

Informationsveranstaltungen Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

10

April 2009



Klärung von Fragen und Informationsbedarfen der Stadtumbau West-Projekte in NRW

[Zusammenfassendes Ergebnisprotokoll
der Veranstaltungen am
27. Januar 2009, 10. Februar 2009 und 17. März 2009]

Informationsveranstaltungen Förderrichtlinien Stadtterneuerung 2008

Klärung von Fragen und Informationsbedarfen
der Stadtumbau West-Projekte in NRW

| Veranstaltungen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

Ergebnisprotokoll

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Frank Schulz
Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24

D - 40217 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866

Fax. +49 211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de

Düsseldorf | April 2009



Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung und Hintergrund	07
2.	Die Förderrichtlinien Stadtneuerung 2008 - Erläuterung der wesentlichen Änderungen und Neuerungen	08
3.	Neuerungen und Änderungen im Detail	12
4.	Teil I: Allgemeine Förderbestimmungen	12
5.	Teil 2: Förderbestimmungen für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung	20
6.	Teil 3: Förderbestimmungen im Rahmen der thematischen Teilprogramme	28
7.	Teil 4: Förderverfahren	33
8.	Teil 5: Offene Fragen	39
	TeilnehmerInnen	43
	Stichwortverzeichnis	49
	Impressum	53



Einführung

I. Einführung und Hintergrund

Die bislang aktuellen Förderrichtlinien für die Stadterneuerung in Nordrhein-Westfalen stammten aus dem Jahr 1998. Zu diesem Zeitpunkt existierte der Förderzugang Stadtumbau West noch nicht. Zusätzlich ergab sich auch aus anderen Gründen der dringende Bedarf, diese Förderrichtlinien zu aktualisieren und an die aktuelle Programm- wie auch Problemkulisse anzupassen.

Zu Beginn des Jahres 2008 wurde ein zunächst erster [Richtlinienentwurf](#) in Umlauf gebracht, der von vielen Kommunen bereits genutzt wurde, um Förderanträge im Rahmen des Ziel 2-Programms zu stellen. Diese sollen nach dem Willen der Verwaltungsbehörde für Maßnahmen des EFRE-Programms nämlich nach den Bestimmungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 abgewickelt werden.

Ende Oktober 2008 konnte dann die [endgültig abgestimmte Fassung](#) der neuen Förderrichtlinien veröffentlicht werden. Seit diesem Zeitpunkt sind alle Kommunen aufgefordert, Förderanträge nach diesen aktuellen Richtlinien zu erarbeiten. In den Kommunen des Landes NRW ist aus diesem Grunde [erheblicher Beratungsbedarf](#) entstanden, der die Änderungen und Neuerungen in den Förderrichtlinien in ihrer praktischen Bedeutung und die konkreten Folgen für Antragstellung und Abwicklung der Projekte betrifft.

Gemeinsam mit der [Innovationsagentur Stadtumbau NRW](#) haben sich das [Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW](#) [MBV] und die [Bezirksregierung Arnsberg](#) bereit erklärt, Informationsveranstaltungen anzubieten, in deren Kontext Vertreterinnen und Vertreter aus den nordrhein-westfälischen Stadtumbauprojekten Gelegenheit haben, ihre konkreten Fragen zur Diskussion zu stellen und zu klären.

Das MBV wurde im Rahmen der Veranstaltung von Frau [Nakelski](#) vertreten, die wesentliche Änderungen der neuen Förderrichtlinien der Stadterneuerung erläuterte. Als wichtiger Partner aus der Bezirksregierung Arnsberg konnte Herr [Roderfeld](#) gewonnen werden, der die Anforderungen und Neuerungen aus Sicht der täglichen Arbeit mit den Kommunen darstellte.

Die folgende Dokumentation stellt eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen und Fragestellungen dar, die während der drei Informationsveranstaltungen diskutiert wurden.

Seit Oktober 2008 gibt es
die neuen Richtlinien

Informationsveranstaltungen
erläuterten die Neuerungen

Erläuterung

2. Die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 - Erläuterung der wesentlichen Änderungen und Neuerungen

Die wesentliche Orientierung für die neuen Förderrichtlinien ist wieder das [Baugesetzbuch](#) [BauGB], da es die gültige Rechtsgrundlage für die Stadterneuerung darstellt. Grundlegend sind hier die Paragraphen zum besonderen Städtebaurecht [§§ 136 – 164 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, §§ 171 a – 171d Stadtumbau und § 171e Soziale Stadt]. Die neuen Richtlinien entsprechen in ihrer Neugestaltung zudem wieder stärker den [Musterförderrichtlinien](#) aller Bundesländer. Daher ist es wichtig, sich im Rahmen der Arbeit der Stadterneuerung wieder verstärkt an diesen Grundlagen zu orientieren. Die eigentlichen Richtlinien spezifizieren in einzelnen Bereichen lediglich die Vorgaben des Gesetzbuches.

Richtlinien 2008 gelten für
neue Bewilligungen

Im Zuge der Umsetzung der Änderungen in den Förderrichtlinien in der kommunalen Praxis bleibt festzuhalten, dass grundsätzlich die Förderrichtlinien bzw. Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt der Bewilligung einer Maßnahme gelten, da diese der Bewilligung zugrunde lagen. Bei laufenden Maßnahmen gilt dementsprechend weiterhin noch die alte Fassung der Richtlinien, zum Zeitpunkt der jeweiligen Bewilligung gültig waren.

Grundsätzlich gilt – auch wenn die Einzelmaßnahmen nicht mehr explizit in den neuen Förderrichtlinien genannt werden – dass Maßnahmen, die nach den alten Richtlinien förderfähig waren, auch jetzt weiterhin gefördert werden können. Die neuen Richtlinien verlangen ein erhöhtes [Abstraktionsvermögen](#) in Bezug auf die Einpassung von Maßnahmen in den vorgegebenen Rahmen. Es gilt dabei in jedem Einzelfall zu klären, ob die angedachten Maßnahmen einem der verschiedenen [Oberthemen](#), die innerhalb der Förderrichtlinien und im BauGB definiert werden, zugeordnet werden können.

Förderung von Gesamtmaßnahmen

Bei der Programmaufstellung hat für das Land die Förderung von [integrativen Gesamtmaßnahmen](#) vorrangige Bedeutung, bei denen sich die Gemeinden auf die Handlungsräume der Regionen mit interkommunalen Strategien, der Innenstädte und Ortsteilzentren mit Leerstandsproblemen einschließlich der Neunutzung innenstadtnaher Brachflächen sowie der Stadtteile mit sozialen und strukturellen Problemen konzentrieren.

In den neuen Förderrichtlinien sind die einzelnen Programme nach wie vor separat aufgeführt. Hintergrund für die unterschiedlichen Programme sind die Vorgaben des Bundes nach Artikel 104b Grundgesetz,

Erläuterung

der die Mittelvergabe des Bundes an die Länder zeitlich befristet. Durch unterschiedliche, zeitlich befristete Förderschwerpunkte in den Einzelprogrammen wird dieser Vorgabe Rechnung getragen. Gemeinsam ist jedoch allen Programmen, dass sie nach dem gleichen Sanierungsrecht behandelt werden, so wie es im Baugesetzbuch formuliert ist.

Bestimmte Leistungen [z.B. das Quartiersmanagement] werden im Rahmen der Förderrichtlinien unter dem Stichpunkt Soziale Stadt gefasst; dies bedeutet allerdings nicht, dass eine solche Maßnahme nicht auch in den anderen gebietsbezogenen Programmen möglich wäre. Dort sind sie eventuell unter anderen, allgemeiner formulierten Oberpunkten zusammengefasst. Es geht in allen Programmen stets um das Thema Stadterneuerung auf Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes. In allen [Stadterneuerungsprogrammen](#) sind daher sämtliche Maßnahmen, die für die Stadterneuerung umgesetzt werden können, förderfähig. Da in den unterschiedlichen Schwerpunkten fast sämtliche Maßnahmen förderfähig sind, bleibt festzuhalten, dass die Flexibilität bei der Umsetzung dieser Programme insgesamt erhöht worden ist.



Stadterneuerung ist gemeinsa-

mes Thema der Programme

Die Festlegung auf ein bestimmtes Programm entscheidet sich nach der sachlichen Notwendigkeit bestimmter Eingriffe im Quartier:

- handelt es sich vornehmlich um [Ordnungsmaßnahmen](#) und [Bodenordnung](#), dann muss eine Sanierungssatzung aufgestellt werden [städtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; bis 2011 auslaufend],
- geht es verstärkt darum, [Engagement](#) in Bezug auf mögliche [ISGs](#) zu koordinieren, ist eine Förderung aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren am ehesten einsetzbar,
- bei vordringlich [sozialen Maßnahmen](#) bietet sich das Programm Soziale Stadt an und
- bei vorwiegend [baulich-investiven Maßnahmen](#) zur Anpassung der Stadtstruktur ist das Programm Stadtumbau West wahrscheinlich am sinnvollsten einsetzbar.

Grundsätzlich wird ein Gebietsbeschluss nach BauGB gefordert, welches Programm dann im einzelnen eingesetzt wird, ergibt sich aus der Sachlage heraus [siehe auch Ziffer I der Förderrichtlinien]. Bei Unklarheiten darüber, über welchen Förderzugang sich eine Kommune bewerben kann, sollte zunächst mit den entsprechenden Dezernaten der Bezirksregierungen Kontakt aufgenommen werden [Dezernate 34 und 35]. Zusätzlich sollte man für sich klären, in welchem Programm eine Förderung am wahrscheinlichsten ist.

Aus Sicht der [Bezirksregierung Arnsberg](#) wird die Zusammenführung und Bündelung aller bestehenden Förderzugänge in der Stadterneue-

Gebietsbeschluss nach

BauGB ist Voraussetzung

Erläuterung

Einzelbewilligungen werden überflüssig

rung begrüßt. Einzelbewilligungen werden dadurch überflüssig. Darüber hinaus müsste allerdings auch der **städtbauliche Denkmalschutz** in diesen Rahmen integriert werden, der bislang noch nicht explizit in den Richtlinien genannt wird. Es ist für die Bezirksregierung grundsätzlich eine klare Konzentration auf Handlungs- und Förderschwerpunkte zu erkennen. Einzelmaßnahmen werden nur noch in Ausnahmefällen gefördert, da vorgesehen ist, ausschließlich Gesamtmaßnahmen zu fördern.



Flexibler Einsatz von Mitteln in einer Gesamtmaßnahme

Ein weiterer zentraler Baustein im neuen Förderrecht ist das **Integrierte Handlungskonzept** mit einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Hier muss noch zwischen den Bezirksregierungen und dem MBV abgestimmt werden, welche Detailschärfe und Tiefe es haben sollte und welche Standards es geben muss. Dieses Instrument ist nämlich entscheidend für die Steuerung des Mitteleinsatzes und wird auch ein Monitoringsystem beinhalten.

Generell gibt es durch die neuen Förderrichtlinien eine **Stärkung der gemeindlichen Entscheidungsebene**, durch die Flexibilisierung der Mittelverwendung innerhalb des Gesamtrahmens [**Gesamtmaßnahme**]. Es gibt zusätzliche Möglichkeiten der gemeindlichen Vorfinanzierung, unter anderem auch durch die Einbeziehung von bürgerschaftlichem Engagement in der Stadterneuerung, was auch zu einer verstärkten Entbürokratisierung im Verfahren beiträgt. Im Fokus steht generell zunächst immer das konkrete Projekt, bei dem dann nachrangig erörtert wird, über welche Wege Fördermöglichkeiten zugänglich gemacht werden können. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist aus Sicht der Bezirksregierung die Umstellung der Festbetragsfinanzierung auf **Anteilsfinanzierung**. Für die Kommunen bedeutet das in der Regel auch, dass eine höhere Förderung gewährt wird. Im Rahmen der Abrechnungstechnik ist diese Neuregelung zu begrüßen.

Verknüpfung von Bundes-, Landes- und EU-Mitteln



Die gleichzeitige Verknüpfung der Städtebauförderungsmittel mit weiteren Bundes- und **EU-Mitteln** ermöglicht eine relativ kurzfristige Durchfinanzierung von großen Projekten und Maßnahmen. Daneben haben sich aber viele Kommunen über den **erhöhten Verwaltungsaufwand** beklagt, der damit zusammenhängt. Positiv ist jedoch die projektbegleitende Verwendungsnachweisprüfung hervorzuheben. Durch die vorgeschriebene, sehr umfangreiche Prüfung der Rechnungsbelege ist es im Nachhinein unwahrscheinlich, dass aufgrund falscher Abrechnungen wesentliche Rückforderungen entstehen können. Somit wird an diesem Punkt langfristig eine Arbeitserleichterung und eine erhöhte **Rechtssicherheit** erreicht. Im Zuge der Ziel 2-Förderung bieten alle Bezirksregierungen gezielte Unterstützung an, z.B. auch durch so genannte „**Ziel 2-Prüfer**“, die im letzten Jahr bei allen Bezirksregierungen eingestellt wurden. Diese Prüfer aus den Fachrichtungen Betriebswirtschaftslehre und Bauingenieurwesen bilden die Kommunen im Umgang mit EU-Mitteln fort und beraten sie, sobald Ziel 2-geförderte Projekte dort beginnen.

Erläuterung

EFRE-Mittel können momentan jedoch nach wie vor nicht für Maßnahmen eingesetzt werden, die gleichzeitig Förderung aus dem Europäischen Sozialfonds [ESF] erhalten. Es gibt dahingehend Bemühungen, teilweise Mittel aus dem ESF in das EFRE-Programm zu integrieren. Bislang gibt es hierzu allerdings noch keine konkreten Ergebnisse.

Weiterhin gibt es keine Förderung für

- städtische Personal- und Sachausgaben,
- Gewerbegebiete außerhalb von Altstandorten,
- Kosten der Bauleitplanung der Kommune sowie
- Parkplätze und Tiefgaragen.

