzendes Fremdkapital (H 5 x 100 : I 3) ▶	_____

<b>J</b>	<b>Berechnung des Kostenerstattungsbetrages</b>	EUR
1	Zuwendungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung (C 5) ▶	
	<b>abzüglich:</b>	EUR
2	Eigenleistungen (F 4) ▶	
3	Darlehen (G 4) ▶	
4	aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierendes Fremdkapital (I 4) ▶	
5	Gesamtabzug ▶	
6	Kostenerstattungsbetrag (J 1 abzüglich J 5) ▶	
7	Anteil des Kostenerstattungsbetrages an den zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung in %	

Datum	Unterschrift
-------	--------------

## Erläuterungen zur Mehrertragsberechnung

	<p><b>Mehrertragsberechnung</b> Bei der Mehrertragsberechnung wird der Jahresmehrertrag durch die Gegenüberstellung der Erträge vor und der nachhaltig erzielbaren Erträge nach der Durchführung der Modernisierung oder Instandsetzung ermittelt. Dabei bleiben Erträge vor der Modernisierung oder Instandsetzung außer Ansatz, soweit sie offensichtlich überhöht sind oder auf einer Nutzung beruhen, die zu den städtebaulichen Missständen wesentlich beiträgt.</p> <p>Der Jahresmehrertrag dient der Deckung der zusätzlichen Bewirtschaftungskosten und der zusätzlichen Eigen- und Fremdkapitalkosten. Die aus dem Jahresmehrertrag verzinsbaren eigenen oder fremden Mittel sind der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu tragende Anteil an der Finanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die Differenz zwischen diesem Ausgabenanteil und den zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung ist der förderungsfähige Kostenerstattungsbetrag.</p>		<p>wirtschaftlich unvertretbar oder nicht zumutbar war (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Im vorgenannten Fall erfolgt gemäß Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. b Satz 3 R-StBauF ein Pauschalabzug in Höhe von 10 % der ausschließlichen Instandsetzungsausgaben (B 3).</p>
<p><b>A</b> <b>Zu A 4 und A 5</b></p>	<p><b>Gebäude</b> Siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 4 R-StBauF (Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung)</p>	<p><b>D</b> <b>Zu D 1</b></p>	<p><b>Jahresmehrertrag</b> Die für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nachhaltig erzielbaren Erträge sind unter Berücksichtigung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von der Gemeinde festzustellen.</p> <p>– Wohnraum Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen. Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Miete auszugehen, die die für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstellen für vergleichbare Wohnungen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues genehmigen (Bewilligungsmiete). Dabei sind Abschläge vorzunehmen, soweit die Modernisierung die Wohnqualität von Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.</p>
<p><b>B</b> <b>Zu B 1</b></p>	<p><b>Ausgaben der Modernisierung/ Instandsetzung</b> Anzugeben sind die berücksichtigungsfähigen Ausgaben der Modernisierung/ Instandsetzung. Auf folgende Bestimmungen der R-StBauF wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchstabe d – Berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung (einschließlich Bestimmungen zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen),</li> <li>– Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. f – Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,</li> <li>– Nummer 5.3.3.1 Abs. 6 – Gebäude im Eigentum der Gemeinde sowie Gebäude im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).</li> </ul>		<p>– Geschäftsraum Für vermieteten Geschäftsraum ist die ortsübliche Miete für vergleichbaren zur Vermietung anstehenden Geschäftsraum maßgebend.</p> <p>Setzt die Gemeinde zur Erreichung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte oder als die Bewilligungsmiete an, ist durch vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer sicherzustellen, dass der Kostenerstattungsbetrag bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt wird.</p> <p>Im Rahmen der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind auch die ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus der Vermietung der im Zuge der Maßnahme neu geschaffenen sowie der in die Maßnahme einbezogenen vorhandenen Stellplätze.</p>
<p><b>Zu B 2</b></p>	<p>Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung (modernisierungsbedingte Instandsetzung, siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 1 Satz 2 R-StBauF).</p>		<p>– Eigenheime, eigengenutzte Wohnungen, eigengenutzter Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser bzw. Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzten Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze gilt Entsprechendes.</p>
<p><b>C</b> <b>Zu C 2 bis C 4</b></p>	<p><b>Zuwendungsfähige Ausgaben</b> Von den Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung sind gemäß § 177 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bestimmte Kosten abzusetzen. Eine Kostenerstattung scheidet aus, soweit</p>		<p>– Öffentlich genutzte Gebäude Soweit Gebäude öffentlich genutzt werden, ist von den Erträgen auszugehen, die tatsächlich erzielt werden.</p>
<p><b>Zu C 2</b></p>	<p>eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),</p>		
<p><b>Zu C 3</b></p>	<p>die Eigentümerin oder der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),</p>		
<p><b>Zu C 4</b></p>	<p>die Eigentümerin oder der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme</p>	<p><b>E</b></p>	<p><b>Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)</b> <u>Nicht</u> berücksichtigungsfähig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– durch die Modernisierung/Instandsetzung zusätzlich entstehende Verwaltungskosten und</li> <li>– ein Mietausfallwagnis.</li> </ul>

Zu E 1	<p>Betriebskosten — modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten</p> <p>Bei den durch die Modernisierung und Instandsetzung zusätzlich entstehenden Betriebskosten kann von einem Betrag von 0,25 EUR/m<sup>2</sup> und Jahr ausgegangen werden, sofern diese Kosten nicht durch Umlagen gedeckt werden können. Bei gewerblich genutzten Räumen können zusätzliche Betriebskosten nur in begründeten Ausnahmefällen angesetzt werden.</p>		<p>die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalierter Abschreibungssatz von 1,5 % der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen.</p>
Zu E 2	<p>Instandhaltungskosten — modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten</p> <p>Zusätzliche laufende Instandhaltungskosten kommen in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden. Die Regelungen in § 28 Abs. 2, 3, 5, 5 a und 6 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz — Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i. d. F. vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 (BGBl. I S. 2614), können als Anhalt herangezogen werden.</p>	G	<p><b>Darlehen</b></p> <p>Unter G sind die von anderen Stellen gewährten Darlehen, beispielsweise der Sozialen Wohnungsbauförderung oder der KfW Bankengruppe, und die daraus resultierenden Belastungen/Jahr aufzuführen.</p>
F	<p><b>Eigenleistungen</b></p>	H	<p><b>Restlicher Jahresmehrertrag</b></p> <p>Unter H wird der verbleibende Jahresmehrertrag errechnet, der für die Kosten des Fremdkapitals und die Abschreibung der durch dieses Fremdkapital zu deckenden Ausgaben einzusetzen ist.</p>
Zu F 1 bis F 3	<p>Eigenkapital, Sach- und Arbeitsleistungen</p> <p>Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie zur Höhe der Eigenleistungen siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d und e R-StBauF.</p> <p>Im Zuge der Mehrertragsberechnung können der Wert des Grundstücks und der Wert der verwendeten Gebäudeteile <u>nicht</u> als Eigenleistungen angesetzt werden.</p>	I	<p><b>Aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierendes Fremdkapital</b></p> <p>Unter I wird das aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierende Fremdkapital ermittelt.</p>
Zu F 5	<p>Verzinsung der Eigenleistungen</p> <p>Die Zinsen für die Eigenleistungen sind höchstens mit 4 % anzusetzen.</p>	Zu I 1	<p>Zinssatz</p> <p>Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.</p>
Zu F 6	<p>Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung</p> <p>Im Hinblick auf die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf</p>	Zu I 2	<p>Pauschaler Abschreibungssatz</p> <p>Zur Pauschalabschreibung siehe oben zu F 6.</p>
		J	<p><b>Berechnung des Kostenerstattungsbetrages</b></p> <p>Der Kostenerstattungsbetrag errechnet sich, indem von den zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsausgaben (C 5) die Eigenleistungen (F 4), die von anderen Stellen gewährten Darlehen (G 4) und das aus dem bereinigten Jahresmehrertrag zu finanzierende Fremdkapital (I 4) in Abzug gebracht werden.</p>

(Muster)

**Berechnung des Kostenerstattungsbetrages  
auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages  
(Gesamtertragsberechnung)**

Gemeinde	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
----------	------------------------------------

<b>A</b>	<b>Gebäude</b>
1	Straße, Nr.
2	Baujahr
3	denkmalgeschütztes Gebäude: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>
4	Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/ Instandsetzung: <span style="float: right;">mindestens _____ Jahre</span>
5	<u>Wert des Gebäudes (ohne Grundstückswert)</u> <b>vor</b> der Modernisierung/Instandsetzung <span style="float: right;">_____ EUR</span> <b>nach</b> der Modernisierung/Instandsetzung <span style="float: right;">_____ EUR</span> vergleichbarer Neubau <span style="float: right;">_____ EUR</span>

<b>B</b>	<b>Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung</b>	EUR
1	Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung ▶	
		davon:
2	davon Ausgaben der Modernisierung und modernisierungsbedingten Instandsetzung ▶	
3	davon Ausgaben der ausschließlichen Instandsetzung ▶	

<b>C</b>	<b>Zuwendungsfähige Ausgaben</b>	EUR
1	Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung gemäß B 1 ▶	
		abzüglich
2	Zuschüsse anderer Stellen (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB) Bewilligungsbehörde/Förderprogramm	Zuschuss EUR
		Summe Zuschüsse ▶
3	aufgrund anderer Rechtsvorschriften von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst zu tragende Ausgaben (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB) ▶	
4	wegen unterlassener Instandsetzung von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst zu tragende Ausgaben (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB; pauschal 10 % von B 3) ▶	
5	Zwischensumme zuwendungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung ▶	( )
		zuzüglich
6	Wert des Baugrundstücks ▶	
7	Wert der verwendeten Gebäudeteile ▶	
8	Ausgleichsbetrag ▶	
9	zuwendungsfähige Ausgaben gesamt ▶	_____

<b>D Jährlicher Gesamtertrag</b>					EUR
1	Nutzungs- einheit  Ifd. Nr.  1	Größe  m <sup>2</sup>  2	Miete nach Modernisierung/In- standsetzung  EUR/m <sup>2</sup> 3	jährliche Mieteinnahmen nach Modernisierung/In- standsetzung  EUR 4	
	Stellplätze Anzahl: ____		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		
2	Summe		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		
3	einzusetzender jährlicher Gesamtertrag ▶				

<b>E Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)</b>		EUR
1	Betriebskosten a) modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten ▶ b) tatsächlich angefallene Kosten vor Modernisierung/Instandsetzung ▶	
2	Instandhaltungskosten a) modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten ▶ b) tatsächlich angefallene Kosten vor Modernisierung/Instandsetzung ▶	
3	Verwaltungskosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen ▶	
4	Summe ▶	

<b>F</b>	<b>Fremdkapitalkosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen (Verbindlichkeiten nicht höher als Summen C 6 und C 7)</b>	<b>EUR</b>
1	Kapitalbetrag ▶	
2	Verzinsung (      %) ▶	
3	Pauschalabschreibung (1,5 %) des Wertes der verwendeten Gebäudeteile (C 7), maximal Betrag F 1 ▶	
4	Summe Verzinsung und Pauschalabschreibung ▶	

<b>G</b>	<b>Eigenleistungen</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1	Wert des Baugrundstücks (C 6) ▶		
2	Wert der verwendeten Gebäudeteile (C 7) ▶		
3	abzüglich Kapitalbetrag (F 1) ▶		
4	Summe G1 bis G 3 ▶		
5	Eigenkapital ▶		
6	Sachleistungen ▶		
7	Arbeitsleistungen (maximal 30 % der um die Arbeitsleistungen reduzierten zuwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung gemäß C 5) ▶		
8	Summe G 5 bis G 7 (mindestens 15 % von C 5) ▶		
9	Eigenleistungen insgesamt ▶		
10	Verzinsung der Eigenleistungen (maximal 4 % von G 9) ▶		
11	Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung, <u>jedoch nicht von G 1</u>		

	(1,5 % von _____ EUR) ▶	
12	Summe Verzinsung und Pauschalabschreibung ▶	_____

H	Darlehen	Betrag EUR	Belastung/Jahr EUR
1	▶		
2	▶		
3	▶		
4	Summe Darlehensbeträge ▶	_____	
5	Summe Belastung/Jahr ▶		_____

EUR

I	restlicher Gesamtertrag	
1	einzusetzender jährlicher Gesamtertrag (D 3) ▶	
	<b>abzüglich:</b>	
2	Summe Bewirtschaftungskosten ohne Abschreibung (E 4) ▶	
3	Summe Verzinsung und Pauschalabschreibung der Fremdkapitalkosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen (F 4) ▶	
4	Summe Verzinsung und Pauschalabschreibung der Eigenleistungen (G 12) ▶	
5	Summe Belastung/Jahr durch Darlehen (H 5) ▶	
6	restlicher Gesamtertrag ▶	_____

J	aus dem restlichen Gesamtertrag zu finanzierendes Fremdkapital	EUR
1	Zinssatz für Fremdkapital ▶	
2	Pauschaler Abschreibungssatz (1,5 %) ▶	
3	Summe ▶	
4	einzusetzendes Fremdkapital ( $I\ 6 \times 100 : J\ 3$ ) ▶	_____



<b>K</b>	<b>Berechnung des Kostenerstattungsbetrages</b>	EUR
1	zuwendungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung (C 9) ▶	
	<b>abzüglich:</b>	EUR
2	Fremdkapital vor Modernisierung/Instandsetzung (F 1) ▶	
3	Eigenleistungen (G 9) ▶	
4	Darlehen (H 4) ▶	
5	aus dem restlichen Gesamtertrag zu finanzierendes Fremdkapital (J 4) ▶	
6	Gesamtabzug ▶	
7	Kostenerstattungsbetrag (K1 abzüglich K6) ▶	
8	Anteil des Kostenerstattungsbetrages an den zuwendungsfähigen Ausgaben (C 9)	