Nicht förderfähige Kosten in
der Stadterneuerung

Selbständige juristische Personen, zum Beispiel Entwicklungsgesellschaften, an denen die Gemeinde weder die absolute Mehrheit der Stimmen noch die absolute Mehrheit der Anteile besitzt, können jedoch gefördert werden. Historische Stadt- und Ortsteilzentren können weiterhin im Rahmen des Programms Aktive Stadt und Ortsteilzentren oder des Städtebaulichen Denkmalschutzes prioritär gefördert werden. Darüber hinaus ist die Weiterleitung von Mitteln an Dritte weiterhin möglich sowie eine Staffelung von Zweckbindungen vorgesehen.

Details

3. Neuerungen und Änderungen im Detail

Im Folgenden werden die wesentlichen **Neuerungen** und **Änderungen** vertiefend aufgeführt. Die Themenbereiche orientieren sich an der Struktur der neuen Förderrichtlinien zur Stadtneuerung 2008. Im Anhang des Dokumentes ist zusätzlich die Präsentation des MBV NRW mit einzelnen Kommentaren angehängt.

Teil I: Allgemeine Förderbestimmungen

Gesamtmaßnahmenprinzip

[Gesamtmaßnahmenprinzip; siehe Ziffer 2 Förderrichtlinien]

Die neuen Förderrichtlinien verfahren nach dem so genannten „**Gesamtmaßnahmenprinzip**“. Das bedeutet, dass keine Einzelmaßnahmen mehr gefördert werden, sondern die Gesamtmaßnahme als Paket von unterschiedlichen Projekten betrachtet und gefördert wird. Insgesamt ist die Gesamtmaßnahme somit im Sinne des Haushaltungsrechts auch als investiv zu betrachten.

Förderung außerhalb von förmlichen Gebietskulissen

[Förderung außerhalb eines förmlichen Entwicklungsgebietes]

Grundsätzlich gibt es laut BauGB die Möglichkeit, Projekte zu fördern, die nicht im Stadtneuerungsgebiet liegen, sofern ein schlüssiges Konzept nachweisen kann, dass dieses Projekt für die Entwicklung des Stadtteils förderlich ist bzw. ein direkter Quartiersbezug besteht. Dies können z.B. Kooperationsvereinbarungen zwischen sozialen Einrichtungen im Stadtteil und einer Fortbildungsmöglichkeit außerhalb des Stadtteils belegen. Inhaltlich muss es sich dabei um ein schlüssiges Angebot handeln, das dem jeweiligen Stadtteil eindeutig zugute kommt.

Zuwendungsvoraussetzungen in der Stadtneuerung

[Zuwendungsvoraussetzungen; siehe Ziffer 4.1 und 4.2]

Die Zuwendungsvoraussetzungen entsprechen im Wesentlichen dem BauGB. Dazu gehört es, die Maßnahme konzeptionell und planerisch ausreichend vorzubereiten. Um dies gewährleisten zu können, müssen die **Sanierungs- und Entwicklungsziele** bestimmt, die städtebaulichen Missstände erhoben, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festgestellt, eventuell eine Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange durchgeführt sowie die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben abgeschätzt werden. Die umfassende Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes ist in einem **Stadtentwicklungskonzept** oder einem **Stadtneuerungskonzept** darzustellen. Dieses Konzept muss nicht grundsätzlich gesamtstädtisch sein, jedoch ist es in vielen Fällen erforderlich, eine gesamtstädtische Einordnung vorzunehmen. Dabei geht es ausdrücklich nicht darum, große Planwerke und Konzepte zu erstellen, die sehr viel Kapazitäten in der Verwaltung binden,

sondern grundsätzliche Richtungen und Perspektiven zu einem Quartier und seinem Umfeld vor dem Hintergrund gesamtstädtischer, wirtschaftlicher und demographischer Entwicklungen zu formulieren.

[Subsidiaritätsprinzip; siehe Ziffer 4.1 [2] Förderrichtlinien]

Für die Förderung können Ausgaben nur insoweit angesetzt werden, als eine anderweitige Deckung nicht möglich ist [Nachrangigkeit der Städtebauförderung bzw. Subsidiaritätsprinzip]. Zu den nicht anderweitig gedeckten Ausgaben, wie z.B. dauerhaft unrentierliche Ausgaben, haben sich die Zuwendungsempfänger in der Höhe des im Programm bestimmten Eigenanteils zu beteiligen. Der Durchführungszeitraum ist nach dem [Zügigkeitsgebot](#) des BauGB zu planen.

Diese grundsätzliche Subsidiarität der Stadterneuerungsmittel schließt nicht aus – das zeigt das Verwaltungshandeln vor allem in der Sozialen Stadt – dass im Einzelfall unter Abwägung inhaltlicher Aspekte, wie z.B.

- der Bedeutung der Teilmaßnahme für die Gesamtmaßnahme,
- der Relation des Mittelbedarfs zu den Gesamtkosten oder auch
- der Verwaltungskostenökonomie [z.B. bei nur teilweisem Finanzierungszugang durch andere Fachprogramme]

abweichende Einzelfallentscheidungen zu Teilmaßnahmen getroffen werden können. Hierbei kann es sich – je nach Sachlage – sowohl um eine [Spitzenfinanzierung](#) durch Städtebauförderungsmittel handeln wie auch um eine komplette Anerkennung dieser Kosten. Die Entscheidung über den Einzelfall trifft die Bezirksregierung im Rahmen der Anerkennung der Kosten. In der Regel bezieht sich dies nur auf begründete Einzelfallentscheidungen, wo ein solcher Weg zur Vereinfachungen führt und daher Sinn ergibt. Es können auch – obwohl andere Förderzugänge möglich sind – Maßnahmen über die Städtebauförderung gefördert werden, wenn sich daraus ein konkreter städtebaulicher Mehrwert ableiten lässt, z.B. im Rahmen einer Verkehrsbaumaßnahme. In anderen konkreten Maßnahmen kann es unter Umständen sinnvoll sein, verstärkt auch die Bausubstanz zu fördern [wie z.B. bei Ladenlokalen].

Zu beachten sind in jedem Fall die besonderen Bestimmungen, die beim [Einsatz von EFRE-Mitteln](#) gelten. Momentan zeichnen in diesem Bereich Veränderungen in Bezug auf die Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen ab. Bisher konnten solche Maßnahmen mit EFRE-Mitteln gefördert werden – aktuell wird hier aber ein Förderzugang, insbesondere für energetische Sanierung von Wohnbauten, vorbereitet.

Prinzip der Nachrangigkeit

von Städtebauförderung



Details

Haushaltssrechtliche Grundlagen

[Haushaltssrechtliche Grundlagen; siehe auch Ziffer 4.3]

Die Gesamtmaßnahme in der Städtebauförderung findet sich im Investitionshaushalt des Bundes und der Länder und ist daher als investiv zu betrachten. Das Problem der Bewilligungen in Kommunen unter **Haushaltssicherung** hängt im Wesentlichen mit der Inkompatibilität des neuen NKF in Nordrhein-Westfalen mit dem kameralistischen Haushaltssystem des Bundes zusammen. Der Bund sieht die Städtebaufördermittel als investive Mittel im Haushalt an. Bei den Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist das einzelne Detailprogramm für den Kämmerer bilanztechnisch auf der konsumtiven Seite angesiedelt, da das Vermögen, das dadurch entsteht, nicht bilanziert werden kann. Dieser Konflikt ist momentan noch nicht abschließend lösbar, wird aber intern bereits intensiv diskutiert. Es ist aber auch klar, dass so genannte Überschuldungskommunen nicht von Zweckzuwendungen abgeschnitten werden können. In diesem Zusammenhang wird das Integrierte Handlungskonzept – das in den Förderrichtlinien vorgeschrieben wird – zu einem wichtigen Instrument. Der Innenminister erkennt an, dass im Rahmen von integrierten Maßnahmen auch bilanziell konsumtive Ausgaben als Bestandteil des Handlungskonzeptes unverzichtbar sind. Im Detail herrscht hier jedoch noch Klärungsbedarf.

Finanzierung von Maßnahmen aus Ausgaberesten

Viele Maßnahmen aus diesem Jahr, die nicht im Haushalt gezeichnet wurden, konnten im Nachgang mit Ausgaberesten gefördert werden. Die **Finanzaufsicht** hat sich in diesem Bereich als sehr kooperativ erwiesen. Es stellt sich dabei allerdings die Frage, welcher Kreditrahmen einer Kommune zusteht und in welcher Priorität sie bestimmte Maßnahmen umsetzen möchte. Entscheidet sich eine Kommune für eine teure Einzelmaßnahme, die den Kreditrahmen ausschöpft, können andere Projekte und Maßnahmen nicht mehr weiterfinanziert werden.

Mit Hilfe eines **Zuwendungsvertrages** könnten Maßnahmen auch mit der Finanzaufsicht abgestimmt und für mehrere Jahre bewilligt werden. Dieser Lösungsweg vermeidet zunächst das Problem, dass die Kommunalaufsicht – trotz Verschlechterung des kommunalen Haushalts – bestimmte Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr zeichnet.

Die in Nr. 4.3 erwähnten „**haushaltssrechtlichen Rechengrößen**“ bedeuten, dass im NKF die Begriffe "Einnahmen" und "Ausgaben" in dieser Form nicht mehr angewandt werden. Gleichwohl sind die entsprechenden Ansätze [z.B. von Erlösen] in Anrechnung zu bringen.

Regelfördersatz der Städtebauförderung

[Regelfördersatz; siehe Ziffer 5.2 Förderrichtlinien]

Die Zuwendung wird für Investitionen in Form der Anteilfinanzierung mit Höchstbetragsregelung gewährt. Der neue Regelfördersatz zur Teilfinanzierung von städtebaulichen Maßnahmen beträgt **60 %** der zuwendungsfähigen Ausgaben. Er wird mit Zu- und Abschlägen von je 10% zum Strukturausgleich für die Arbeitslosigkeit sowie für die finan-

zielle Leistungsfähigkeit der Gemeinden verbunden. Das heißt, dass eine Spreizung von 40 bis 80% damit ermöglicht wird. Es gilt jedoch noch einmal zu prüfen, ob die festgelegten Fördersätze für bestimmte Kommunen nicht noch einmal angepasst werden müssen, da sich die Rahmenbedingungen teilweise bereits verändert haben. Vereinzelte alte Maßnahmen sind noch mit anderen Fördersätzen versehen, die auch in Zukunft mit dem zum Zeitpunkt der Bewilligung zugesicherten Satz ausfinanziert werden. Auch bei neuen Teilmaßnahmen kann unter Umständen in begründeten Fällen der alte Fördersatz angewendet werden, da sie z.B. einen Teilbereich einer Gesamtmaßnahme darstellen. Die Bezirkregierung hat die Möglichkeit, dabei unter Abwägung der faktischen Projektabwicklung in Einzelfällen zu entscheiden.

Der Fördersatz ist für die Dauer der Gesamtmaßnahme konstant und wird jährlich für neue Maßnahmen einer Kommune berechnet und geregelt. Im Zuge der Umstellung auf die neuen Förderrichtlinien hat z.B. die Bezirksregierung Arnsberg erst in diesem Jahr auf das [Gesamtmaßnahmenförderungsprinzip](#) umgestellt. Im März eines Jahres werden dementsprechend dafür die Fördersätze der einzelnen Kommunen für das nächste Förderjahr bekannt gegeben, damit bei Antragstellung geklärt ist, wie hoch der Eigenanteil sein wird. Im Zuge dieses Prozesses kann es vorkommen, dass einige Bescheide noch nicht umgestellt wurden. Alte laufende Maßnahmen werden nach den alten Fördersätzen weiterhin durchfinanziert. Bei einigen Teilmaßnahmen werden im Einzelfall – beruhend auf dem neuen Fördersatzerlass – auch schon die neuen Sätze angewendet. Eine Klärung der Sachverhalte im Einzelfall wird angestrebt.

[Eigenanteil der Kommune]

Der Eigenanteil der Kommune kann nicht durch städtische Gesellschaften vollständig übernommen werden, auch wenn diese in mehrheitlichem Besitz der Kommune sind. Es ist allerdings möglich, dass etwa ein [kommunales Wohnungsunternehmen](#) den Eigenanteil übernimmt, wenn gewährleistet ist, dass der kommunale Anteil auf die Gesamtmaßnahme betrachtet mindestens 10% beträgt.

Eigenanteil

der Kommunen



Teile des kommunalen Eigenanteils können jedoch auch durch andere Dritte in Form von zweckgebundenen Geldspenden übernommen werden. Diese Geldspende muss [zweckgebunden](#) sein, damit die Finanzaufsicht diese Mittel nicht für die Schuldentilgung der Gemeinde einsetzen kann. Es kann sein, dass die Spende bei Einzelmaßnahmen den kommunalen Eigenanteil komplett ersetzen darf. Auf die Gesamtmaßnahme bezogen müssen jedoch am Ende mindestens [10% originäre städtische Mittel](#) enthalten sein. Bei Kommunen, die nicht unter Haushaltssicherung stehen, können auch zweckfreie Spenden von Privaten theoretisch vereinnahmt werden und als kommunale Mittel wieder innerhalb der entsprechenden Maßnahme eingesetzt werden. Es

Details

Eigenanteil bleibt immer bei
10% der Gesamtmaßnahme



Übersicht über nicht förderfähige Kosten

wird empfohlen, in jedem Einzelfall Rücksprache mit der zuständigen Bezirksregierung zu halten.

Bei Gemeinden, die ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Haushaltshaushalt ausgleich nicht nachkommen, wird zugelassen, dass die Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. In diesen Fällen muss davon ausgegangen werden, dass anderenfalls die Investition unterbleiben würde. Der von der Gemeinde selbst aufzubringende Eigenanteil muss aber auch dabei mindestens 10% der zuwendungsfähigen Ausgaben bezogen auf die Gesamtmaßnahme betragen. Zuwendungen von den Kreisen, den Landschaftsverbänden und dem Regionalverband Ruhr an die Gemeinde bleiben bei der Bemessung der zuwendungsfähigen Ausgaben außer Betracht, so weit ein Eigenanteil von 10 v. H. in der Maßnahme verbleibt.

Die Bezirksregierung wird auch in Zukunft über die [Reduzierung des Eigenanteils](#) im Einzelfall entscheiden und dies genehmigen. Damit soll auch gewährleistet und kontrolliert werden, dass der Eigenanteil am Ende einer Gesamtmaßnahme nicht unter 10% der Gesamtkosten sinkt. Zur Erleichterung für die tägliche Arbeit in den Kommunen bereiten einige Bezirksregierungen die Aufstellung eines „[Fördermittellotsen](#)“ vor, der übersichtlich aufzeigen soll, welche weiteren Förderzugänge aus anderen fachlichen Bereichen im Rahmen der Stadtneuerung möglich und verfügbar bzw. kombinierbar sind. Das [Kumulationsverbot](#) von Fördermitteln bleibt auch mit dem neuen Konjunkturprogramm weiterhin bestehen. Es ist demnach beispielsweise nicht möglich, 80% einer Maßnahme aus der Stadtneuerung zu finanzieren und die restlichen 20% aus dem Konjunkturprogramm.

[Nicht förderfähige Kosten; siehe Ziffer 5.3 [2] Förderrichtlinien]

Von der Förderung bleiben die [Personal- und Sachausgaben](#) der Gemeinden [auch bei Gesellschaften im Wirtschaftsverbund Stadt, d.h. mit einem städtischen Besitzanteil von mindestens 50%] ausgeschlossen. Da das MBV diese Vorgaben nicht mitbestimmt, können auch keine Ausnahmen zur Förderung von städtischem Personal erteilt werden. In ganz wenigen Ausnahmefällen ist die Fortführung einer vormals gewährten Finanzierung von städtischem Personal möglich, wenn z.B. nachvollziehbar begründet werden kann, dass mit einem Personalwechsel an der entsprechenden Stelle die begonnene Maßnahme nicht mehr fortgeführt werden kann. Darüber hinaus ist jedoch eine Beauftragung Dritter, um bestimmte Aktivitäten und Aufgaben zu übernehmen, unstrittig und daher als Regelfall förderfähig.

Ebenso ausgeschlossen sind Ausgaben zu [dauerhafter Unterhaltung und zum Betrieb von Anlagen](#) und Einrichtungen. Davon ausgenommen sind Maßnahmen, die im Rahmen von „Initiative ergreifen“ um-

gesetzt wurden. Durch umfangreiche Wirtschaftspläne ist hier sicher gestellt, dass sich diese Einrichtungen nach einer gewissen Zeit selbst wirtschaftlich tragen. Daher ist hier eine so genannte Anschubfinanzierung ausnahmsweise möglich. Einnahmen werden hierbei nicht von der Förderung abgezogen, sondern in den laufenden Betrieb investiert. Das heißt, es gibt auch hier keinen direkten Betriebskostenzuschuss.

Ausgaben, die infolge eines [Verzichts auf Einnahmen](#) entstehen, sind auch von der Förderung ausgeschlossen. Wenn die Kommune sich dazu entschließt, um bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen, Grundstücke unter dem Bodenpreisniveau des Grundstücksmarktes abzugeben, kann dies im Rahmen der Förderung nicht berücksichtigt werden. Bei der Berechnung der Grundstückswerte wird als auch in einem solchen Fall nach der [Wertermittlungsverordnung](#) vorgegangen. Das bedeutet, dass die Werte nach den Bodenrichtwerten bestimmt werden und damit für die Stadt fiktive höhere Einnahmen angerechnet werden.

Von der Förderung ausgeschlossen sind weiterhin Ausgaben für [öffentliche Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen](#), da hier davon ausgegangen werden kann, dass diese Einrichtungen bewirtschaftet und damit über Einnahmen finanziert werden können. Baurechtlich notwendige Stellplätze für Infrastruktureinrichtungen [z.B. Begegnungsstätten] sind dagegen förderfähig, da sie zur Baumaßnahme insgesamt gehören. Da auch hier eine Bewirtschaftung erfolgen könnte, müssen die Erlöse mit der Förderung in einer Gesamtrechnung gegengerechnet werden. Ein Verzicht auf diese Erlöse ist nicht möglich. Ähnlich wie bei Grundstückverkäufen würden dann hier in der Gesamtrechnung die durchschnittlichen fiktiven Erlöse einer Parkraumbewirtschaftung eingerechnet werden. Unrentierliche Kosten zum Beispiel bei baurechtlich relevanten Tiefgaragen sind ebenfalls förderfähig.

[Fahrradabstellplätze](#) sind unter bestimmten Voraussetzungen förderfähig. In Regel ist hier keine rentierliche Bewirtschaftung zu erwarten. In Kommunen, wo der Anteil am Radverkehr sehr hoch ist, kann unter Umständen von einer Bewirtschaftung von Fahrradabstellanlagen ausgängen werden. Große Fahrradabstellanlagen oder Fahrradparkhäuser werden demnach nicht gefördert, da hier grundsätzlich von einer Bewirtschaftung und [Rentierlichkeit](#) ausgegangen wird. Kleine Fahrradabstellanlagen, die eher als Möblierung und Ausstattung von Straßen, Wegen und Plätzen gedacht sind, werden gefördert, da in der Regel hierfür keine Bewirtschaftung möglich ist.

Weiterhin sind die [Ausgaben für Anlagen zur Ableitung, Behandlung und Beseitigung von Abwasser sowie Anlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe](#) nicht förderfähig. Dieser Förderausschluss betrifft nicht die Regenwasserkanalisation [Straßenrinnen, Straßensinkkästen, Hauptkanal, Regenwasserklärbecken], deren Investitionen nur zu 50 v. H. über

Einnahmen richten sich nach
[Wertermittlungsverordnung](#)



Förderung von
[Fahrradabstellplätzen](#)

Details

Keine Förderung für die Entschädigung von Schäden

das Beitragsrecht zur Straßenentwässerung zu refinanzieren sind. Darüber hinaus sind die Ausgaben der Pflege und Unterhaltung von Erschließungsanlagen nicht förderfähig.

Weiterhin nicht förderfähig sind [Ausgaben für Entschädigungen für Gebäudewertminderungen](#) infolge des Rückbaus von benachbarten Gebäuden sowie die Ausgaben, die von der Gemeinde nach § 150 BauGB zur [Änderung der öffentlichen Versorgungseinrichtungen](#) [z. B. Versorgungseinrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Anlagen für Telekommunikationsleistungen, Anlagen der Abwasserwirtschaft] zu entrichten sind. Letztere Aufwendungen sind nur dann förderfähig, wenn sie durch den Rückbau leer stehender Gebäude oder Gebäudeteile bedingt und notwendig geworden sind.

Die Förderung von [Betriebsverlagerungen](#) ist – entgegen den Bestimmungen im Baugesetzbuch - in den neuen Förderrichtlinien in NRW ausdrücklich ausgenommen, da aufgrund der großen Anzahl von potentiellen Fördergebieten der Finanzrahmen der Stadterneuerung nicht ausreichen würde, um auch einen solchen Fördertatbestand aufzunehmen.

[Unrentierliche Kosten; siehe auch Ziffer 6 Förderrichtlinien]

Die Berechnung dauerhaft unrentierlicher Kosten ergibt sich abzüglich der Miet- und Pachteinnahmen [Einnahmen über einen Zeitraum] sowie sonstiger Erlöse einer Maßnahme, die erzielt werden können. Die Berechnung der Mieteinnahmen orientiert sich auch weiterhin an der [Wohnungsbauförderung](#). Die Nettokaltmiete/Nettopacht ist mit einem Abzug einer 20%igen Bewirtschaftungspauschale für Verwaltungskosten, Instandhaltungsaufwand und Mietausfallwagnis für einen Zeitraum von 10 Jahren von den Gesamtausgaben der Maßnahme abzusetzen. Sie reduziert insoweit die Bemessungsgrundlage für den Zuschuss. Demnach sind die Miet- und Pachteinnahmen aus gewerblicher Nutzung einer kommunalen Gemeinbedarfseinrichtung, die mit Städtebauförderungsmitteln errichtet wurde, keine zweckgebundenen Einnahmen. Weitere sofort erzielbare Erlöse können z.B. aus Grundstückverkäufen entstehen, die dann unmittelbar den Kosten der Maßnahme gegenübergestellt werden müssen. Die Betrachtung und Ermittlung der Einnahmen ist im Grunde eine Marktbeobachtung, bei der man untersuchen muss, was der Markt für die jeweilige Immobilie realistischerweise noch hergibt. Die Einbeziehung eines Wertermittlers wird bei derartigen Berechnungen angeraten.

[DCF-Berechnung]

Die Grundlage für eine Förderung aus EFRE-Mitteln sind die Förderrichtlinien des Landes NRW, die in der Regel [keine DCF-Berechnung](#) vorsehen, da es sich hierbei um eine unternehmerische Methode handelt und keine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Da in der Städtebauför-

Übersicht über Anforderungen einer DCF-Berechnung

derung keine Unternehmensförderung betrieben wird bzw. Kommunen keine Unternehmen sind, ist auch die DCF-Methode in der Regel nicht anzuwenden. Innerhalb der Förderrichtlinien können Gemeinbedarfseinrichtungen nämlich nur dann gefördert werden, wenn der gewerbliche Anteil unter 20% der Fläche bzw. anteiligen Kosten liegt. Für dieses spezielle Thema wurde ein Erlass mit dem MWME abgestimmt, in dem es heißt, dass in diesem konkreten Fall keine DCF-Berechnung erstellt werden muss, sondern nur eine einfache Wirtschaftlichkeitsberechnung. Über einem Anteil von 20% muss dann die DCF-Berechnung vorgenommen werden.

Bei sehr großen Maßnahmen, die neben der Städtebauförderung auch über [EFRE-Mittel kofinanziert](#) werden und bei denen erhebliche Einnahmen zu erwarten sind, wird die DCF-Berechnung verlangt. Es ist allerdings aufgrund einiger Unklarheiten in diesem Bereich noch notwendig, hier eine genaue Abstimmung zwischen MWME und MBV herzbeizuführen.

[Abgrenzung zu anderen Förderbereichen; siehe Ziffer 7 Förderrichtlinien]

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung sind Maßnahmen grundsätzlich von anderen öffentlichen Stellen zu tragen oder zu fördern, die hierzu auf anderer rechtlicher Grundlage verpflichtet sind oder das ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise tun. Dies gilt zum Beispiel, wenn Beiträge für bestimmte Leistungen erhoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei sehr komplexen Finanzierungsmodellen, z.B. wenn Mittel für die Förderung des Nahverkehrs und/oder Städtebauförderungsmittel genutzt werden, passieren kann, dass Mittel nicht in der Reihenfolge fließen können, wie sie zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme notwendig wären. Wenn die weiteren Mittel fest eingeplant sind, sie aber noch nicht abgerufen werden können, kann die Städtebauförderung hier ergänzen und die Finanzierung, z.B. für ÖPNV-Infrastruktur, übernehmen [[Städtebauliche Ergänzungsförderung](#)]. Die nachfolgenden Mittel aus den anderen Fördertöpfen können dann für die städtebaulichen Maßnahmen genutzt werden. Grundlage hierfür ist wieder das integrierte Handlungskonzept, das die entsprechenden Erfordernisse aufzeigt.

Die [Vor- und Zwischenfinanzierung](#) von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger innerhalb der Gesamtmaßnahme, die zeitlich befristet verwendet werden, ist also möglich. Voraussetzung ist, dass die Erstattung vereinbart wurde, notwendige Ausnahmen [[vorzeitiger Maßnahmemebeginn](#)] zugelassen sind und die Erstattungszahlung innerhalb des Durchführungszeitraumes vom Begünstigten geleistet wird. Dies muss in Abstimmung mit den jeweiligen Bezirksregierungen geschehen.

Die DCF-Berechnung ist nur
in Ausnahmen notwendig

Abgrenzung zu anderen
Förderbereichen

Sanierung und Entwicklung



Besteht an der Durchführung von Maßnahmen ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. In der Regel handelt es sich hier um [Spitzenfinanzierungen](#) im Zusammenhang mit Verkehrsprojekten. Bezuglich dieser Finanzierungsmodelle werden entsprechende Vereinbarungen zusammen mit der Bezirksregierung getroffen.

Teil 2: Förderbestimmungen für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

[Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen; siehe §136f BauGB]

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Diese Maßnahmen beinhalten dabei sowohl öffentliche als auch private Investitionen und Engagements. Stadtterneuerungsmaßnahmen sind daher nicht nur als öffentliche Maßnahmen zu verstehen. Das Ziel der Stadtterneuerung ist es darüber, mit dieser öffentlichen Förderung auch zusätzliche private Investitionen anzuregen, zu unterstützen, zu beraten und zu mobilisieren.

Sanierungsmaßnahmen sollen also dazu beitragen, dass die bauliche Struktur verbessert [z.B. [Modernisierung](#), aber auch [Abriss](#) und [Neubau](#)] und die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützt wird. Darüber hinaus sollen die Siedlungsstrukturen gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen und der Bevölkerungsentwicklung entsprechen [z.B. [Modernisierungsmaßnahmen](#), [Wohnumfeldverbesserung](#)] sowie die Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Obwohl das Gesetz sehr stark den „Missstand“ im Gebiet hervorhebt, ist es jedoch auch dazu gedacht, Perspektiven für diese Gebiete zu entwickeln und nicht nur die bloßen Missstände zu beheben. Das heißt auch, dass man gezielt [Potenziale](#) suchen muss, um diese strategisch weiterzuentwickeln und dem jeweiligen Gebiet somit eine langfristige Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Im Sinne des §177 BauGB kann unter der Behebung von Mängeln und Missständen auch die energetische Sanierung von Gebäuden verstanden werden.

Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

[Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; siehe §136f BauGB]

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde. Sie umfasst nach §140 Bau GB:

- die vorbereitenden Untersuchungen,
- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,

Sanierung und Entwicklung

- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- die städtebauliche Planung – hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
- die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
- die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
- einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

Um ein Gebiet in der Stadterneuerung fördern zu lassen, ist ein Mindestmaß an Vorbereitung erforderlich. Dieses [Mindestmaß](#) wird im §140 BauGB sehr deutlich beschrieben. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig, die grundsätzlichen Potenziale, Ziele und Strategien für ein Gebiet schon im Vorfeld mit Bordmitteln zu erarbeiten und anzugeben, welche Hauptprobleme existieren. Diese Vorarbeiten bieten die Basis, um die zu fördernden Maßnahmen abzuleiten und ein Gesamtvolume sowie einen Zeitplan für die Entwicklung des Gebietes zu bestimmen. Es ist im Verlaufe der weiteren Arbeit vor Ort nach Erhalt einer Förderzusage allerdings möglich, diese Grundlagen mit Hilfe von Fördermitteln weiter fortzuschreiben, unter anderem auch durch externe Gutachten.

[§ 140 Bau GB beschreibt](#)

[Mindestmaß für Förderung](#)

Es ist darüber hinaus erforderlich, die Arbeit in einem Quartier im [städtischen Gesamtzusammenhang](#) zu betrachten. Dabei hängt es von der Ausgangslage und der Größe der Stadt ab, inwiefern ein sanierungsbedürftiges Quartier strategisch im Gesamtzusammenhang zu betrachten ist. Es muss seitens der Stadt eine Abwägung erfolgen, wie wichtig die Entwicklung eines bestimmten Quartiers für die Gesamtstadt ist, bzw. ob das Quartier langfristig erhalten werden und in welcher Intensität die Förderung dort erfolgen soll.

[Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; siehe §146 BauGB]

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §146 BauGB umfasst die [Ordnungsmaßnahmen](#) und die [Baumaßnahmen](#) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Diese Durchführung ist Aufgabe der Gemeinde. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können. Unter den Punkt „[Sonstige Maßnahmen](#)“ lassen sich eine Reihe von Maßnahmen zuordnen, die im Stadtumbau für die Durchführung einer Baumaßnahme notwendig sind, aber innerhalb der ersten Punkte des Gesetzes nicht explizit genannt werden.

[Durchführung einer](#)

[Sanierungsmaßnahme](#)

Sanierung und Entwicklung

Weiterleitung von Aufgaben durch die Gemeinde

[Weiterleitung von Aufgaben]

Grundsätzlich sollte die Gemeinde im Vorfeld der Antragstellung klären, welche Aufgaben extern vergeben werden müssen und welche Aufgaben auch verwaltungsintern erledigt werden können. Nicht alle Aufgaben, die im Rahmen der Stadterneuerung entstehen, können vom städtischen Personal geleistet werden. Die [Weitergabe einer Maßnahme an einen Sanierungsträger](#) kann in einigen Fällen hierbei eine sinnvolle Alternative sein. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn die Aufgaben in der Stadterneuerung die Grenzen der Verwaltungskapazitäten erreichen und eine Auslagerung bestimmter Aufgaben Abhilfe schaffen kann. Die Beauftragung eines Externen in diesem Zusammenhang ist auch nach den neuen Förderrichtlinien weiterhin förderfähig [siehe dazu auch §159 BauGB: Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger]. Nicht förderfähig sind in diesem Zusammenhang allerdings die Personalkosten bei städtischen Entwicklungsgesellschaften, an denen die Kommune zu 50% oder mehr beteiligt ist.

Ausgaben der Vorbereitung einer Maßnahme

[Ausgaben der Vorbereitung; siehe Ziffer 9 Förderrichtlinien]

Förderfähig sind Gutachten, Sozialplan, Beauftragung eines externen Büros, Wertermittlungsfragen sowie juristische Fachgutachten zu speziellen städtebaulich relevanten Fragestellungen. Manche Projekte sind nicht unter die gängigen Überschriften einzusortieren. Die Ziffer 9 der Förderrichtlinien besagt, dass Maßnahmen mit [experimentellem Charakter](#) und entsprechende [Modellvorhaben](#) im regionalen, interkommunalen [z.B. Netzwerke] und lokalen Zusammenhang ebenso gefördert werden können, wie die Beteiligung an Studien und Vorhaben des Bundes in der angewandten Ressortforschung zum Experimentellen Wohnungs- und Städtebau.



Zwischenerwerb von Grundstücken

[Zwischenerwerb; siehe Ziffer 10.1 Förderrichtlinien]

Grundstücke, die sich bereits im städtischen Besitz befinden, sind kostenneutral in eine Stadterneuerungsmaßnahme einzubringen. Ist bei Grundstücken, die sich nicht im städtischen Besitz befinden, ein Zwischenerwerb durch die Kommune notwendig, um eine Stadterneuerungsmaßnahme durchführen zu können, so ist ein solcher Zwischen-erwerb förderfähig.

Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der Neuordnung des Gebietes nicht-öffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden

Sanierung und Entwicklung

sollen und für die ein Zwischenerwerb erforderlich ist, ist diese Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung von 5 Jahren zu beschränken. In Einzelfällen ist diese Frist auch verlängerbar.

Der **freihändige Erwerb** von Immobilien ist nur in Ausnahmefällen und mit ausdrücklicher Zustimmung des Bundes möglich. Diese Zustimmung kann zum Beispiel dann erteilt werden, wenn eine Immobilie zum Abriss erworben werden soll und keine weiteren Interessenten vorhanden sind.

[Umzugsmanagement; siehe Ziffer 10.2 Förderrichtlinien]

Im Rahmen von Maßnahmen, die mit dem Rückbau von Wohneinheiten verbunden sind, können für Kosten des Umzugsmanagements ebenfalls Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Bei der Umzugsförderung sind nur **nachweisbare Kosten**, die extern entstanden sind, förderfähig. Zuwendungsfähig beim Umzug von Bewohnern sind demnach **50% der Ausgaben** für den Umzug von Personen und das Freziehen von Räumen. Dabei ist ein Höchstbetrag von 500 € für die erste Person und je 100 € für jede weitere Person des Haushalts förderfähig. Zusätzlich können als Höchstbetrag für jeden Raum der aufzugebenden Wohnung 310 € angesetzt werden. Die Verkehrsflächen [Diele] und die Funktionsflächen [Küche, Bad] sind wie die Zimmer mit dem Höchstbetrag von je 310 € zu berücksichtigen.

Umzugsmanagement

Es gibt hier also **keine Pauschale je Haushalt**, sondern nur pauschale Sätze, die höchstens als Zuwendung erteilt werden können – jedoch nur nach Kostennachweis. Jeder Mieter muss demnach nachweisen, welche tatsächlichen Kosten durch den Umzug entstanden sind. Wohnungsunternehmen können hierbei sehr leicht ihre Kosten geltend machen, wenn sie den Umzug für die jeweiligen Mieter organisieren. Für die Kommunen könnte es Sinn ergeben, den Umzug generell zu organisieren, indem sie ein entsprechendes Angebot eines Umzugsunternehmens vorhält. Auf diese Weise können die nachweisbaren Kosten leichter abgerechnet werden.



[Brachflächenentwicklung; siehe Ziffer 10.3 Förderrichtlinien]

Das Land fördert die Entwicklung von Brachflächen je nach Eingriffsnotwendigkeiten. Bei ordnungsrechtlich wichtigen und notwendigen Eingriffen, z.B. bei Gefahr in Verzug, gibt es die Möglichkeit, über das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW [MUNLV] Förderungen zu erhalten, sofern nicht der Verursacher für die Beseitigung der gefährlichen Altlasten herangezogen werden kann.

Förderung für die Entwicklung von Brachflächen

Altlasten, die keine unmittelbare Gefahr darstellen, müssen meist erst dann entfernt werden, wenn eine Nachfolgenutzung dort vorbereitet werden soll. Um die möglichen neuen Nutzungen ungefährdet errich-

Sanierung und Entwicklung

ten zu können, kann die Maßnahme im Städtebau als Veranlasser der Sanierung gefördert werden.



Aufwertung und Modernisierung von Immobilien

Das Berechnungsschema, das bislang im Zuge der Brachflächenberechnung genutzt wurde [[Brache 1.0](#)] basiert noch auf den alten Förderrichtlinien von 1998. Nach Ansicht der Bezirksregierung Arnsberg kann das Schema zur Berechnung auch weiterhin genutzt werden, da der Berechnungsweg weiterhin gültig ist. Offiziell existiert diese Berechnungshilfe aber nicht mehr als förmliches Instrument.

[Aufwertung und Modernisierung von privaten Immobilien; siehe auch Ziffer 11.1, 11.2 und 11.3]

Ziffer 11.1 der Förderrichtlinien regelt die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude im Innenraum. Ziffer 11.2 bezieht sich auf das ehemalige [Fassadenprogramm](#) – also den Außenraum. Daher sind in beiden Ziffern die Prozentsätze der förderfähigen Kosten unterschiedlich gestaffelt.

Neu ist, dass die Gemeinde die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude zur Nutzung für Wohnen sowie zur Nutzung für Dienstleistungen und Gewerbe durch die Gewährung eines Zuschusses zur Kostenerstattung fördern kann [Ziffer 11.1]. Sie kann darüber hinaus nach Maßgabe besonderer Richtlinien [[Bescheinigungsrichtlinien](#), z.B. auch Modernisierungsvereinbarungen der Stadt Dortmund] zur Anwendung von Vergünstigungen die steuerrechtlich relevanten Aufwendungen bescheinigen. Der Eigentümer hat somit die Möglichkeit, für Modernisierungen, die er im Sanierungsgebiet durchführt, eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend machen zu können. Der Begriff „[Eigenleistung](#)“ in Nummer 11.1 der Förderrichtlinien bezieht sich auf das Eigenkapital des Eigentümers. Der Kostenerstattungsbeitrag ergibt sich daher aus den zuwendungsfähigen Ausgaben, abzüglich des Eigenkapitals und des zusätzlichen Fremdkapitals. Die Eigenleistung als Arbeitsleistung kann nach Ziffer 5.3 [a] der Förderrichtlinien anerkannt werden.

Steuerliche Vergünstigungen bei Sanierungen möglich

Die Förderung der Gemeinde und die Bescheinigung zu den [Steuervergünstigungen](#) erfolgt auf der Grundlage von § 177 BauGB. Voraussetzung für die Förderung der Eigentümer durch die Gemeinden ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und sich die Eigentümer vorher vertraglich gegenüber den Gemeinden verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ein Erneuerungsgebot durch die Gemeinden ergangen ist und die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind.

Die Stadt Dortmund schließt in diesem Zusammenhang [Modernisierungsvereinbarungen](#), in denen festgehalten wird, welche Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnah-

Sanierung und Entwicklung

men wird dies von der Stadt überprüft. Erst danach erhält der jeweilige Eigentümer eine Bestätigung, die er beim Finanzamt einreichen kann.

Die genaue Höhe der Zuschüsse bei bestimmten Sanierungsaufgaben an die Privateigentümer kann noch nicht exakt bestimmt werden. Die genaue Ausarbeitung dieser Sätze wird in Kürze folgen. Sicher ist jedoch, dass die Zuschüsse nur als ein Anreiz betrachtet werden können, die aber unter Umständen manche Eigentümer animieren, in ihren Bestand zu investieren. In Bezug auf die [privaten Wohngebäude](#) können – im Gegensatz zur Wohnungsbauförderung – punktuelle Einzelmaßnahmen gefördert werden. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung werden nämlich je nach Baualter lediglich verschiedene Fördergesamtpakete angeboten.



In Stadtumbaugebieten lassen sich sehr häufig notwendige Investitionen nicht mehr über die Miete refinanzieren. [Punktuell geförderte Maßnahmen](#), wie z.B. die Nachrüstung mit Balkonen, Verbesserung des Lärmschutzes oder der Einbau von Aufzügen, können eine gewisse Durchschlagkraft entwickeln, um den Standort als Ganzes aufzuwerten. Damit können sie im Einzelfall also durch Städtebauförderungsmittel gefördert werden. Grundsätzlich gilt aber auch bei diesem Instrument, dass Städtebauförderungsmittel nur für dauerhaft [unrentierliche Kosten](#) eingesetzt werden dürfen. Es muss dabei unter anderem z.B. geprüft werden, welche Spielräume über die Mieten gegeben sind. In der Regel sind derartige Maßnahmen jedoch in den Stadtumbaugebieten nicht über die Mieteinnahmen zu refinanzieren. Wie diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen genau dargestellt werden können, muss im Detail noch geklärt werden und wird sich anhand von Praxisbeispielen zeigen. Ein noch zu erarbeitender Leitfaden mit konkreten Berechnungsbeispielen soll hier mehr Klarheit bringen. Grundlage wird ein Modernisierungsvertrag sein, der genau definiert, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, um das Sanierungsziel erreichen zu können. Als mögliches Modell könnte hier ein erweitertes Fassadenprogramm zum Einsatz kommen, das die oben angesprochenen Elemente aufnimmt.

Punktuelle Förderung im
Wohnungsbau

Generell jedoch stellt diese Regelung eine wichtige Neuerung der Förderrichtlinien 2008 dar, die vorher nicht existierte. Grundlegend ist hierfür der §164a BauGB, der an die Modernisierungsgebote anknüpft.