Datum	Unterschrift
-------	--------------

## Erläuterungen zur Gesamtertragsberechnung

A	<p><b>Gesamtertragsberechnung</b></p> <p>Bei der Gesamtertragsberechnung werden dem nachhaltig erzielbaren Jahresertrag nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme sämtliche laufende Aufwendungen gegenübergestellt.</p> <p>Der Jahresertrag dient der Deckung der vor der Modernisierung oder Instandsetzung tatsächlich angefallenen sowie der durch die Modernisierung oder Instandsetzung bedingten zusätzlichen Bewirtschaftungs- und Kapitalkosten des Gebäudes. Die Werte des Grundstückes und der verwendeten Gebäudeteile können als durch Eigenkapital finanzierte Kosten berücksichtigt werden. Die aus dem Jahresertrag verzinsbaren eigenen oder fremden Mittel sind der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu tragende Anteil an der Finanzierung der zuzwendungsfähigen Ausgaben. Die Differenz zwischen diesem Ausgabenanteil und den zuzwendungsfähigen Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung ist der förderungsfähige Kostenerstattungsbetrag.</p>	<p>wirtschaftlich unvertretbar oder nicht zumutbar war (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Im vorgenannten Fall erfolgt gemäß Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. b Satz 3 R-StBauF ein Pauschalabzug in Höhe von 10 % der ausschließlichen Instandsetzungsausgaben (B 3).</p>
Zu A 4 und A 5	<p><b>Gebäude</b></p> <p>Siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 4 R-StBauF (Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung)</p>	<p><b>D</b></p> <p><b>Zu D 1</b></p> <p><b>Jährlicher Gesamtertrag</b></p> <p>Die für die Zeit nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nachhaltig erzielbaren Erträge sind unter Berücksichtigung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von der Gemeinde festzustellen.</p>
B	<p><b>Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung</b></p> <p>Anzugeben sind die berücksichtigungsfähigen Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung. Auf folgende Bestimmungen der R-StBauF wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d — Berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung (einschließlich Bestimmungen zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen),</li> <li>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. f — Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,</li> <li>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 6 — Gebäude im Eigentum der Gemeinde sowie Gebäude im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Wohnraum <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei nicht preisgebundenem Wohnraum sind in der Regel die Erträge anzusetzen, die den ortsüblichen Entgelten für vergleichbaren Wohnraum entsprechen. Vorhandene Mietspiegel sind zugrunde zu legen.</li> <li>Bei preisgebundenem Wohnraum ist in der Regel von der Miete auszugehen, die die für die Wohnungsbauförderung zuständigen Bewilligungsstellen für vergleichbare Wohnungen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues genehmigen (Bewilligungsmiete). Dabei sind Abschläge vorzunehmen, soweit die Modernisierung die Wohnqualität von Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht erreicht.</li> </ul> </li> <li>— Geschäftsraum <ul style="list-style-type: none"> <li>Für vermieteten Geschäftsraum ist die ortsübliche Miete für vergleichbaren zur Vermietung anstehenden Geschäftsraum maßgebend.</li> </ul> </li> </ul>
Zu B 1	<p>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d — Berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung (einschließlich Bestimmungen zur Berücksichtigungsfähigkeit von Eigenleistungen),</p> <p>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. f — Zuwendung bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,</p> <p>— Nummer 5.3.3.1 Abs. 6 — Gebäude im Eigentum der Gemeinde sowie Gebäude im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB (jeweils einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen).</p>	<p>Setzt die Gemeinde zur Erreichung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung geringere Erträge als die ortsüblichen Entgelte oder als die Bewilligungsmiete an, ist durch vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer sicherzustellen, dass der Kostenerstattungsbetrag bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt wird.</p>
Zu B 2	<p>Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missständen verursacht werden, gelten als Modernisierung (modernisierungsbedingte Instandsetzung, siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 1 Satz 2 R-StBauF).</p>	<p>Im Rahmen der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind auch die ortsüblich erzielbaren Einnahmen aus der Vermietung der im Zuge der Maßnahme neu geschaffenen sowie der in die Maßnahme einbezogenen vorhandenen Stellplätze.</p>
C	<p><b>Zuwendungs-fähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eigenheime, eigengenutzte Wohnungen, eigengenutzter Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Ertragsberechnung für Eigenheime und eigengenutzte Wohnungen ist von einer Miete auszugehen, die für Wohnhäuser bzw. Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlt wird (fiktive Miete). Für eigengenutzten Geschäftsraum und eigengenutzte Stellplätze gilt entsprechendes.</li> </ul> </li> </ul>
Zu C 2 bis C 4	<p>Von den Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung sind gemäß § 177 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bestimmte Kosten abzusetzen. Eine Kostenerstattung scheidet aus, soweit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Öffentlich genutzte Gebäude <ul style="list-style-type: none"> <li>Soweit Gebäude öffentlich genutzt werden, ist von den Erträgen auszugehen, die tatsächlich erzielt werden.</li> </ul> </li> </ul>
Zu C 2	<p>eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),</p>	<p><b>E</b></p> <p><b>Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung)</b></p>
Zu C 3	<p>die Eigentümerin oder der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen (§ 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),</p>	<p><u>Nicht</u> berücksichtigungsfähig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— durch die Modernisierung/Instandsetzung zusätzlich entstehende Verwaltungskosten und</li> <li>— ein Mietausfallwagnis.</li> </ul>
Zu C 4	<p>die Eigentümerin oder der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme</p>	

Zu E 1	<p>Betriebskosten — modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten</p> <p>Bei den durch die Modernisierung und Instandsetzung zusätzlich entstehenden Betriebskosten kann von einem Betrag von 0,25 EUR/m<sup>2</sup> und Jahr ausgegangen werden, sofern diese Kosten nicht durch Umlagen gedeckt werden können. Bei gewerblich genutzten Räumen können zusätzliche Betriebskosten nur in begründeten Ausnahmefällen angesetzt werden.</p>	Zu G 10	<p>Verzinsung der Eigenleistungen</p> <p>Die Zinsen für die Eigenleistungen sind höchstens mit 4 % anzusetzen.</p>
Zu E 2	<p>Instandhaltungskosten — modernisierungs-/instandsetzungsbedingte Mehrkosten</p> <p>Zusätzliche laufende Instandhaltungskosten kommen in Betracht, soweit Einrichtungen und Anlagen neu geschaffen werden. Die Regelungen in § 28 Abs. 2, 3, 5, 5 a und 6 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz — Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i. d. F. vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 (BGBl. I S. 2614), können als Anhalt herangezogen werden.</p>	Zu G 11	<p>Pauschalabschreibung der durch Eigenleistungen gedeckten Ausgaben der Modernisierung</p> <p>Im Hinblick auf die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers zur Tilgung der Fremdmittel sowie auf die Abnutzung und sonstige Entwertung der durch die Modernisierung geschaffenen baulichen Verbesserung wird eine Abschreibung gewährt. Aus Gründen der Vereinfachung der Berechnung ist ein pauschalierter Abschreibungssatz von 1,5 % der von der Eigentümerin oder vom Eigentümer aufzubringenden eigenen und zu tilgenden fremden Mittel anzusetzen. Auf den Wert des Baugrundstücks wird keine Abschreibung gewährt.</p>
F	<p><b>Fremdkapitalkosten, soweit vor Modernisierung/Instandsetzung tatsächlich angefallen (Verbindlichkeiten nicht höher als Summen C 6 und C 7)</b></p>	H	<p><b>Darlehen</b></p> <p>Unter H sind die von anderen Stellen gewährten Darlehen, beispielsweise der Sozialen Wohnungsbauförderung oder der KfW Bankengruppe, und die daraus resultierenden Belastungen/Jahr aufzuführen.</p>
Zu F 1	<p>Kapitalbetrag</p> <p>Für die Berücksichtigung bisheriger Fremdkapitalkosten gilt § 13 Abs. 2 II. BV entsprechend. Vor der Bebauung vorhandene Verbindlichkeiten, die auf dem Baugrundstück dinglich gesichert sind, gelten als Fremdmittel, soweit sie den Wert des Baugrundstücks (C 6) und der verwendeten Gebäudeteile (C 7) nicht übersteigen.</p>	I	<p><b>Restlicher Gesamtertrag</b></p> <p>Unter I wird der verbleibende Gesamtertrag errechnet, der für die Kosten des Fremdkapitals und die Abschreibung der durch dieses Fremdkapital zu deckenden Ausgaben einzusetzen ist.</p>
Zu F 2	<p>Verzinsung</p> <p>Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.</p>	J	<p><b>Aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierendes Fremdkapital</b></p> <p>Unter J wird das aus dem restlichen Jahresmehrertrag zu finanzierende Fremdkapital ermittelt.</p>
Zu F 3	<p>Pauschalabschreibung</p> <p>Angesetzt werden kann ein pauschaler Abschreibungssatz von 1,5 % auf die verwendeten Gebäudeteile (C 7). (Zum pauschalen Abschreibungssatz siehe zu G 11.) Maximal berücksichtigungsfähig ist ein dem Kapitalbetrag unter F 1 entsprechender Betrag.</p>	Zu J 1	<p>Zinssatz</p> <p>Bei den Zinsen für Fremdmittel gilt der vereinbarte Zinssatz. Geldbeschaffungskosten und Tilgungsausgaben bleiben unberücksichtigt.</p>
G	<p><b>Eigenleistungen</b></p>	Zu J 2	<p>Pauschaler Abschreibungssatz</p> <p>Zur Pauschalabschreibung siehe oben zu G 11.</p>
Zu G 5 bis G 7	<p>Eigenkapital, Sach- und Arbeitsleistungen</p> <p>Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Arbeitsleistungen der Eigentümerin oder des Eigentümers sowie zur Höhe der Eigenleistungen siehe Nummer 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. d und e R-StBauF.</p>	K	<p><b>Berechnung des Kostenerstattungsbetrages</b></p> <p>Der Kostenerstattungsbetrag errechnet sich, indem von den zuwendungsfähigen Ausgaben (C 9) das Fremdkapital vor Modernisierung/Instandsetzung (F 1), die Eigenleistungen (G 9), die von anderen Stellen gewährten Darlehen (H 4) und das aus dem bereinigten Gesamtertrag zu finanzierende Fremdkapital (J 4) in Abzug gebracht werden.</p>

(Muster)

**Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm**

Stadt/Gemeinde

Telefon (mit Vorwahl)

Rückfragen sind ggf. zu richten an:

---

---

---

---

---

(Name, Durchwahl, E-Mail-Adresse)

An das  
Niedersächsische Ministerium für Soziales,  
Gesundheit und Gleichstellung  
Hannah-Arendt-Platz 2  
30159 Hannover

— auf dem Dienstweg —

über das  
Amt für regionale Landesentwicklung .....

**Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm**

Die Stadt/Gemeinde meldet hiermit die nachstehend bezeichnete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderungsprogramm 20.... an:

Kurzbezeichnung der Maßnahme:

Programm der Städtebauförderung, für das die Anmeldung erfolgt

Die Maßnahme ist

- bisher noch nicht in das Förderungsprogramm aufgenommen worden.
- als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erstmals im Jahr ..... in das Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Vorbereitungsmaßnahme im Förderungsprogramm fortgeführt werden,
- als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ erstmals im Jahr ..... in das Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Durchführungsmaßnahme im Förderungsprogramm fortgeführt werden,
- als Durchführungsmaßnahme erstmals im Jahr ..... in das Förderungsprogramm aufgenommen worden und soll als Durchführungsmaßnahme im Förderungsprogramm fortgeführt werden.

Die Stadt/Gemeinde bittet, im Förderungsprogramm vorzusehen:

	Programmjahr	Fortschreibungsjahre		
	20.....	20.....	20.....	20.....
in Tausend EUR				
Bruttokosten gemäß Nummer 5.3 Abs. 1 R-StBauF				
Nettokosten gemäß Nummer 5.3 Abs. 2 R-StBauF				
Förderungsbetrag gemäß Nummer 5.1 R-StBauF				

Die Stadt/Gemeinde wird zur Finanzierung der durch Einnahmen i. S. der Nummer 5.2 R-StBauF und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Kosten einen Eigenanteil (mindestens ein Drittel der Nettokosten) in Höhe von

in Tausend EUR			

aufbringen. Die Bereitstellung des Eigenanteils ist im Haushalt der Stadt/Gemeinde für das Jahr 20.... bzw. in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre ..... vorgesehen.

Die nach Nummer 7.1.2 R-StBauF<sup>1)</sup> und ggf. der Programmausschreibung erforderlichen Unterlagen sind beigelegt.

Die nach Nummer 7.1.2 R-StBauF<sup>1)</sup> und ggf. der Programmausschreibung erforderlichen Unterlagen sind beigelegt bis auf

.....

Grund:

.....

.....

.....

Die fehlenden Unterlagen werden kurzfristig nachgereicht bis spätestens zum

\_\_\_\_\_ .

....., den .....

.....

(Unterschrift)

1)

- Neuanmeldung einer Vorbereitungsmaßnahme für das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ Unterlagen gemäß Nummer 7.1.2.4 R-StBauF.
- Anmeldung einer bereits in das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommenen Vorbereitungsmaßnahme, die als solche fortgeführt werden soll, Unterlagen gemäß Nummer 7.1.2.5 R-StBauF.
- Neuanmeldung einer Durchführungsmaßnahme Unterlagen gemäß Nummer 7.1.2.2 R-StBauF. Gilt auch, wenn zuvor eine Förderung als Vorbereitungsmaßnahme im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ erfolgt ist.
- Anmeldung einer bereits in das Förderungsprogramm aufgenommenen Durchführungsmaßnahme, die fortgeführt werden soll, Unterlagen gemäß Nummer 7.1.2.3 R-StBauF.

(Muster)

**Ergänzungsblatt bei Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Neuaufnahme  
in das Förderungsprogramm**

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung in der Anmeldung:

Programm der Städtebauförderung, für das die Anmeldung erfolgt

**A.****1. Zurückliegende Förderungen bzw. Förderungen mit engem räumlichen oder funktionalen Bezug**

1.1 Sind in dem Gebiet in der Vergangenheit schon einmal Städtebauförderungsmittel eingesetzt worden?

ja                       nein

Wenn ja,

- Bezeichnung des ehemaligen Fördergebietes: \_\_\_\_\_

- Zeitraum der Förderung: von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

1.2 Sind in dem Gebiet in der Vergangenheit in größerem Umfang andere öffentliche Mittel zum Einsatz gekommen

ja                       nein

Ggf. welche?

\_\_\_\_\_

1.3 Grenzen an das Gebiet aktuelle/ehemalige Fördergebiete der Städtebauförderung an oder befinden sich in einem engen räumlichen und funktionalen Bezug dazu?

ja, grenzen an                       ja, enger räumlicher/funktionaler Bezug                       nein

Ggf. welche?

\_\_\_\_\_

**2. Problemlage**

2.1 Kurze Darstellung der Problemlage:

2.2 Größe des Gebietes: \_\_\_\_\_ ha

**3. vorbereitende Maßnahmen und Beschlüsse**

		ist erfolgt am	wird voraussichtlich erfolgen am
3.1 <sup>1)</sup>	Fertigstellung der interkommunal oder überörtlich erarbeiteten Entwicklungsstrategie:	_____	_____
3.2 <sup>2)</sup>	Fertigstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes:	_____	_____
3.3 <sup>2)</sup>	Ratsbeschluss über das integrierte Entwicklungskonzept:	_____	_____
3.4	Wurden/werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt? <sup>3)</sup> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Sofern ja, Fertigstellung des Ergebnisberichtes	_____	_____

<sup>1)</sup> Nur bei Neuanmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen für das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.  
<sup>2)</sup> Entfällt bei Neuanmeldungen von Vorbereitungsmaßnahmen für das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.  
<sup>3)</sup> Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB Fördervoraussetzung.



3.5	Datum des Ratsbeschlusses/der Ratsbeschlüsse <sup>1)</sup> über die Absicht, die in der Anmeldung bezeichnete Gesamtmaßnahme durchzuführen	<input type="checkbox"/> wurde/wurden gefasst und ist/sind beigefügt	<input type="checkbox"/> wird/werden voraussichtlich gefasst bis _____ und übersandt
3.6	Datum des Ratsbeschlusses/der Ratsbeschlüsse <sup>1)</sup> , über die Bereitschaft, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen.	<input type="checkbox"/> wurde/wurden gefasst und ist/sind beigefügt	<input type="checkbox"/> wird/werden voraussichtlich gefasst bis _____ und übersandt

#### 4. Ziele der beabsichtigten Gesamtmaßnahme

Kurze Darstellung der wesentlichen Ziele der Gesamtmaßnahme<sup>2)</sup>:

1) Im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ Ratsbeschlüsse der überörtlich zusammenarbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Städte und Gemeinden.

2) Bei Neuanschuldung von DurchführungsmäÙnahmen: GemäÙ integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, zunächst Darstellung von Zwischenergebnissen und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

**5. Zeitraum der Gesamtmaßnahme**

voraussichtlicher Zeitraum der Gesamtmaßnahme<sup>1)</sup> \_\_\_\_\_ Jahre

**6. Gesamtausgaben und Finanzierung**

6.1 Maßnahmen nach R-StBauF

	in EUR
Gesamtausgaben der Maßnahmen nach R-StBauF <sup>1)</sup>	

vorgesehene Finanzierung<sup>1)</sup>:

zweckgebundene Einnahmen	
Städtebauförderungsmittel Land	
Eigenmittel Stadt/ Gemeinde	

6.2 Sonstige Maßnahmen

	in EUR
Gesamtausgaben der sonstigen Maßnahmen <sup>1)</sup>	

---

<sup>1)</sup> Bei Neuanmeldung von Durchführungsmaßnahmen: Gemäß integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, bitte überschlägliche Ermittlung und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

**7. Bündelung**

Welche öffentlichen Förderungen sollen neben der Städtebauförderung eingesetzt werden?<sup>1)</sup>

geplante Maßnahme(n)	vorgesehene öffentliche Förderung

**8. räumliche Abgrenzung/Verfahren<sup>2)</sup>**

8.1 Die räumliche Abgrenzung wird voraussichtlich erfolgen durch

förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB/  
Erhaltungsgebiet nach § 172 \_\_\_\_\_ BauGB<sup>3)</sup>

Ratsbeschluss nach § 171e Abs. 3 BauGB/§ 171b BauGB/  
als Maßnahmegebiet<sup>3)</sup>

8.2 Sofern eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet geplant ist, beabsichtigte Verfahrensart

umfassendes Verfahren

vereinfachtes Verfahren

1) Bei Neuanschreibung von Durchführungsmaßnahmen: Gemäß integriertem Entwicklungskonzept; sofern dies noch nicht vorliegt, bitte überschlägliche Ermittlung und Aktualisierung nach Fertigstellung des Konzeptes.

2) Entfällt bei Neuanschreibungen von Vorbereitungsmaßnahmen für das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.

3) Nichtzutreffendes streichen.

**B. Zusätzlich auszufüllen bei Neuanmeldungen von Gesamtmaßnahmen für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung in der Anmeldung:

**Angaben zur Feststellung der Stadt- bzw. Ortsbild prägenden Gebäude im vorgesehenen Fördergebiet:**

**1. Beschreibung der Bebauungsstruktur und ihrer stadt-/ortsräumlichen Funktion:**

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for the applicant to provide a detailed description of the building structure and its urban/spatial function within the designated funding area.





(Muster)

Stadt/Gemeinde:

Telefon (mit Vorwahl):

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme:  
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm bzw. in der Anmeldung)

**Erfassungsbogen**

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

.....  
(Unterschrift)

**1. Angabe der voraussichtlich mit Mitteln des Förderungsprogramms 20..... zu finanzierenden Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

(z. B. Erwerb von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden, Modernisierung von Gebäuden, Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Umsetzung von Betrieben unter Angabe der jeweils entstehenden Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben):

A large empty rectangular box with a thin black border, intended for the applicant to provide details of the projects to be financed by the program. The box is currently blank.



**2. Ausgaben und Finanzierung**

Zuwendungsfähige Ausgaben <sup>1)</sup>	in Tausend EUR			
	Programmjahr 20.....	Folgejahre		
		20.....	20.....	20.....
Vorbereitung <sup>2)</sup>				
Weitere Vorbereitung				
Grunderwerb				
Ordnungsmaßnahmen				
Baumaßnahmen				
Sonstige Maßnahmen				
<b>Summe</b>				

Einnahmen <sup>1)</sup>				
Ausgleichsbeträge				
Einnahmen aus der Bewirtschaftung und Verwertung von Grundstücken				
Zuschüsse öffentlicher Haushalte, soweit diese nicht den Eigenmitteln der Gemeinde zugerechnet werden				
sonstige zweckgebundene Einnahmen				
Einnahmeüberschuss des Vorjahres				
<b>Summe</b>				

Nicht durch Einnahmen gedeckte Ausgaben (Differenz Ausgaben-Einnahmen)				
--	--	--	--	--

Finanzierung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben				
Eigenmittel der Gemeinde				
Städtebauförderungsmittel des Landes				
<b>Summe</b>				

1) Die Höhe der Ausgaben und Einnahmen für die Folgejahre kann geschätzt werden.

2) Ausgaben der Vorbereitung sind nur im Rahmen von Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden — überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ zuwendungsfähig.



Für die noch nicht bewilligten Mittel werden Bewilligungsanträge voraussichtlich gestellt:

.....

Die noch nicht abgerufenen Mittel werden voraussichtlich in Anspruch genommen:

.....

(Muster)

Stadt/Gemeinde:

Telefon (mit Vorwahl):

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme:  
(Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm)

**Bericht**

Stand: .....

über den Stand der Vorbereitung/Durchführung

der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

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

.....  
(Unterschrift)

**I. Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

(Nur auszufüllen für Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“)

**1. Problemlage**

1.1 Kurze Darstellung der Problemlage:

1.2 Größe des Fördergebietes<sup>1)</sup>: \_\_\_\_\_ ha

**2. Aufstellung eines integrierten Entwicklungskonzeptes**

Chronologische Auflistung der bisher durchgeführten Maßnahmen zur Erstellung des interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmten integrierten Entwicklungskonzeptes und Darstellung wichtiger Zwischen-/Teilergebnisse

Datum	durchgeführte Maßnahmen

<sup>1)</sup> Summe aller zum Fördergebiet gehörenden Flächen.

Wichtige Zwischen-/Teilergebnisse:	

**3. Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB**

3.1 Werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt?  ja  nein

3.2 Sofern ja:  
 - Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gefasst: am \_\_\_\_\_  
 durch \_\_\_\_\_  
 - öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses: am \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**4. Voraussichtlicher Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen**

4.1 Wann wird das interkommunal oder überörtlich verbindlich abgestimmte integrierte Entwicklungskonzept voraussichtlich vorliegen? \_\_\_\_\_

4.2 Sofern vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt werden: Wann wird voraussichtlich der Ergebnisbericht vorliegen? \_\_\_\_\_

**II. Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

**1. Integriertes Entwicklungskonzept**

1.1 Datum der Fertigstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes: \_\_\_\_\_

1.2 Datum des Ratsbeschlusses über das integrierte Entwicklungskonzept: \_\_\_\_\_

1.3 Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts

1.3.1 Das integrierte Entwicklungskonzept befindet sich in der Überarbeitung  ja  nein  
 Sofern ja, voraussichtliche Fertigstellung der Fortschreibung \_\_\_\_\_

**1.3.2 Bisherige Fortschreibungen**

Stand der Fortschreibung	Datum des Ratsbeschlusses über die Fortschreibung	Schwerpunkte der Fortschreibung in Stichworten

## 2. Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Sofern vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt wurden, Datum der Fertigstellung des Ergebnisberichtes<sup>1)</sup>: \_\_\_\_\_

## 3. Räumliche Abgrenzung des Erneuerungsgebietes

3.1 Die räumliche Abgrenzung ist erfolgt durch/ wird erfolgen<sup>2)</sup> durch

- förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- förmliche Festlegung als Erhaltungsgebiet nach § 172 \_\_\_\_\_ BauGB
- Ratsbeschluss nach § 171 e Abs. 3 BauGB
- Ratsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB
- Ratsbeschluss als Maßnahmegebiet

3.2 Größe des räumlich abgegrenzten/ des noch räumlich abzugrenzenden Erneuerungsgebiets<sup>2)</sup> in ha: \_\_\_\_\_

3.3 Datum der Sanierungs- bzw. Erhaltungssatzung/ des Ratsbeschlusses<sup>2)</sup>: \_\_\_\_\_

Im Fall des Beschlusses einer Satzung  
Datum der öffentlichen Bekanntmachung: \_\_\_\_\_

Im Fall einer Satzung nach § 142 BauGB

- Frist innerhalb der die Sanierung durchgeführt werden soll \_\_\_\_\_ Jahre

- Art des Sanierungsverfahrens  umfassendes Verfahren
- vereinfachtes Verfahren

<sup>1)</sup> Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB Fördervoraussetzung.

<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes streichen.



- 3.4 Der Beschluss über die Satzung/ der Ratsbeschluss<sup>1)</sup>  wurde bereits übersandt  
 ist der Anmeldung beigefügt

3.5 Sofern noch kein Beschluss erfolgt ist, wann wird voraussichtlich der Beschluss über die Satzung/ der Ratsbeschluss<sup>1)</sup> gefasst?

---

3.6 Änderungen der Satzung/ des Ratsbeschlusses, mit der/ mit dem die räumliche Abgrenzung erfolgt ist

Datum der Änderungssatzung und der öff. Bekanntmachung/ Datum des Änderungsbeschlusses <sup>1)</sup>	Erweiterung oder Reduzierung des Gebietes oder sonstige Änderung <sup>2)</sup>	Angabe des Grundes für die Änderung	Änderungssatzung/-beschluss <sup>1)</sup> sowie im Fall der Gebietsänderung aktualisierte Karte
			<input type="checkbox"/> wurden bereits übersandt <input type="checkbox"/> sind der Anmeldung beigefügt
			<input type="checkbox"/> wurden bereits übersandt <input type="checkbox"/> sind der Anmeldung beigefügt
			<input type="checkbox"/> wurden bereits übersandt <input type="checkbox"/> sind der Anmeldung beigefügt
			<input type="checkbox"/> wurden bereits übersandt <input type="checkbox"/> sind der Anmeldung beigefügt
			<input type="checkbox"/> wurden bereits übersandt <input type="checkbox"/> sind der Anmeldung beigefügt

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>2)</sup> Sonstige Änderung kurz erläutern.