[Profilierung und Standortaufwertung]

Im Rahmen der Profilierung und Standortaufwertung sind die bislang genutzten Begrifflichkeiten wie [Fassadenprogramm](#) oder [Wohnungsfeldaufwertung](#) explizit nicht mehr zu finden. Im Grunde verbergen sie sich dennoch hinter den Ausführungen in den Förderrichtlinien [z.B. Ziffer 11.2]. Dort heißt es, dass zu den Maßnahmen der Profilierung und der Standortaufwertung der innenstadt- oder stadtteilbedingte Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden [vor-

Profilierung und
Standortaufwertung

Sanierung und Entwicklung



mals als Fassadenprogramm bezeichnet] und des Gebäudeumfeldes für Wohnen [vormals als Wohnumfeldprogramm bezeichnet], Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe gehören. Es können insbesondere Maßnahmen der Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern gefördert werden. Zuwendungsfähig sind 50% der Ausgaben nach Ziffer 11.2 Absatz 1 Satz 2. Die zuwendungsfähigen Kosten liegen bei höchstens 60 € je qm umgestalteter Fläche. Das heißt, dass die Zuwendung an den Letzt-empfänger maximal 30 €/qm beträgt. Die 30€ werden anteilmäßig aus der Förderung und aus dem Eigenanteil der Stadt erbracht. Als Maßstab zur Berechnung sollte die gesamte in Betracht kommende Fläche herangezogen werden. Auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften können Zuwendungsempfänger von Zuschüssen aus Fassadenprogrammen sein.

Es wird nach wie vor bei diesen Maßnahmen der Beschluss einer [komunalen Richtlinie](#) verlangt, damit nachgewiesen werden kann, dass jeder diese Förderung nach den gleichen Voraussetzungen bekommen kann. Zusätzlich wird es einen Mustervertrag geben müssen, der Abmachungen zwischen den Eigentümern und der Stadt regelt.

[Städtebauliche Verträge und Gebote]

[Städtebauliche Verträge und Gebote](#)

Es ist möglich, bestimmte Ziele der Sanierung, die im privaten Bereich außerhalb von öffentlichen Investitionen liegen, über zwei Instrumente zu verfolgen. Zum einen handelt es sich hierbei um die städtebaulichen Gebote, die aber in der Regel kaum zur Anwendung kommen. Auf der anderen Seite gibt es die Möglichkeit, mit Verträgen zu arbeiten. Das hat den Vorteil, dass nicht mit Zwang etwas durchgesetzt werden muss, sondern mit kooperationsbereiten Eigentümern so genannte Modernisierungsvereinbarungen getroffen werden können [siehe auch Muster der Stadt Dortmund]. In diesem Rahmen verpflichtet sich der Eigentümer, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die in diesem Falle auch förderfähig wären. Darüber hinaus kann die Stadt eine entsprechende Bescheinigung ausstellen, die – wenn eine [Sanierungssatzung](#) über dem Gebiet liegt – beim Finanzamt eine steuerliche Absetzbarkeit der Kosten ermöglicht. Analog dazu bleibt die Abschreibungsmöglichkeit beim Denkmalschutz erhalten. Die Festlegung eines einfachen Stadtumbaugebietes wirkt sich allein nicht steuermindernd aus, dazu muss vielmehr ein förmliches Sanierungsgebiet beschlossen werden.

Die Festlegung einer zusätzlichen Sanierungssatzung kann grundsätzlich ein wichtiges Instrument darstellen, um private Investitionen anzuregen und Eigentümer zu motivieren. Die Überlagerung eines nicht förmlichen Gebietes [z.B. Stadtumbau West, Soziale Stadt] mit einem nachträglichen, neuen förmlichen Satzungsbeschluss ist möglich, wenn sich

Sanierung und Entwicklung

im Laufe des Verfahrens zeigt, dass die Eingriffsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts zur Erreichung der Stadterneuerungsziel erforderlich sind. Bei alten, förmlichen Sanierungsgebieten mit besonderem Bodenrecht und Erhebung von Ausgleichsmaßnahmen wird empfohlen, die Maßnahmen zu beenden und abzurechnen. Sollten neue, zusätzliche Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sein, ist es sinnvoll, einen erneuten Beschluss zu fassen und als neue Fördermaßnahme zu beginnen.

[Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen]

Die Errichtung oder Änderung [Umnutzung] von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde kann gefördert werden. Bei den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen handelt es sich um öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen, welche die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner des Gebietes gewährleisten. Ein Neubau stellt auch immer eine Abwägung dar, in der es darum geht zu bestimmen, ob die Nachnutzung oder der Neubau eines Gebäudes wirtschaftlicher ist. Grundsätzlich sind nach den neuen Förderrichtlinien Neubauten auch förderfähig. Der Rahmen, in dem solche Neubauvorhaben gefördert werden können, wird sich erst im Rahmen der künftigen Fördertätigkeit sukzessive genauer beschreiben und definieren lassen. Der [quartiersbezogene Neubau](#) muss in jedem Falle wichtige Funktionen für die Betreuung des Gebietes erfüllen, um förderfähig zu sein.

Bau und Umnutzung von
Gemeinbedarfseinrichtungen



Bei der [Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen](#) hängt die Förderfähigkeit von der Art des Umbaus ab. Einige Maßnahmen können über den Investitions pact abgedeckt werden. Funktionale Anpassungen, die notwendig geworden sind, da sich die Anforderungen an ein bestimmtes Gebäude grundlegend verändert haben, könnten im Rahmen der Städtebauförderung finanziert werden. Hierbei gilt es, Erforderlichkeiten im Einzelfall zu betrachten. Die Instandhaltung und Unterhaltung von Gebäuden ist in jedem Falle von der Förderung ausgeschlossen.

In Bezug auf die Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist auch das Thema „[Sanierung von Hallenbädern und Sporthallen](#)“ in die Diskussion gekommen, nachdem es einen Brief vom Bundesminister Tiefensee gegeben hat, in dem die Kostenübernahme für derartige Maßnahmen in Rahmen der Städtebauförderung vorgeschlagen wurde. Um die Sanierung solcher Einrichtungen über die Städtebauförderung finanzieren zu können, gilt es zunächst zu überprüfen, welche Funktion das jeweilige Gebäude für den entsprechenden Stadtteil hat, d.h., ob es eine reine [Quartiersfunktion](#) wahrnimmt oder aber eine gesamtstädtische. Wichtig ist, dass im Vorfeld auch geklärt wird, ob es unter Umständen andere Förderzugänge gibt, die zuerst in Anspruch genommen

Sanierung von Sportstätten
erfolgt nicht pauschal über
die Städtebauförderung

Teilprogramme

werden müssen [Subsidiaritätsprinzip]. Grundsätzlich können in Einzelfällen, wenn die oben genannten Voraussetzungen zutreffen, derartige Projekte gefördert werden. Es wird sich in diesem Rahmen wahrscheinlich aber eher um städtebauliche Spitzenfinanzierungen handeln.

Teil 3: Förderbestimmungen im Rahmen der thematischen Teilprogramme

Im Stadtumbau sind zahlreiche Maßnahmen denkbar, welche die Aufwertung des öffentlichen Raumes beinhalten. Es ist allerdings dabei zu beachten, dass die Volumina der Fördermittel begrenzt sind. Die Kommune kann selbstständig entscheiden, in welchem Umfang Mittel der Städtebauförderung für Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Allerdings gilt es dabei zu bedenken, dass dann unter Umständen andere Maßnahmen nicht mehr finanzierbar sind. Darüber hinaus muss explizit dargestellt werden, dass die Maßnahmen den städtebaulichen Zielen entsprechen und für die Entwicklung demnach notwendig sind.

[Baumaßnahmen]

Durchführung von

Baumaßnahmen

Die Durchführung von Baumaßnahmen [§148 BauGB] bleibt zunächst den **privaten Eigentümern** überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet werden kann. Der Gemeinde obliegt es jedoch, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Zu diesen Baumaßnahmen gehören die **Modernisierung** und **Instandsetzung**, die **Neubebauung** und die **Ersatzbauten**, die **Errichtung** und **Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** sowie, laut BauGB, die Verlagerung oder Änderung von Betrieben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach den neuen Förderrichtlinien in NRW förderfähig.

Die **Förderung von Kunstgegenständen** im öffentlichen Raum ist grundsätzlich im Rahmen der Attraktivitätssteigerung möglich. Vergaberechtlich kann sich allerdings ein Problem ergeben, wenn ein bestimmter Künstler bereits im Vorfeld ausgewählt wurde. Es muss im Rahmen des **Vergabeverfahrens** deutlich begründet werden, warum ein bestimmter Künstler letztendlich den Zuschlag bekommt. Befindet sich der Wert des Kunstauftrages unterhalb der Schwellenwerte des Vergaberechts, ist die Finanzierung einer solchen Installation aus förderrechtlichen Gesichtspunkten zulässig.

Teilprogramme

[Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen; siehe Ziffer 17 Förderrichtlinien]

Ein sehr wichtiger Aspekt in der Stadtneuerung ist die Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen. Der §137 BauGB besagt, dass die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden soll. Die Betroffenen sollen auf diese Weise zur Mitwirkung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Alle Maßnahmen und Aktivitäten, die Beteiligung bewirken und stabilisieren sollen, sind somit Bestandteil einer Stadtneuerungsmaßnahme und förderfähig.

Dazu gehören Instrumente wie z.B. der [Verfügungsfonds](#), [Informationsveranstaltungen](#) zu bestimmten Themen im Stadtumbau, Wettbewerbe oder auch Beratung. Die Richtlinien können diese Bandbreite von Ideen und Möglichkeiten nicht schon im Vorhinein fassen, da jede Maßnahme spezifisch eigene Anforderungen und Möglichkeiten hat. Daher sind die Richtlinien auch in diesem Punkt bewusst allgemein gehalten worden, um [passgenaue und sinnvolle Lösungen](#) für die Aufwertung des einzelnen Quartiers zu ermöglichen.

Beteiligung und Mitwirkung
ist ein wichtiger Aspekt



[Wettbewerbliche Planungen]

Das Land hat ein großes Interesse daran, dass die Qualität der geförderten Maßnahmen durch wettbewerbliche Planungen gesichert und verbessert wird. Im Rahmen solcher Wettbewerbsverfahren erweist es sich immer wieder als sehr effektiv und wünschenswert, wenn Betroffene an derartigen Prozessen ebenfalls frühzeitig beteiligt werden. Die wettbewerbliche Planung ist ein [wichtiges Instrument](#), um Öffentlichkeit herzustellen, um Beteiligung oder Engagement zu fördern sowie die Motivation der Bevölkerung zu wecken. Zusätzlich kann durch derartige Verfahren auch die meist negative Stimmung in den entsprechenden Stadtteilen positiv beeinflusst werden.

Wettbewerbliche Planungen
zur Qualitätssteigerung

[Verfügungsfonds; siehe Ziffern 14 und 17 Förderrichtlinien]

Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste – insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind, kann ein gemeindlicher Fonds eingerichtet werden. Ein solcher Fonds, über dessen Mittelvergabe ein lokales Gremium entscheiden kann, ist mit 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde förderfähig. Voraussetzung für die Förderung ist jedoch, dass 50% der Mittel von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und/oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde in den Fonds eingestellt werden. Dieser Instrument ist in seinem Grundgedanken speziell für Immobilien- und Standortgemeinschaften [[ISGs](#)] ausgerichtet worden. Darüber hinaus können solche Fonds aber auch in Stadtteilzentren bestimmter Quartiere Anwendung finden.

Fonds zur Finanzierung
kleiner Maßnahmen

Teilprogramme

Die Mittel des Verfügungsfonds können für Investitionen und die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen im Fördergebiet eingesetzt werden [z.B. Gestaltung der Fußgängerzone]. Der Teil der Mittel, der nicht aus der Städtebauförderung stammt, kann auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden [z.B. Beratungsleistungen, Veranstaltungen]. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 [Auszahlung] gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO in Verbindung mit Nr. I ANBest-G. Grundsätzlich sind **vielfältige Einsatzmöglichkeiten** denkbar, die sich in der praktischen Anwendung solcher Fonds zeigen werden. Das grundsätzliche Ziel besteht darin, die Selbstbestimmung und das Engagement der Akteure im Programmgebiet zu fördern.

Verfügungsfonds zur aktiven Mitwirkung von Beteiligten

Der **zweite mögliche Verfügungsfonds** ist unter dem Aspekt „Aktive Mitwirkung der Beteiligten/ Bürgerschaftliches Engagement“ im Bereich der Sozialen Stadt unter Ziffer 17 zu finden. Er ist jedoch, wie auch andere Maßnahmen, ebenfalls in den anderen gebietsbezogenen Programmen, also auch in Stadtumbau West-Gebieten, einsetzbar.

Demnach können Gemeinden, die einen Verfügungsfonds zur **aktiven Mitwirkung der Beteiligten** bei der Aufstellung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einrichten, gefördert werden. Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen zur Durchführung von Workshops zu Aufgabenstellungen im Stadtteil, Mitmachaktionen, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Stadtteil, Imagekampagnen und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der Beteiligten im Quartier. Zuwendungsfähig sind höchstens 5 € je Einwohner des Stadtteils und Jahr. Für die Auszahlung der Mittel nach Nr. 28 gelten die Bestimmungen von Nr. 7 VVG zu § 44 LHO i.V.m. Nr. I ANBest-G.

Dieses Instrument hat sich in Bezug auf eine Stärkung der **Identifikation** der Bewohner mit ihrem Quartier als sehr erfolgreich erwiesen. Es ist darüber ein wirksames Instrument, um die der Bewohner anzuregen. Die Einbindung der Bewohner in die Entscheidungen über eine Mittelvergabe führt in den meisten Fällen dazu, dass dies sehr verantwortungsvoll geschieht.