**4. Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

Kurze zusammenfassende Darstellung der Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme:

--

**5. Gesamtausgaben und Finanzierung**

5.1 Maßnahmen nach R-StBauF

	in EUR
Gesamtausgaben gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht	

vorgesehene Finanzierung:

zweckgebundene Einnahmen	
Städtebauförderungsmittel Land	
Eigenmittel Stadt/ Gemeinde	

5.2 Sonstige Maßnahmen

	in EUR
voraussichtliche Gesamtausgaben der sonstigen Maßnahmen	

**6. Bündelung**

Welche öffentlichen Förderungen sollen neben der Städtebauförderung eingesetzt werden?

geplante Maßnahme(n)	vorgesehene öffentliche Förderung

**7. Sanierungsträger**

7.1 Welcher Beauftragter bedient sich die Gemeinde bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme?

Sanierungsbetreuer Sanierungsträger	Datum des Vertrages, ggf. auch der Änderung	Aufgabenbereich

7.2 Wie wird der Sanierungsträger tätig?

als Treuhänder     als Unternehmen im eigenen Namen für eigene Rechnung

## **8. Entwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

- Kurzdarstellung der im vergangenen Programmjahr
- erzielten Fortschritte bei Durchführung der Erneuerungsmaßnahme und
  - ggf. aufgetretenen Probleme



## **9. Art und Form der Erörterung nach § 137 BauGB/ Beteiligung der Öffentlichkeit**



**10. Verfügungsfonds**

Es wurde bislang kein Verfügungsfonds eingerichtet.

Es gibt/ gab einen Verfügungsfonds:

erstmalig eingerichtet am: \_\_\_\_\_  
(Monat/ Jahr)

Jahr	Höhe des Verfügungsfonds in EUR	Anteil der Mittel der Städtebauförderung in %	eingesetzte andere Mittel (z. B. Mittel der Wirtschaft, Mittel von Standort- oder Immobiliengemeinschaften)	wichtige, unter Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung finanzierte Maßnahmen	wichtige, ausschließlich aus den anderen Fondsmitteln finanzierte Maßnahmen

**11. Stand der Ordnungsmaßnahmen**

11.1 Bodenordnung

Ist ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB oder ein vereinfachtes Umlegungsverfahren (ehem. Grenzregelung) nach den §§ 80 ff. BauGB im städtebaulichen Erneuerungsgebiet eingeleitet bzw. durchgeführt worden?

ja

nein

Ggf. Stand:













**12.5 Welche sonstigen, für das städtebauliche Erneuerungsgebiet wichtigen Baumaßnahmen wurden durchgeführt?**

Maßnahme	Lage	Eigentümerin/ Eigentümer	Öff. Förderung, ggf. welche? <sup>1)</sup>	Fertigstellung

**13. Inanspruchnahme der Regelung zur finanziellen Entlastung der Stadt/ Gemeinde im Fall einer besonderen Haushaltslage**

Fälle, in denen ein Antrag auf Wertung von Mitteln einer geförderten Eigentümerin oder eines geförderten Eigentümers als Mittel der Stadt/ Gemeinde von der NBank positiv entschieden wurde:

Maßnahme	geförderte Eigentümerin/ geförderter Eigentümer	Höhe der als städtisch/ gemeindlich gewerteten Mittel	Datum und Az. des Bescheides der NBank	Maßnahme im Bericht aufgeführt unter Nr.

Anzahl der Ablehnungen durch die NBank: \_\_\_\_\_

**14. Stand der Ist-Ausgaben**

Ausgaben der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme	
Gesamtausgaben gemäß Kosten- und Finanzierungsübersicht  EUR	Ist Stand 31.12. _____ <sup>2)</sup>  EUR

<sup>1)</sup> Auch Mittel aus öffentlichen Darlehensprogrammen.  
<sup>2)</sup> 31.12. des der Anmeldung vorangehenden Programmjahres.

(Muster)

**Stellungnahme der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde**

Kommunalaufsichtsbehörde

Telefon (mit Vorwahl)

Rückfragen sind ggf. zu richten an:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Name, Durchwahl, E-Mail-Adresse)

An das  
Niedersächsische Ministerium für Soziales,  
Gesundheit und Gleichstellung  
Hannah-Arendt-Platz 2  
30159 Hannover

über das  
Amt für regionale Landesentwicklung.....

Anmeldung der Stadt/Gemeinde _____
zur Aufnahme der Maßnahme _____
in das Förderungsprogramm 20_____
(Programm, für das die Anmeldung erfolgt: _____)

**bei Anmeldung einer neuen Maßnahme**

1. Anforderungen

- Die Stadt/Gemeinde ist aufgrund ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft in der Lage, die beabsichtigte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in dem in der Kosten- und Finanzierungsübersicht angegebenen Zeitraum vorzubereiten bzw. durchzuführen.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt/Gemeinde den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Laufzeit der Maßnahme ausgewiesenen Gesamtanteil aufbringen kann.

## 2. Stellungnahme

Gegen die Anmeldung bestehen keine kommunalaufsichtlichen Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht erfüllen.

Gegen die Anmeldung bestehen kommunalaufsichtliche Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht nicht/nur teilweise erfüllen. Ein erläuternder Vermerk liegt an.

## bei Anmeldung einer Fortsetzungsmaßnahme

### 1. Anforderungen

- Die zur Fortsetzung angemeldete städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung sowie im Investitionsprogramm der Stadt/Gemeinde enthalten
- Die Stadt/Gemeinde kann die im Anmeldeformular für den Zeitraum der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung angegebenen Eigenanteile bereitstellen.

### 2. Stellungnahme

Gegen die Anmeldung bestehen keine kommunalaufsichtlichen Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht erfüllen.

Gegen die Anmeldung bestehen kommunalaufsichtliche Bedenken. Die Anforderungen unter Nr. 1 kann die Stadt/Gemeinde aus heutiger Sicht nicht/nur teilweise erfüllen. Ein erläuternder Vermerk liegt an.

....., den .....

.....  
(Unterschrift)

(Muster)

**Antrag auf Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln**

.....  
(Stadt/Gemeinde)

.....  
(Datum)

An die  
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)  
Günther-Wagner-Allee 12 — 16  
30177 Hannover

**Betr.:** Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen;  
hier: (Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm)

--

**Bezug:** Mitteilung des MS über die Fortschreibung des Förderungsprogramms für das Programmjahr 2....  
vom ..... Az.: .....

**Anlage:**

Die Stadt/Gemeinde beantragt, für die o. g. Gesamtmaßnahme im Förderungsprogramm für das Programmjahr ..... vorgesehene Städtebauförderungsmittel in Höhe von .....EUR zu bewilligen.

Die Städtebauförderungsmittel werden voraussichtlich in folgenden Haushaltsjahren (kas- senmäßig) benötigt:

Haushaltsjahr	Benötigte Städtebauförderungsmittel in EUR

Es wird versichert, dass die beantragten Städtebauförderungsmittel neben den voraussicht- lich erzielbaren Einnahmen i. S. der Nummer 5.2.1 R-StBauF und neben den Eigenmitteln der Gemeinde (Nummer 5.2.3.2 R-StBauF) zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamt- maßnahme (Nummer 5.3 i. V. m. Nummer 5.6 R-StBauF) erforderlich sind.

.....  
(rechtsverbindliche Unterschrift)

(Muster)

Anforderung von Städtebauförderungsmitteln

.....  
(Stadt/Gemeinde)

.....  
(Ort/Datum)

An die  
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)  
Günther-Wagner-Allee 12 — 16  
30177 Hannover

**Betr.:** Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
hier: (Kurzbezeichnung der Maßnahme entsprechend der Bezeichnung im Förde-  
rungsprogramm)

**Bezug:** a) Mitteilung des MS über die Fortschreibung des Förderungsprogramms für das  
Jahr ..... vom ..... Az.: .....  
b) Bewilligungsbescheid vom ..... Az.: .....