Mittelvergabe nur auf Grundlage gemeindlicher Richtlinien

Über die Vergabe der Mittel ist auf der Grundlage **gemeindlicher Richtlinien** zu entscheiden, in denen die Art und der finanzielle Umfang sowie der Verwendungszweck der Mittel des Verfügungsfonds zu regeln sind, damit transparent ersichtlich wird, nach welchen Kriterien eine Förderung gewährt wird. Die verantwortliche Stelle, welche die Entlastung für die zweckentsprechende Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds bestätigt, ist in den gemeindlichen Richtlinien zu bestimmen. Im Falle der Weiterleitung von Zuwendungen in den außergemeindlichen Bereich nach Nr. 12 VVG zu § 44 LHO in der Form von Zuwendungsbescheiden und/oder Zuwendungsverträgen haben die Gemeinden [GV] als Erstempfänger den Letztempfängern der Zu-

Teilprogramme

wendungen aufzugeben, die zutreffenden Allgemeinen Nebenbestimmungen – insbesondere ANBest-P – zu beachten. Von den Letztempfängern der Zuwendungen ist der Verwendungsnachweis regelmäßig in qualifizierter Form durch die Vorlage von Büchern und Belegen zu führen. Die Prüfung der Verwendungsnachweise erfolgt durch die Erstempfänger der Zuwendungen.

[Quartiersmanagement/Stadtteilmanagement; siehe Ziffer 18 Förderrichtlinien]

Die Einrichtung eines Stadtteilbüros in gemeindlicher oder privater Trägerschaft kann gefördert werden. Zusätzlich kann die Einrichtung des Stadtteilmanagements für die Dauer der Maßnahme gefördert werden, soweit nicht ein Förderausschluss nach Ziffer 5.3 Abs. 2 gegeben ist. In größeren Städten, in denen es mehrere Stadterneuerungsgebiete und damit verknüpfte Quartiersmanagements gibt, kann es sinnvoll sein, zusätzlich zu den quartiersbezogenen Quartiersmanagements ein übergreifendes Management einzurichten, das Koordinierungsfunktionen übernimmt. Ein solches gebietsübergreifendes Management kann ebenfalls gefördert werden. Präventives Quartiersmanagement für Stadtteile, die über keine Gebietskulisse verfügen ist hingegen nicht förderfähig.

Einrichtung eines Stadtteilmanagements in Quartieren

Möchte die Kommune ein Quartiersbüro in einem stadteigenen Gebäude unterbringen, so hat sie dies förderunschädlich einzubringen, ebenso wie z.B. auch gemeindeeigene Grundstücke unentgeltlich eingebraucht werden müssten, kann also für die Überlassung dieses Büros keine Mieteeinnahmen ansetzen.

[Rückbau von Gebäuden; siehe Ziffern 21.1 und 21.2 Förderrichtlinien]

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch den Eigentümer kann gefördert werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Alternative Nach- und Umnutzungen sind mittelfristig nicht realisierbar.
- Die für eine Nach- und Umnutzung anzusetzenden Kosten würden die Kosten eines Neubaus einschließlich der Kosten für den Rückbau überschreiten.
- Das für den Rückbau vorgesehene Gebäude hat keine baukulturelle und/oder stadtbildprägende Bedeutung.
- Der Zustand des für den Rückbau vorgesehenen Gebäudes beeinträchtigt wesentlich die städtebauliche Situation in der Umgebung des Gebäudes.
- Zwischen Gemeinde und Eigentümer wird ein verbindliches Zwischen- oder Nachnutzungskonzept mit mindestens einer einfache-

Rückbau von Gebäuden
durch den Eigentümer



Teilprogramme

Gebäude verfügen teilweise
noch über Rohbauwert

chen Begrünung einschließlich der Lastenregelung zur Verkehrssicherung und Bewirtschaftung vereinbart.

Der Nachweis über die **mittelfristige Nichtrealisierbarkeit** von Nachnutzungen in einem Gebäude muss für jeden Einzelfall begründet werden. Hierbei kann unter Umständen der Hinweis auf längerfristige Leerstände und die Auswirkungen auf das Umfeld bzw. **fehlende Grundstücksmarktaktivitäten** [z.B. Verkauf an neue Eigentümer] hilfreich sein. Es muss letztendlich durch entsprechende Indikatoren nachgewiesen werden, dass das Gebäude am Markt keinen Ertrag mehr bringt und keine Zukunftsperspektive ersichtlich ist. Um die Kostenabschätzung für den Abbruch von Gebäuden vorzunehmen, sollte man sich der Kenntnisse zur Wertermittlung bedienen. Einige Gebäude verfügen noch über einen so genannten **Rohbauwert**, obwohl der Zustand der Immobilie desolat ist. Dies ermöglicht dem Eigentümer unter Umständen, mit weniger hohen Verlusten umgehen zu müssen. Die Ermittlung dieser realistischen Werte setzt jedoch auch voraus, dass die veränderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilien- und Bodenmarkt verstärkt einbezogen werden und in diesem Zusammenhang Erfahrungen bei der Wertermittlung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und des wirtschaftlichen Strukturwandels wichtig sein können.



Zuwendungsfähig sind die Rückbauausgaben nach Ziffer 21.I Absatz 1 [Rückbau durch den Eigentümer] unter Abzug der Verwertungserlöse sowie zusätzlich die Ausgaben für Baunebenkosten, für Altlastenuntersuchungen, für behördliche Genehmigungen und die Ausgaben zum Rückbau technischer Infrastruktur, soweit sie vom Eigentümer zu übernehmen sind. Die Ausgabenerstattung an den privaten Grundstückseigentümer beträgt höchstens 50 v. H. der Gesamtkosten [**Kappungsgrenze**], die sich unter Einbeziehung der nicht förderfähigen Buchwerte in die Gesamtrechnung ergeben. Der Nachweis der Buchwerte erfolgt in geeigneter Form [z. B. durch Bestätigung des verantwortlichen Prüfers]. Für die Freimachung des Gebäudes gilt Nr. 10.2 [Umzug von Bewohnern]. Es sind 50 % der Ausgaben, höchstens 60 € je qm für die Zwischen- und Nachnutzung als begrünte Fläche zuwendungsfähig. Die Eigentümerbeteiligung betrifft im Wesentlichen die Wohnungsbaugesellschaften. Sie wird meistens dann zum Problem, wenn z.B. bei 50er Jahre-Siedlungen, die bilanztechnisch schon abgeschrieben sind, die Eigentümer die Bilanzwerte nicht in die Rechnung einbringen können.

Der Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln ist zusammen mit dem dazugehörigen gemeindlichen Kofinanzierungsanteil auf der Grundlage eines Stadtumbauvertrages an den Eigentümer als Letztempfänger der Zuwendung weiterzuleiten.

Förderverfahren

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen einschließlich des dafür notwendigen [Grunderwerbs durch die Gemeinden](#) [Ziffer 21.2] kann in folgenden Fällen gefördert werden:

- Das Grundstück wird im Wege der Zwangsversteigerung erworben und soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
- Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll künftig einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.
- Das Grundstück ist nicht nur mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut und das freizulegende Grundstück soll zukünftig privaten Nutzungen zugeführt werden [Zwischenerwerb].

Beim Rückbau durch die Gemeinde kann das Grundstück – nach Vorgabe des Bundes – nur im Wege der [Zwangsversteigerung](#) erworben werden. Es gibt aber Fälle, wo dieser Weg nicht durchführbar ist, etwa bei Wohneigentümergemeinschaften. In Einzelfällen besteht hier die Möglichkeit, im Benehmen mit dem Bundesbauministerium eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen. Dabei gelten dann im Hinblick auf die Ermittlung der förderfähigen Kosten die Regeln der Wertermittlungsverordnung.

Teil 4: Förderverfahren

[Kosten- und Finanzierungsübersicht; siehe Ziffer 26 Förderrichtlinien]

Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht [siehe auch §149 BauGB] aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen. In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die [Kosten der Gesamtmaßnahme](#) darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Dies bedeutet, dass hier eine seriöse Kostenschätzung vorgenommen werden muss. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

Kosten- und
Finanzierungsübersicht

Das MBV strebt an, dass die Verwendung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ein [zentrales Instrument](#) wird. Ziel ist ein Konzept, in dem alle Maßnahmen, die gefördert werden, mit entsprechenden Kosten versehen sind, so dass ersichtlich wird, über welchen Zeitraum welche Maßnahmen gefördert werden sollen und welcher Förderbedarf dabei für die einzelnen Haushaltsjahre entsteht. In diesem Rahmen wird auch die Mittelverschiebung zwischen Maßnahmen einfacher

Förderverfahren

Verschiebung von Maßnahmen im Gesamtrahmen

gestaltet sein. Selbst die Neuaufnahme von Maßnahmen kann einfacher ermöglicht werden, wenn die Gesamtmaßnahme im prognostizierten Kostenrahmen bleibt.

Dem prüffähigen Grundförderantrag ist also ein [Kosten-Maßnahmen-Finanzierungsplan](#) beizufügen, dem die Bezirksregierung in Abstimmung mit dem MBV zustimmen muss. Sobald dies erfolgt ist, kann eine Ausnahme vom Refinanzierungsverbot für die Gesamtmaßnahme erteilt werden, d.h. für die darin enthaltenen Teilmaßnahmen bedarf es dann keiner weiteren Einzelausnahmen von diesem Verbot. Hierbei kann die Bezirksregierung [Maßnahmenverschiebungen](#) innerhalb der Gesamtmaßnahme ohne Zustimmung des MBV bewilligen, somit werden Zustimmungs- und Abstimmungswege verkürzt. Alle Maßnahmen, die im Gesamtkonzept bewilligt wurden, können auch begonnen werden. Das heißt aber auch, dass Mittel, die an einer Stelle in der Gesamtmaßnahme eingespart wurden, für andere Maßnahmen wieder eingesetzt werden können, sofern das integrierte Gesamtkonzept dadurch nicht in Frage gestellt wird. Im Rahmen eines Tausches müssen auch die Zweckbestimmungen durch die Bezirksregierung geändert und angepasst werden [nach dem Zuwendungsrecht].



Der Nachteil besteht darin, dass die Kommune in der Planungs- und Antragsphase stärker in [Vorleistung](#) treten muss, um eine solche Übersicht zu erstellen. Dabei sollten auch die Maßnahmen berücksichtigt werden, die nicht für eine Förderung vorgesehen sind oder aber auch durch andere Fördermittelgeber abgedeckt werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass aufgrund von flankierenden Maßnahmen, z.B. aus privaten Mitteln, die Priorität der öffentlich zu fördernden Maßnahmen steigt. Dabei wird das Gesamtvolumen an Investitionen betrachtet, das durch die kommunale Maßnahme ausgelöst wird. Die Abschätzung dieser zu erwartenden Investitionen ist jedoch teilweise – je nach Rahmenbedingung – nur sehr eingeschränkt möglich. Es können allerdings Schätzungen oder Absichtserklärungen [z.B. mit Wohnungsunternehmen] vorgenommen werden, die hierbei eine Grundlage bilden.

Erst wenn der [Gesamtförderbedarf](#) ansteigt, muss dies mit den Bezirksregierungen und dem MBV erneut abgestimmt werden. Sollen bei EU-kofinanzierten Projekten Maßnahmen getauscht werden, muss eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Ministerium MWME angefragt werden. Hier muss dann entschieden werden, ob der Fördertatbestand, der dann neu aufgenommen werden soll, förderrechtlich unproblematisch ist oder nicht.

Auch für die Bezirksregierung ist der Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan ein ganz zentrales [neues Steuerungsinstrument](#). Es muss allerdings noch im Detail geklärt werden, was darunter im Ein-

Förderverfahren

zernen zu verstehen ist und wie ein solcher Plan inhaltlich aussehen kann. Er ist definiert als ein nach Handlungsfeldern aufgegliedertes Maßnahmenbündel für einen mehrjährigen Zeitraum mit Finanzierungsbeiträgen anderer öffentlicher Träger, aber auch privater Investoren, sowie die Darstellung von Erlösen und Einnahmen. Nach ersten Erfahrungen der Bezirksregierung ist die bei Antragstellung geforderte Darstellung der Gesamtfinanzierung sowie der Folgekosten noch erläuterungswürdig. Die Erfahrungen aus der Praxis werden im Laufe der Zeit zeigen, wie detailliert eine solche Aufstellung zu sein hat und wie auch Kommunen unter Haushaltssicherung diese Pläne erstellen können, so dass die Finanzaufsicht diese auch genehmigen kann. Generell sollten die Maßnahmen innerhalb von 5 bis 7 Jahren abgeschlossen sein. Maßnahmen, die mehr als 10 Jahre andauern sollen, werden in der Regel nicht mehr gefördert. Die entsprechenden Mustertabellen als Standard sollen bis zu den Sommerferien erarbeitet werden.



[Statusbericht]

Das MBV erwartet in diesem Zusammenhang von den Kommunen zum nächsten oder spätestens zum übernächsten Teilförderantrag einen Statusbericht. Die Erstellung eines solches Statusberichtes betrifft demnach nicht nur neue Maßnahmen, sondern auch die Altmaßnahmen. Bei einer Änderung im Rahmen der Gesamtmaßnahme ist es ebenfalls sinnvoll, den entsprechenden Statusbericht anzupassen.

Erstellung eines

Statusberichtes ist sinnvoll

Laufende Stadterneuerungsgebiete erhalten diesen Status der grundsätzlichen Zustimmung ebenfalls durch eine Art Statusbericht, der aufzeigt, welche Maßnahmen bereits umgesetzt wurden und welche weiteren noch geplant sind. Die entsprechenden Vordrucke hierzu und die Definition von Standards dazu sind bereits in Arbeit und sollen ebenfalls vor den Sommerferien fertig gestellt sein.

[Zweckbindungsfristen; Ziffer 27 der Förderrichtlinien]

Werden bei Untersuchungen, Planungen und Wettbewerben keine beweglichen Gegenstände beschafft, so endet die Zweckbindungsfrist der bewilligten Mittel mit der Vorlage des Ergebnisses. Soweit EU-Recht nicht entgegensteht, gelten im Übrigen für die zeitliche Bindung des Zuwendungszwecks folgende Fristen ab Fertigstellung bzw. Anschaffung:

Gestaffelte

Zweckbindungsfristen

- 20 Jahre für Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen und Grundstücke mit einem Zuschuss von mehr als 375.000 €;
- 10 Jahre für Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen und Grundstücke mit einem Zuschuss von bis zu 375.000 €;
- 5 Jahre für bewegliche Gegenstände und für Ersteinrichtungen.