Die Stadt/Gemeinde beantragt, bereits bewilligte Städtebauförderungsmittel in Höhe von  
..... EUR

(in Buchstaben: ..... EUR)

auszuzahlen. Um Überweisung auf das Konto der Stadt/Gemeinde .....  
Konto Nr.: ..... bei ..... (BLZ .....) wird gebeten.

Für die im Betreff bezeichnete Gesamtmaßnahme sind seit deren Aufnahme in das Förde-  
rungsprogramm Städtebauförderungsmittel bewilligt worden in Höhe von  
..... EUR

Hiervon sind gezahlt bzw. angefordert worden (ohne den mit diesem Schreiben angeforder-  
ten Betrag) ..... EUR

Mithin stehen noch zur Verfügung ..... EUR

Davon im lfd. Haushaltsjahr 20..... ..... EUR

Die Stadt/Gemeinde versichert, dass die angeforderten Städtebauförderungsmittel voraus-  
sichtlich innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung für fällige Zahlungen im Rahmen der  
Gesamtmaßnahme benötigt werden.

Der Stadt/Gemeinde ist bekannt, dass vorzeitig in Anspruch genommene Städtebauförde-  
rungsmittel zu verzinsen sind.

.....  
(rechtsverbindliche Unterschrift)





**Erster Teil: Gruppe der Finanzierungsmittel**

	Vortrag per 31. 12. ....  (EUR)	Umsätze vom 1. 1. .... bis 31. 12. .... (EUR)	Saldo per 31. 12. ....  (EUR)
<b>1. Einnahmen (Nr. 5.2.1 R-StBauF)</b>			
1.1 Ausgleichsbeträge der Eigentümerinnen oder Eigentümer nach § 154 BauGB (Nr. 5.2.1.1 R-StBauF)			
1.2 Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, Beiträge nach dem NKAG (Nr. 5.2.1.2 R-StBauF)			
1.3 Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken (Nr. 5.2.1.3 R-StBauF)			
1.4 Überschüsse aus Umlegungen (Nr. 5.2.1.4 R-StBauF)			
1.5 Zinsen bei der Vergabe von Erbbaurechten (Nr. 5.2.1.5 R-StBauF)			
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen der Gemeinde an Dritte (Nr. 5.2.1.6 R-StBauF)			
1.7 Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen (Nr. 5.2.1.7 R-StBauF)			
1.8 Leistungen Dritter auf der Grundlage städtebaulicher Verträge (Nr. 5.2.1.8 R-StBauF)			
1.9 Zuschüsse öffentlicher Haushalte (Nr. 5.2.1.9 R-StBauF)			
1.10 Zinserträge (Nr. 5.2.1.10 R-StBauF)			
Zwischensumme der Einnahmen (Nrn. 1.1 bis 1.10)			
<b>2. Wertausgleich zulasten der Gemeinde (Nr. 5.2.2 R-StBauF*)</b>			
Zwischensumme (Nrn. 1 und 2)			
<b>3. Städtebauförderungsmittel des Landes (Nr. 5.2.3.1 R-StBauF)</b>			
<b>4. Eigenmittel der Gemeinde (Nr. 5.2.3.2 R-StBauF)</b>			
4.1 Eigenmittel nach Nr. 5.2.3.2 Abs. 1 R-StBauF			
4.2 Mittel geförderter Eigentümerinnen oder Eigentümer, die als gemeindliche Eigenmittel gewertet werden dürfen (Nr. 5.2.3.2 Abs. 2 R-StBauF)			
Zwischensumme (Nrn. 3 und 4)			
Summe der Finanzierungsmittel (bei Zwischenabrechnungen Nrn. 1, 3 und 4; bei Abrechnungen Nrn. 1 bis 4)			

\* Nur bei der Abrechnung.

**Zweiter Teil: Gruppe der Ausgaben**

	Vortrag per 31. 12. ....  (EUR)	Umsätze vom 1. 1. .... bis 31. 12. .... (EUR)	Saldo per 31. 12. ....  (EUR)
1. Weitere Vorbereitung (Nr. 5.3.1 Abs. 1 u. 2 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
2. Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte/ begleitende städtebauliche und gestalterische Beratungsleistungen (Nr. 5.3.1 Abs. 3 u. 4 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
3. Verfügungsfonds, aus dem Fonds eingesetzte Finanzierungsmittel i. S. d. Nr. 5.2 R-StBauF (Nr. 5.3.1 Abs. 5 i. V. m. Nr. 5.6. R-StBauF)			
Summe der Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (Nrn. 1 bis 3)			
4. Erwerb von Grundstücken (Nr. 5.3.2.1 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
5. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde (Nr. 5.3.2.2 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
6. Bodenordnung (Nr. 5.3.2.3 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
7. Umzug von Bewohnerinnen/ Bewohnern und Betrieben (Nr. 5.3.2.4 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
8. Freilegung von Grundstücken (Nr. 5.3.2.5 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
9. Herstellung und Änderung von Erschließungsan- lagen (Nr. 5.3.2.6 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
10. Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Nr. 5.3.2.7 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
Summe der Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen (Nrn. 4 bis 10)			
11. Modernisierung und Instandsetzung (Nr. 5.3.3.1 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
12. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Nr. 5.3.3.2 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
13. Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Nr. 5.3.3.3 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
14. sonstige Baumaßnahmen (Nr. 5.3.3.4 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
Summe der Ausgaben für Baumaßnahmen (Nrn. 11 bis 14)			
15. Ausgaben für sonstige Maßnahmen/Abwicklung der städtebaulichen Erneuerung (Nr. 5.3.4 i. V. m. Nr. 5.6 R-StBauF)			
Summe der Ausgaben insgesamt			

**Bescheinigung des Rechnungsprüfungsamtes\*:**

Der Verwendungsnachweis wurde geprüft.

Es haben sich keine/folgende Beanstandungen ergeben:

Folgende Verstöße konnten nicht bereinigt werden:

\_\_\_\_\_

(Ort)

\_\_\_\_\_

(Datum)

\_\_\_\_\_

(Unterschrift)

**Prüfungsvermerk der Bewilligungsbehörde:**

\_\_\_\_\_

\* Soweit nach Nummer 7.2.6.4 Abs. 1 R-StBauF vorgesehen.

(Muster)

Anlage 14.1**Übersicht über eingennommene bzw. bereitgestellte Finanzierungsmittel**

Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:

Art des Finanzierungsmittels (entsprechend Nummer 5.2 R-StBauF):

**Bitte Bearbeitungshinweise beachten.**

Lfd. Nr.	Datum der Einnahme/ Bereitstellung	Einzahlender/ Bereitstellender	Rechtsgrund	Betrag (EUR)
1	2	3	4	5
Saldenvortrag aus Vorjahren/ Übertrag:				
Saldo/ Übertrag:				

**Bearbeitungshinweise:**

- Es ist eine Übersicht je Finanzierungsmittel vorzulegen.
- Sofern von der Nummer 5.2.3.2 Abs. 2 R-StBauF Gebrauch gemacht wurde, ist für die von den geförderten Eigentümerinnen oder von den geförderten Eigentümern bereitgestellten Mittel eine gesonderte Übersicht zu verwenden (siehe insoweit Anlage 14, Erster Teil: Gruppe der Finanzierungsmittel, Nummer 4.2). In der Übersicht sind die Mittel getrennt nach den Bereitstellenden auszuweisen. Unter Rechtsgrund (Spalte 4) sind jeweils zusätzlich das Datum und Aktenzeichen des Bescheides der Bewilligungsbehörde sowie die geförderte Einzelmaßnahme (Bezeichnung und Nummer) anzugeben.