Förderverfahren

Zuwendung an Dritte
genau dokumentieren

Änderungen im
Vergaberecht

Vorlegen von Zwischen-
nachweisen pro Jahr

36

[Zuwendungsbescheide]

Es sind vermehrt Diskussionen zu vernehmen, die den genauen Unterschied zwischen einem [Zuwendungsbescheid an einen Dritten](#) und einem Auftrag zum Thema haben. In der Sozialen Stadt war es vielfach üblich, das Quartiersmanagement nicht als Auftrag, sondern als Zuwendung an einen Dritten zu übergeben. Dieser Dritte musste ein gemeinnütziger Träger sein. Die Grenze ist hier jedoch fließend, da nicht immer ausgeschlossen werden kann, dass dieser Träger nicht auch am Marktgeschehen teilnimmt und man auf diese Weise möglicherweise eine Ausschreibung umgeht. Es wird daher dringend empfohlen – analog zu einem Vergabevermerk – hier einen ähnlichen Vermerk zu erstellen, um genau zu dokumentieren, wieso die Zuwendung einer Vergabe vorgezogen wurde. Die Kommune kann dies eigenständig entscheiden.

[Vergaberecht]

Im Zuge des Vergaberechts gibt es ein Änderungsgesetz, das am 3. Februar 2009 in Kraft getreten ist [siehe Anhang]. Der Hintergrund für diese Änderungen ist das beschlossene [Konjunkturprogramm](#) zur Stärkung der Wirtschaft. Die Änderungen sehen im Wesentlichen neue [Schwellenwerte](#) vor; die bei der Vergabe zu berücksichtigen sind und gelten für alle Arten von Vergaben. Demnach können Dienstleistungsverträge bis 100.000 Euro frei vergeben und Baumaßnahmen bis zu 1 Million Euro beschränkt ausgeschrieben werden. Die Anhebung der Schwellenwerte soll vor allem dazu führen, dass Aufträge im Sinne des Konjunkturprogramms schneller vergeben werden können.

Diese [Vereinfachungen der Vergabe](#) gelten für alle neuen Maßnahmen, die noch nicht ausgeschrieben wurden und die im Rahmen eines Zuwendungsbescheides nach dem 03.02.2009 gewährt wurden. Die Kommunen sollten daher im Sinne der Rechtssicherheit, für ihre alten Zuwendungsbescheide, bei denen Vergaben noch anstehen, die Zustimmung zum neuen Vergaberecht bei den Bezirksregierungen für den jeweiligen Zuwendungsbescheid beantragen. Es wird darüber hinaus angeraten, bereits laufende Ausschreibungsverfahren nach den bisherigen Regelungen fortzuführen. Von der Aufhebung laufender Ausschreibungsverfahren nur aus dem Grund einer möglichen Erleichterung wird dringend abgeraten. Sollte aus inhaltlich-sachlichen Gründen ein laufendes Ausschreibungsverfahren aufgehoben werden müssen und neu ausgeschrieben werden, gelten die neuen Regelungen. Sollte bauabschnittsweise ausgeschrieben werden, gelten diese Regelungen auch für neu auszu-schreibende Bauabschnitte.

[Zwischennachweise; siehe Ziffer 29 Förderrichtlinien]

Wenn der Grundförderantrag mit allen erforderlichen Maßnahmen gestellt wurde, ist in jährlichen Abständen ein Sachstandsbericht mit den jeweiligen Förderabschnitten vorzulegen. Für die städtebaulichen

Förderverfahren

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

Durch diesen erhöhten Aufwand soll vor allem auch die [Gefahr von Rückforderungen](#) am Ende einer Gesamtmaßnahme minimiert werden. Die Sachstandsberichte ermöglichen es, rechtzeitig auf vermeintliche Probleme aufmerksam zu werden und gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Im Rahmen der [Ziel 2-Förderung](#) ist dieses Verfahren von vornherein verpflichtend. Im Stadtumbau kann es erforderlich werden, wenn sich eine Maßnahme länger als erwartet hinzieht und ein Abschluss vorerst nicht zu erkennen ist.

[Zweckgebundene Einnahmen; Ziffer 30]

Zweckgebundene Einnahmen im Sinne von Nr. 6 sind vorrangig vor den Fördermitteln zur [Deckung der Gesamtausgaben](#) einzusetzen. Diese Einnahmen – mit Ausnahme von Zweckspenden und Beiträgen des geförderten Eigentümers sowie Zuwendungen kommunaler Gebietskörperschaften zur Ersetzung der kommunalen Komplementärfinanzierung, soweit ein Eigenanteil von 10 v. H. verbleibt – mindern die Gesamtausgaben und sind Grundlage der zuwendungsfähigen Ausgaben [Bemessungsgrundlage]. Sie wirken sich zuschussmindernd bei der städtebaulichen Einzelmaßnahme innerhalb der Gesamtmaßnahme aus. Die Einnahmen sind bei der Antragstellung im Voraus zu berechnen oder zu schätzen.

Umgang mit zweckgebundenen Einnahmen

Manche Projekte entwickeln sich auf der Einnahmeseite wesentlich besser als ursprünglich angenommen. Spätestens bei der Rechnungsprüfung können diese Einnahmen aufgedeckt werden. Es gilt daher, auch solche Einnahmen frühzeitig mit der Förderung zu verrechnen und dies auch bei der Bezirksregierung anzugeben.

Werden durch den Einsatz der zweckgebundenen Einnahmen Zuschüsse frei und können die freigewordenen Zuschüsse nicht innerhalb der Maßnahme erneut zweckentsprechend verwendet werden, so sind diese [ohne gemeindlichen Eigenanteil] innerhalb der Zwei-monatsfrist an das Land zurückzuzahlen. Das bedeutet allerdings, dass

Förderverfahren

die frei gewordenen Mittel zunächst innerhalb der Gesamtmaßnahme erneut eingesetzt werden können.

[Abschluss einer Maßnahme; Ziffer 31]

Bezirksregierung kann eine Maßnahme abschließen

Eine Gesamtmaßnahme ist fördertechnisch abgeschlossen, sobald sie durchgeführt ist, sich als undurchführbar erweist oder die Bezirksregierung sie für beendet erklärt. Die Gesamtabrechnung ist der Nachweis der Gemeinde, dass alle Einnahmen erfasst und ausgeschöpft wurden und die Mittel zweckentsprechend eingesetzt worden sind. Bislang ist dieses Instrument noch nicht eingesetzt worden. Die Praxis wird im entsprechenden Einzelfall zeigen, welche Verfahrensschritte hierfür im Einzelnen notwendig sind.

[Evaluation/ Wirkungskontrolle]

Evaluierung in allen Stadterneuerungsprogrammen

Im Programm Soziale Stadt gibt es bereits seit Längerem Evaluationen. Per Erlass wird demnächst zusätzlich die Verpflichtung einer Selbstevaluation mit entsprechenden Mindestanforderungen geregelt. Die Erfahrungen, die in diesem Zusammenhang gesammelt werden, sollen auch dazu beitragen, ein entsprechendes System für die Gebiete des Stadtumbaus zu entwickeln. Zusätzlich führt die Innovationsagentur Stadtumbau NRW die [Erprobung eines Evaluierungssystems](#) im Rahmen eines Modellprojektes zusammen mit der Stadt Wuppertal durch. So wohl die Innovationsagentur Stadtumbau NRW als auch das Land verfolgen das Ziel, ein einfaches, handhabbares und transparentes System zu entwickeln. Sobald die ersten Ergebnisse zum Modellprojekt Monitoringsystem im Stadtumbau verfügbar sind, wird die Innovationsagentur Stadtumbau NRW entsprechende Dokumente weiterreichen.

[Ausnahmen; Ziffer 33]

Übersicht über gängige Ausnahmen

Ausnahmen von den Nummern 6 Abs. 2 Buchstabe b [Miet- und Pacht-einnahmen aus gewerblicher Nutzung einer kommunalen Gemeinbedarfseinrichtung], 11.3 Abs. 2 Satz 3 [Änderung von Anlagen und Einrichtungen mit städtebaulicher Bedeutung] sowie 27 Abs. 2 Buchstaben a und b [Zweckbindungsfristen] der Förderrichtlinien können im [Einzelfall](#) zugelassen werden, sofern städtebauliche Maßnahmen durch bürgerschaftliches Engagement und Stiftungen im gemeinnützigen Sinne getragen werden. In Fällen der Nr. 27 Abs. 2 frühestens nach sechs Jahren. Zur Stützung der Investitionen dieser Maßnahmen kann die betriebliche Anlaufphase bis zu drei Jahren gefördert werden. Die Entscheidung trifft das Ministerium.

Handelt es sich um Maßnahmen des [EFRE-Programms](#) [Strukturfonds-mittel der EU in der Förderperiode 2007 bis 2013/Ziel 2] bedarf die Ausnahme des Ministeriums für Bauen und Verkehr der Einwilligung der Verwaltungsbehörde [in NRW das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie].

Offene Fragen

[Ausgabereste]

Um zu verhindern, dass Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung vorgenommen werden, bemühen sich das Land und die Bezirksgremien, Ausgabereste wo immer es möglich sein wird, abzubauen. Daher ist es erforderlich, möglichst früh diese Reste zu melden, um zeitnah entsprechende [Umschichtungsmaßnahmen](#) vorzunehmen und die Gelder anderweitig einsetzen zu können.

Verwendung von

Ausgaberesten

Ein generelles Problem besteht zusätzlich darin, dass aufgrund zahlreicher weiterer Programme die Gesamtkapazitäten der jeweiligen Ämter vielfach nicht mehr ausreichen, um die einzelnen Maßnahmen abzuarbeiten. Der [Investitionspekt](#) und das [Konjunkturprogramm](#) haben häufig Priorität und sorgen auf diese Weise für zusätzliche Belastungen. Unter den Programmen entstehen auf diese Weise häufig konkurrenzähnliche Situationen, da auch teilweise die Abgrenzung der einzelnen Fördertatbestände nicht immer eindeutig erscheint.

Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, könnte eine Maßnahme darin bestehen, so genannte Antragspausen einzurichten und mit den Restmitteln bereits vorbereitete Maßnahmen zunächst abzuarbeiten.

Teil 5: Offene Fragen

Die noch offenen Fragen und Aufgaben werden nach Möglichkeit bis zum Sommer geklärt, da zu diesem Zeitpunkt bereits erste Anträge gestellt werden müssen.

Zusätzlich müssen unter anderem neue [Antragsvordrucke](#) für Bund-/Länderförderung aber auch für EFRE-Projekte erstellt werden. Dazu wurde auf Landesebene eine entsprechende [Arbeitsgruppe](#) unter der Leitung von Herrn Kordel [Bezirksregierung Arnsberg] eingerichtet, die sich zunächst um Antragsvordrucke kümmern, die sich aber auch mit inhaltlichen Fragen, die nach und nach auftauchen, beschäftigen wird. Darüber hinaus wird momentan diskutiert, ob es sinnvoll ist, eine gemeinsame [Antragsfrist](#) für alle Regierungsbezirke einzuführen sowie die Einführung einer Ausschlussfrist für Förderanträge. Die gemeinsame Antragsfrist soll das Risiko von Ausgaberesten, die am Ende eines Jahres entstehen können, minimieren. Vor-aussichtliches Fristende wird der [31. August](#) sein. Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertretern des MBV, der Bezirksregierungen und einiger Kommunen sowie zum Teil auch aus Fachberatern der NRW.Bank und anderen Stellen. Die Ergebnisse aus ihrer Arbeit sollen kontinuierlich an die Kommunen kommuniziert werden, damit ein gleicher Kenntnisstand hergestellt werden kann. Die Kommunikation soll auch über die beiden großen Netzwerke im Land erfolgen.

Offene Fragen werden bis

zum Sommer 2009 geklärt

werden müssen

Offene Fragen

Darüber hinaus muss noch die Frage geklärt werden, wie detailliert die Kosten zum Zeitpunkt der Antragsstellung dargestellt und nachgewiesen werden müssen. Im Grunde kann es sich dabei nur um eine realistische Kostenschätzung handeln. Generell muss man sich jedoch landesweit auf einen einheitlichen Standard verständigen. Dies wird auch eine weitere Aufgabe der oben genannten Arbeitsgruppe sein. Bei der Berechnung von unrentierlichen Kosten soll es Berechnungsbeispiele geben, die das konkrete methodische Vorgehen im Einzelnen verdeutlichen können.

Eine weitere Fragestellung für die Arbeitsgruppe wird sich mit dem Eigenanteil bei mehrjährigen Maßnahmen für Kommunen beschäftigen, die sich unter Haushaltssicherung befinden. Hierbei gilt es zu klären, wie der Eigenanteil über die Jahre dargestellt wird und wie mit der Kommunalaufsicht umgegangen werden muss.

Wer führt Wirkungskontrollen demnächst durch?

Es muss des Weiteren festgelegt werden, was unter „Regelmäßige Wirkungskontrollen“ [Ziffer 4.1] zu verstehen ist, die in den Förderrichtlinien genannt werden. Zudem ist noch nicht geklärt, wer diese Kontrollen im Einzelnen durchführen wird und wie detailliert sie sein werden.

Integration des Denkmalschutzes muss noch einmal diskutiert werden

Die Konkretisierung für den städtebaulichen Denkmalschutz wird noch erweitert. Die Rahmenbedingungen für die anderen Erneuerungsprogramme werden auch für den Denkmalschutz gelten. Das heißt, dass die gleichen Fördergegenstände wie in der Stadterneuerung behandelt werden. Die Gebietskulisse wird sich dabei allerdings unterscheiden, da sie in besonderem Maße von Baudenkälern geprägt sein muss. Als Gebietskulissen sind hier insbesondere die historischen Stadtkerne, denkmalgeschützte Arbeitersiedlungen und denkmalwürdige Industriebereiche bzw. Industriemuseen vorgesehen. Die Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes sollen hier vordringlich eingesetzt werden. Es handelt sich dabei allerdings um normale Stadterneuerungsmaßnahmen, die besondere Anforderungen erfüllen müssen, da in diesen Gebieten der Denkmalschutz eine hervorgehobene Rolle spielt. Formale Voraussetzung ist eine Erhaltungssatzung oder eine Sanierungssatzung nach dem Baugesetzbuch.

Die Fördertatbestände bei der Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen müssen noch weiter standardisiert werden. Hierbei stehen vor allem Spezial- und Detailfragen im Vordergrund, die sich mit der Erneuerung oder Neuanlage von derartigen Bauwerken beschäftigen.

Auch eine bessere Abstimmung hinsichtlich der EFRE-Förderung wird momentan diskutiert, insbesondere im Hinblick auf einer Optimierung der Abstimmungsprozesse zwischen MBV und MWME. Im Rahmen der Antragstellung ist es teilweise schwierig, die vom MWME geforderten

Offene Fragen

ressortübergreifenden Schwerpunkte „Lokale Ökonomie“, „Gender Mainstreaming“, „Integration“ und „Verbesserung der Lebensbedingungen“ deutlich genug herauszuarbeiten. Zusätzlich sollte eine stringenter Orientierung am Operationellen Programm seitens der Kommunen stattfinden. Hier besteht im Detail noch großer Beratungsbedarf bei den betroffenen Kommunen. Für das Förderhandbuch zur Ziel 2-Förderung haben sich ebenfalls zahlreiche Änderungen ergeben. Das Handbuch ist ab sofort unter www.ziel2.nrw.de erhältlich.

Die Bezirksregierung Arnsberg ist im Augeblick dabei, ein **Fördermittelkataster** zu erstellen, das alle Förderzugänge zusammenfasst, die im Bereich der **REGIONALEN 2013** einsetzbar sind. Dies geschieht vor allem zunächst für die REGIONALE-Projekte, die in Kürze starten sollen. Zunächst wird es eine Bestandsaufnahme geben, in einem zweiten Schritt müsste im Nachgang geklärt werden, wie eine solche Datenbank stetig aktualisiert werden kann.

Darüber hinaus muss auch der Fördertatbestand für das **City-Marketing** weiter konkretisiert werden, um bestimmen zu können, welche Maßnahmen in diesem Rahmen förderfähig sein können [siehe auch Nr. I 3, Abs. 2 a und d].

Viele offene Fragen, die von den Kommunen an die Bezirksregierung herangetragen werden, sollen im Rahmen eines **Leitfadens** aufgearbeitet werden. Ebenso sollen die Grundanforderungen für integrierte Handlungskonzepte diskutiert und die Ergebnisse anschließend in Form einer Arbeitshilfe veröffentlicht werden. Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW wird dazu auf ihrer Internetpräsenz eine **interaktive Plattform** mit häufig gestellten Fragen zur Verfügung stellen.

Die Bezirksregierung plant zusätzlich, etwa Ende Mai oder Anfang Juni eine **Informationsveranstaltung** zu den neuen Antragsformularen und weiteren Fragestellungen zu veranstalten, um die Kommunen adäquat zu informieren.

Fördermittelkataster für die
REGIONALE 2013



TeilnehmerInnen

[TeilnehmerInnen 27.01.2009]

Wilfried Arlt | Stadt Werdohl | FB Ordnung, Bauen, Recht

Wolfgang Beckers | Stadt Hamm | Stadtplanungsamt

F. Borgmeier | Stadt Steinheim | Planen und Bauen

Christine Chudasch | Stadt Hamm | Stadtplanungsamt

Inge Erdmann | Stadt Leverkusen | neue bahn stadt :opladen

David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Susanne Gebhardt | Bezirksregierung Düsseldorf

Arne Gogol | Stadt Kamp-Lintfort | Stadtentwicklung und Verkehr

Hans Hermann Grönke | Stadt Iserlohn | Ressortbüro Bauen

Petra Hoff | Bezirksregierung Köln

Petra Immand | Stadt Gelsenkirchen | Gesamtstädtische Planungen

Jürgen Kamp | Stadt Lünen | FB Stadtentwicklung

Thorsten Kamp | Stadt Mühlheim a.d.R. | Amt für Stadtplanung

Karl-Heinz Kordel | Bezirksregierung Arnsberg

Siegfried Kuball | Bezirksregierung Köln

Hans-Werner Kühl | Stadt Hagen

Arnold Lange | Stadt Castrop-Rauxel | Stadtentwicklung

Heike Lindemann | Stadt Herdecke | FB Stadtplanung

Susanne Linnebach | Stadt Dortmund | Stadtplanungsamt

Daniel Matißik | Stadt Herdecke | Planung und Stadtentwicklung

Heike Möller | Stadt Velbert | FB Umwelt- und Stadtplanung

Uwe Möller | Stadt Duisburg | Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Sabine Nakelski | MBV NRW

Ulrike Orth | MBV NRW

Birgit Poslusny | Stadt Gelsenkirchen | Gesamtstädtische Planungen

Claudia Renkens | Stadt Moers | FB Finanzen

TeilnehmerInnen

Martin Roderfeld | Bezirkregierung Arnsberg

Vera Rottes | Stadt Leverkusen | neue bahn stadt :opladen

Sylvia Schwanke | Stadt Remscheid | Städtebau und Stadtentwicklung

Frank Schulz | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Doris Vogeler | Stadt Hagen | Stadtentwicklung und Stadtplanung

Jasmin Zychla | Stadt Gevelsberg | Stadtentwicklung, Umwelt, Wirtschaftsförderung

TeilnehmerInnen

[TeilnehmerInnen 10.02.2009]

Roland Balkenhol | Stadt Altena | Planen und Bauen

Holger Behnke | Stadt Detmold | FB Stadtentwicklung

Dieter Bieler-Giesen | Stadt Wuppertal | Stadtentwicklung und Stadtplanung

Thomas Boiar | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Adelheit Böhm | Stadt Remscheid | ZD Stadtentwicklung und Wirtschaft

Judith Feldner | Stadt Hemer | Planen, Bauen und Verkehr

Jürgen Hefner | EG Gummersbach

Thomas Heimburger | Stadt Dortmund | Standortentwicklung PHOENIX

Edeltraud Ick | Stadt Oberhausen | Planen, Bauen, Wohnen

Joachim Kämpken | Stadt Duisburg | Stadtentwicklung und Projektmanagement

Elke Kotrup | Stadt Münster | Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Astrid Linn | Stadt Lünen | Stadtentwicklung

Jürgen Melles | Stadt Solingen | Planung, Mobilität, Denkmalpflege

Heike Michel | Stadt Remscheid | FB Städtebau und Stadtentwicklung

Marina Michaeli-Geib | Stadt Solingen | Stadtplanung, Verkehr und Umwelt

Sabine Nakelski | MBV NRW

Martin Offergeld | Stadt Duisburg | Stadtentwicklung und Projektmanagement

Josef Paul | Stadt Altena | Planen und Bauen

Manfred Pelzer-Zibler | EG Gummersbach

Thomas Peter | Stadt Bielefeld | Bauamt

Birgitta Plass | Stadt Arnsberg | Zukunftsagentur und Stadtentwicklung

Martin Roderfeld | Bezirksregierung Arnsberg

Nenad Rosic | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Anja Sasse | Stadt Dortmund | Stadtplanungsamt

Bianca Schäfer | Stadt Kreuztal | Sachgebiet Stadtplanung

Gerald Schäfer | Stadt Hagen | QM Oberhagen Eilpe

Karl-Heinz Schmitz | Stadt Wuppertal | KS Städtebauförderung

TeilnehmerInnen

Karsten Schröder | Stadtumbaubüro Springerplatz

Frank Schulz | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Jan Stoltmann | Stadt Hagen | Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Ralf Schweinsberg | Stadt Hemer | Planungsamt

Georg van Wessel | Stadt Oberhausen | Planen, Bauen, Wohnen

TeilnehmerInnen

[TeilnehmerInnen | 17.03.2009]

Andrea Allendorf | Stadt Dortmund | Stadtplanungsamt

Anja Boddenberg | Dr.Jansen GmbH

Volker Bode | DSK Bonn

Dieter Fischer | Stadt Arnsberg | Planen, Bauen, Umwelt

David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Stefan Haentjes | Bezirksregierung Köln

H.-W. Hahnen | Stadt Krefeld | Umlegungsausschuss

Karsten Hoeing | steg NRW

Regina Höbel | INWIS

Hakan Kahraman | Stadt Castrop-Rauxel | Stadtentwicklung und Projektmanagement

Helmut Kennepohl | Drees & Sommer

Anja Kämper | QM Bochum

Robert Litschke | Stadt Dortmund | Stadtplanungsamt

Carsten Lottner | DSK Herford

Tanja Mondal | Stadt Wuppertal | Koordinierungsstelle Städtebauförderung

Olaf Nagel | Wuppertalbewegung

Sabine Nakelski | MBV NRW

Erich Ortmann | Stadt Solingen | Planung, Mobilität und Denkmalpflege

Henrik Reiter | Stadt Bottrop | Stadterneuerung

Jennifer Rockel | Stadt Solingen | Planung, Mobilität und Denkmalpflege

Martin Roderfeld | Bezirksregierung Arnsberg

Natalie Roemert | QM Bochum

Michaela Röbke | Stadt Arnsberg | Stadtentwicklung

Michael Schad | Stadt Wuppertal | Stadtplanungsamt

Frank Schulz | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Heike Stichel | Stadt Burscheid | Stadtentwicklung

TeilnehmerInnen

Karin Uhlenbrock | Bezirksregierung Arnsberg

Eckhardt Weidt | Stadt Siegen | Stadtentwicklung, Wirtschafts- und Kulturförderung

Bildquellen:

Seite 10 | http://www.it-speicher.de/mat/flagge_eu.png

Seite 17 | http://www.pfaenderbahn.at/uploads/27_9_2002_9_32_0-1.JPG

Seite 24 | neue bahn stadt :opladen

Alle übrigen | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Stichwortverzeichnis

[Stichwortverzeichnis]

A

- Abschluss einer Sanierungsmaßnahme | 38
- Arbeitsgruppe Förderrichtlinien | 39
- Aufwertung privater Immobilien | 24
- Ausgaben der Vorbereitung | 22
- Ausnahmen | 38

B

- Beteiligung und Mitwirkung | 29
- Brachflächen | 23, 08, 24

D

- DCF-Berechnung | 18
- Durchführung einer Sanierungsmaßnahme | 21

E

- Eigenanteil | 15
- Eigenleistung von Eigentümern | 24

F

- Fassaden- und Hofflächenprogramm | 24, 25
- Fördermittelkataster | 41
- Fördermittellotse | 16
- Freihändiger Erwerb | 23

G

- Gebietsbezug | 22
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen | 27
- Gesamtmaßnahmenprinzip | 12, 08, 10, 15

H

- Haushaltsrechtliche Grundlagen | 14, 15, 16
- Haushaltsrechtliche Rechengröße | 14
- Haushaltssicherungskommunen | 14

I

- Immobilien- und Standortgemeinschaften [ISG] | 29
- Integriertes Handlungskonzept | 10

Stichwortverzeichnis

K

Kumulationsverbot | 16

M

Modernisierungsvereinbarung | 24, 25, 26

N

Nicht förderfähige Tatbestände | 16, 11

P

Profilierung und Standortaufwertung | 25

Q

Quartiersmanagement | 31

R

Regelfördersatz | 14

Rückbau von Gebäuden | 31

S

Sanierungssatzung | 26, 09, 40

Städtebauliche Ergänzungsförderung | 19

Städtebaulicher Denkmalschutz | 40, 10, 26

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme | 20

Städtebauliche Spaltenfinanzierung | 20, 13

Städtebauliche Verträge und Gebote | 26

Stadtentwicklungskonzept | 12

Statusbericht | 35

Steuerliche Abschreibung | 24

Subsidiaritätsprinzip | 13, 28

U

Umzugsmanagement | 23

Unrentierliche Kosten | 18, 25

V

Verfügungsfonds | 29, 30

Vergaberecht | 36, 28

Vorbereitung einer Sanierung | 20

Vor- und Zwischenfinanzierung | 19

Stichwortverzeichnis

W

Weiterleitung von Fördermitteln | 22

Wettbewerbliche Planung | 29

Z

Zeit-/Maßnahmen-/Kosten- und Finanzierungsplan | 33

Ziel 2-/ EU-Förderung [EFRE] | 10, 19, 37, 38, 40, 41

Zuwendungsbescheid | 36

Zweckbindung | 35

Zweckgebundene Einnahmen | 37

Zwischenerwerb | 22

Zwischennachweis | 36

Das Gemeinschaftsprojekt
| 'Innovationsagentur Stadtumbau NRW' |
wird unterstützt und finanziert
durch die Städte:

Arnsberg
Bielefeld
Bochum
Duisburg
Dortmund
Gelsenkirchen
Gladbeck
Hagen
Hamm
Heiligenhaus
Herdecke
Herne
Iserlohn
Kamp-Lintfort
Kreuztal
Leverkusen
Lünen
Remscheid
Siegen
Steinheim
Velbert
Werdohl
Wuppertal

Impressum

Impressum

Informationsveranstaltungen Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Klärung von Fragen und Informationsbedarfen
der Stadtumbau West-Projekte in NRW

[Ergebnisprotokoll](#)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schulz
Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866
Fax: 0211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de
Web: www.StadtumbauNRW.de

Düsseldorf, April 2009