(Muster)  
**Übersicht über begründete und tatsächlich geleistete Ausgaben der Gesamtmaßnahme**

Gesamtmaßnahme:  
 Berichtsjahr:

Art der Ausgabe (entsprechend Nummer 5.3 i. V. m. Nummer 5.6 R-StBauF):  
 Bezeichnung der Einzelmaßnahme:  
 Nummer der Einzelmaßnahme:

**Bitte Bearbeitungshinweise auf Seite 2 beachten.**

lfd. Nr.	Datum der Ausgabe (Kassenanordnung)	Empfänger	Rechtsgrund der Ausgabe (Datum, Kurzbezeichnung und Höhe des Auftrags in EUR)	hiervon zuwendungsfähig (EUR)	ausgezahlter Betrag (EUR)	hiervon zuwendungsfähig (EUR)
1	2	3	4	5	6	7
Saldivortrag aus Vorjahren/ Übertrag:						
Saldo/ Übertrag:						

Einzelmaßnahme abgeschlossen:  ja  nein

**Bearbeitungshinweise:**

- Es ist eine Übersicht je Einzelmaßnahme vorzulegen.
- Bei der erstmaligen Abrechnung von Ausgaben für die Einzelmaßnahme sowie bei späteren abrechnungsrelevanten Änderungen sind mit der Übersicht ein Sachbericht sowie die zur Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der Städtebauförderungsmittel des Landes und zur Erreichung des Zweckungszwecks (siehe Nummer 7.2.6.3 R-StBauF) erforderlichen Unterlagen beizufügen.
- Im Fall der Nummer 5.2.3.2 Abs. 2 R-StBauF ist im Sachbericht auch das Datum und Aktenzeichen des Bescheides der Bewilligungsbehörde anzugeben und die Gesamtfinanzierung der Einzelmaßnahme darzustellen. Dabei sind die von der Gemeinde selbst aufgeführten Mittel und die von der geförderten Eigentümerin/ vom geförderten Eigentümer bereitgestellten Mittel gesondert auszuweisen.
- Im Fall der Nummer 5.3.1 Abs. 5 R-StBauF ggf. i. V. m. Nummer 5.6.1 Abs. 2 Buchst. b, zweiter Spiegelstrich R-StBauF ist die Übersicht auf die bei der Einzelmaßnahme aus dem Verfügungsfonds zum Einsatz kommenden Finanzierungsmittel i. S. der Nummer 5.2 R-StBauF zu beziehen (siehe insoweit Anlage 14, Zweiter Teil: Gruppe der Ausgaben, Nummer 3). Der Sachbericht muss auch die Gesamtfinanzierung des Verfügungsfonds sowie der Einzelmaßnahme umfassen.

(Muster)

<p>Stadt/Gemeinde:</p>  <p>Telefon (mit Vorwahl):</p>
<p>Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (Kurzbezeichnung entsprechend der Bezeichnung im Förderungsprogramm):</p>
<p><b>Abrechnung/Zwischenabrechnung<sup>1)</sup> einer Vorbereitungsmaßnahme<sup>2)</sup></b></p>   <p>Stand: _____</p>
<p>Die Einnahmen und Ausgaben stimmen mit den Belegen und den Eintragungen in den Büchern überein. Die der Gesamtmaßnahme zugerechneten Ausgaben sind entsprechend den Vorschriften der R-StBauF ermittelt und in der angegebenen Höhe entstanden.</p>   <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>_____</p> <p>(Ort)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>_____</p> <p>(Datum)</p> </div> </div>   <div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> <p>_____</p> <p>(Unterschrift)</p> </div>

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen.

<sup>2)</sup> Vorzulegen für Vorbereitungsmaßnahmen im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.

**Erster Teil: Gruppe der Finanzierungsmittel**

	Vortrag per 31. 12. .... (EUR)	Umsätze vom 1. 1. .... bis 31. 12. .... (EUR)	Saldo per 31. 12. .... (EUR)
<b>1. Einnahmen (Nummer 5.2.1 R-StBauF)</b>			
Zwischensumme der Einnahmen			
<b>2. Städtebauförderungsmittel des Landes (Nummer 5.2.3.1 R-StBauF)</b>			
<b>3. Eigenmittel der Gemeinde (Nummer 5.2.3.2 R-StBauF)</b>			
Zwischensumme (Nummern 2 und 3)			
Summe der Finanzierungsmittel (Nummern 1 bis 3)			

**Zweiter Teil: Gruppe der Ausgaben**

	Vortrag per 31. 12. .... (EUR)	Umsätze vom 1. 1. .... bis 31. 12. .... (EUR)	Saldo per 31. 12. .... (EUR)
Vorbereitung (Nummer 5.6.5.1 R-StBauF)			
Summe der Ausgaben			



**Bescheinigung des Rechnungsprüfungsamtes<sup>\*</sup> :**

Der Verwendungsnachweis wurde geprüft.

Es haben sich keine/folgende Beanstandungen ergeben:

Folgende Verstöße konnten nicht bereinigt werden:

\_\_\_\_\_

(Ort)

\_\_\_\_\_

(Datum)

\_\_\_\_\_

(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
<sup>\*</sup> Soweit nach Nummer 7.2.6.4 Abs. 1 R-StBauF vorgesehen.

**Prüfungsvermerk der Bewilligungsbehörde:**

(Muster)

**Übersicht über eingennommene bzw. bereitgestellte Finanzierungsmittel**

Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:

Art des Finanzierungsmittels (entsprechend Nummer 5.2 R-StBauF<sup>1</sup>):

Lfd. Nr.	Datum der Einnahme/ Bereitstellung	Einzahlender/ Bereitstellender	Rechtsgrund	Betrag (EUR)
1	2	3	4	5
Saldenvortrag aus Vorjahren/Übertrag:				
Saldo/Übertrag:				

1) **Es ist eine Übersicht je Finanzierungsmittel vorzulegen.**

(Muster)

**Übersicht über begründete und tatsächlich geleistete Ausgaben der Gesamtmaßnahme**

Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:

Art der Ausgabe (entsprechend Nummer 5.6.5.1 R-StBauF):  
Bezeichnung der Einzelmaßnahme:  
Nummer der Einzelmaßnahme:

**Bitte Bearbeitungshinweise beachten.**

Lfd. Nr.	Datum der Ausgabe (Kassenanordnung)	Empfänger	Rechtsgrund der Ausgabe (Datum, Kurzbezeichnung und Höhe des Auftrags in EUR)	hiervon zuwendungsfähig (EUR)	ausgezahlter Betrag (EUR)	hiervon zuwendungsfähig (EUR)
1	2	3	4	5	6	7
Saldenvortrag aus Vorjahren/Übertrag:						
Saldo/Übertrag:						

Einzelmaßnahme abgeschlossen:  ja  nein

**Bearbeitungshinweise:**

- Es ist eine Übersicht je Einzelmaßnahme vorzulegen.
- Bei der erstmaligen Abrechnung von Ausgaben für die Einzelmaßnahme sowie bei späteren abrechnungsrelevanten Änderungen sind mit der Übersicht ein Sachbericht sowie die zur Prüfung der zweckentsprechenden Verwendung der Städtebauförderungsmittel des Landes und zur Erreichung des Zweckungswecks (siehe Nummer 7.2.6.3 R-StBauF) erforderlichen Unterlagen beizufügen.

---

Herausgegeben von der Niedersächsischen Staatskanzlei  
Verlag: Schlütersche Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Hans-Böckler-Allee 7, 30173 Hannover; Postanschrift: 30130 Hannover, Telefon 0511 8550-0, Telefax 0511 8550-2400. Druck: Gutenberg Beuys Feindruckerei GmbH, Langenhagen. Erscheint nach Bedarf, in der Regel wöchentlich. Laufender Bezug und Einzelstücke können durch den Verlag bezogen werden. Bezugspreis pro Jahr 130,40 €, einschließlich 8,53 € Mehrwertsteuer und 12,80 € Portokostenanteil. Bezugskündigung kann nur 10 Wochen vor Jahresende schriftlich erfolgen. Einzelnummer je angefangene 16 Seiten 1,55 €. ISSN 0341-3500. Abonnementsservice: Christian Engelmann, Telefon 0511 8550-2424, Telefax 0511 8550-2405  
**Einzelverkaufspreis dieser Ausgabe 9,30 € einschließlich Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten**