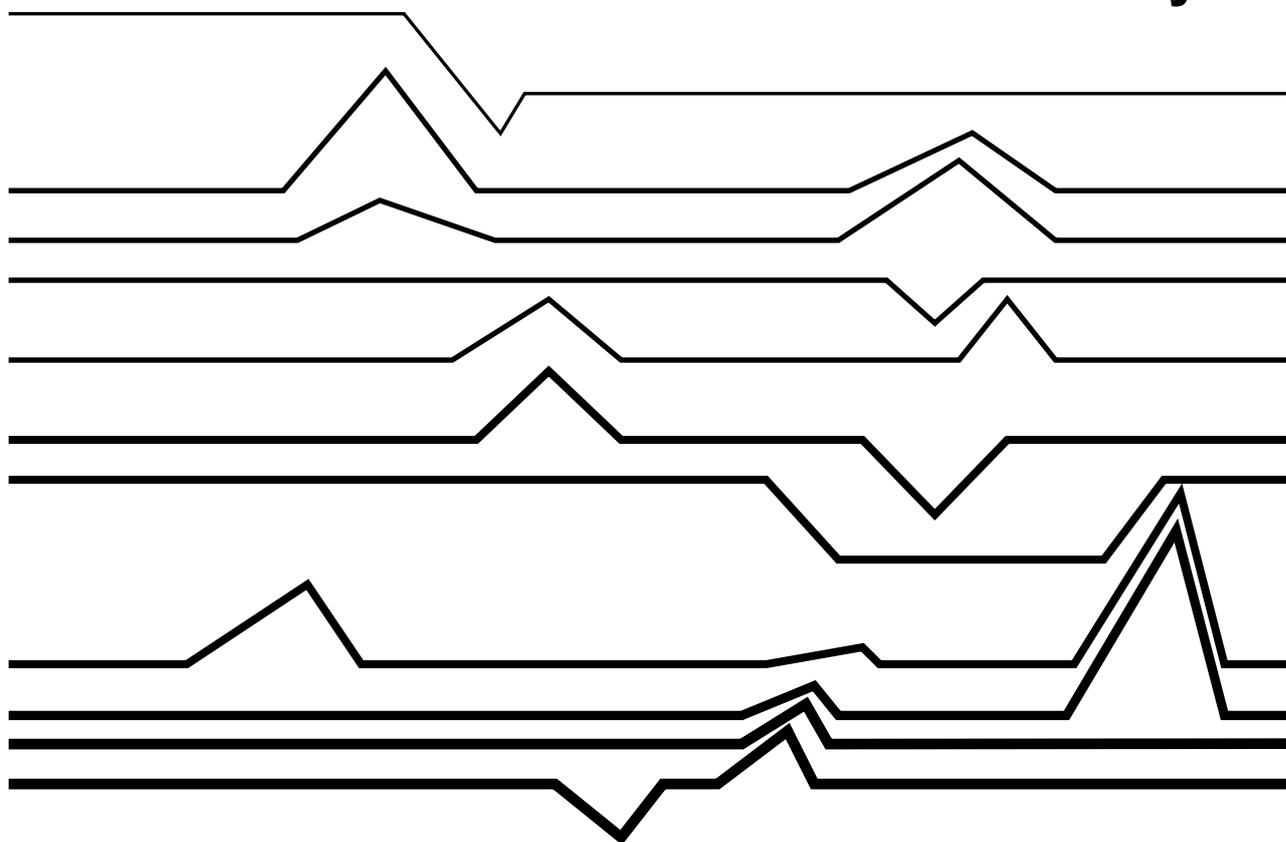


# Städtebauförderungsrichtlinien

## für den Freistaat Bayern



anzuwenden für Fördermittel,  
die in den **Programm Jahren 2025-2028**  
zur Verfügung gestellt werden

## Inhaltsübersicht

### Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen

1. Förderzweck und Förderschwerpunkte	4
2. Gegenstand der Förderung	5
3. Zuwendungsempfänger	6
4. Fördervoraussetzungen	6
5. Art und Umfang der Förderung	9
6. Höhe der Förderung	13
7. Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität	13

### Teil 2: Besondere Förderbestimmungen

#### – Vorbereitung –

8. Vorbereitung der Erneuerung	16
--------------------------------	----

#### – Ordnungs- und Baumaßnahmen –

9. Erwerb von Grundstücken und Bodenordnung	16
10. Umzug von Bewohnern, Verlagerung oder Änderung von Betrieben	18
11. Freilegung von Grundstücken	19
12. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	19
13. Modernisierung und Instandsetzung	20
14. Neubebauung und Ersatzbauten	23
15. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	23
16. Sonstige Ordnungs- und Baumaßnahmen	24

#### – Kommunale Programme, Vergütungen –

17. Kommunale Förderprogramme und Fonds	25
18. Sonstige Vergütungen	27

### Teil 3: Förderverfahren

19. Antrag und Programmaufstellung	28
20. Bewilligung	30
21. Auszahlung	31
22. Verwendung	32
23. Einnahmen, Wertausgleich	33
24. Abschluss, Gesamtabrechnung	35
25. Formblätter	37

### Teil 4: Übergangs- und Schlussbestimmungen

26. Zuleitung an den Bayerischen Obersten Rechnungshof	38
27. Abweichungen	38
28. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung	38

### Anlage 1

Formblatt Nebenkostenpauschale (zu Nr. 5.2)	39
---	----

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

**Bekanntmachung des  
Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr  
vom 23. Oktober 2024, Az. 36-4607.1-6-1**

**Erläuternde Hinweise**

Die grau hinterlegten Textfelder enthalten jeweils erläuternde Hinweise zu den voranstehenden Bestimmungen des Bekanntmachungstextes der Städtebauförderungsrichtlinien, die die Arbeit mit diesen erleichtern sollen, aber nicht unmittelbar Bestandteil der Bekanntmachung sind. Sie werden bei Bedarf laufend fortgeschrieben und ergänzt.

(Stand: 1. Januar 2025)

<sup>1</sup>Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. <sup>2</sup>Für die Förderung gelten die nachstehenden Richtlinien und die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO) sowie die Grundsätze des besonderen Städtebaurechts des BauGB. <sup>3</sup>Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

## Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen

### 1. Förderzweck und Förderschwerpunkte

#### 1.1 Förderzweck

<sup>1</sup>Die städtebauliche Erneuerung dient dazu, Stadt- und Ortsteile in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln. <sup>2</sup>Sie wird von den Gemeinden selbstständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben durchgeführt. <sup>3</sup>Ziel ist es insbesondere, in Städten, Märkten und Dörfern städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen.

#### 1.2 Förderschwerpunkte

<sup>1</sup>Schwerpunkte der Förderung sind

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

<sup>2</sup>Schwerpunktübergreifend ist insbesondere folgenden Belangen Rechnung zu tragen:

- dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- der Förderung nachhaltigen Wirtschaftens und der Beschäftigung,
- den Belangen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere der Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur, der Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, der Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz, der Kreislaufwirtschaft, dem Schutz vor Naturgefahren, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Biodiversität,
- den Belangen der Denkmalpflege und der baukulturellen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand,
- der Förderung einer überörtlichen Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden,
- den Belangen einer vernetzten, ortsverträglichen und klimaschonenden Mobilität,
- den Interessen von Kultur und Kunst, Bildung und Sozialem,
- den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen, einschließlich der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Haushalten mit Kindern und Menschen mit Behinderung; hierzu gehört auch die barrierefreie Gestaltung der

gebauten Umwelt und die selbstbestimmte, gleichberechtigte und uneingeschränkte Teilhabe aller Menschen (Inklusion),

- der Chancengleichheit und der Nichtdiskriminierung sowie der Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

### 1.3 Räumliche Konzentration

Die Förderung ist in angemessener Weise auf städtische und ländliche Teilräume zu konzentrieren, die besonders vom demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel betroffen sind.

## 2. Gegenstand der Förderung

### 2.1 Gesamtmaßnahme / Einzelmaßnahme

<sup>1</sup>Gegenstand der Förderung ist die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze, insbesondere unter Anwendung der Verfahren des 2. Kapitels des BauGB, von der Gemeinde abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Gesamtmaßnahme).

Die Gesamtmaßnahme kann ein Sanierungsgebiet, ein Soziale-Stadt-Gebiet, ein Stadtumbaugebiet, ein Erhaltungsgebiet oder ein städtebaulicher Entwicklungsbereich sein.

Die Zulässigkeit bestimmter Gebietskategorien für einzelne Bund-Länder-Programme nach der jeweils gültigen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung ist zu beachten.

<sup>2</sup>Als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden.

„Einzelmaßnahmen“ in diesem Sinne sind z. B. die konkreten Vorhaben im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme.

### 2.2 Städtebauliche Einzelvorhaben

<sup>1</sup>Ausschließlich mit Landes- und EU-Mitteln der Städtebauförderung werden zusätzlich auch städtebauliche Einzelvorhaben gefördert. <sup>2</sup>Diese Förderung kommt insbesondere für einzelne Vorhaben von erheblicher städtebaulicher Bedeutung in Betracht, die sich in ein städtebauliches Konzept einfügen und durch die wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung erreicht werden. <sup>3</sup>Hierzu zählen auch beispielhafte Planungen.

Beispiele: Neugestaltung eines zentralen Platzes, Modernisierung eines ortsbildprägenden Gebäudes, städtebaulicher Wettbewerb, städtebauliche Konzepte.

<sup>4</sup>Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen. <sup>5</sup>Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien entsprechend. <sup>6</sup>Dabei ist eine Zuordnung zu einer Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.

Beispielsweise ist hier ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet oder ein durch Beschluss festgelegtes Stadtumbaugebiet keine Fördervoraussetzung.

### **3. Zuwendungsempfänger**

<sup>1</sup>Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Gemeinde. <sup>2</sup>Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterreichen.

<sup>3</sup>Ausnahmsweise können mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gemeindliche Zweckverbände oder (inter-) kommunale Arbeitsgemeinschaften Zuwendungsempfänger sein.

Dritte sind z. B. Private und Vereine.

Sofern nicht eine Gemeinde Zuwendungsempfängerin ist, erfolgt EDV-technisch die Zuordnung der Förderung zu einer der beteiligten Gemeinden.

### **4. Fördervoraussetzungen**

#### **4.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen**

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

- 4.1.1 die Gemeinde für das jeweilige Gebiet unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat; diese muss neben der Stärkung von Stadt- und Ortszentren durch Wohnen und Gewerbe insbesondere auch auf eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet sein; im städtebaulichen Entwicklungskonzept erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen dazu,

Zentrale Erfordernisse müssen dabei entsprechend dem Landtagsbeschluss „Konzepte für lebendige Innenstädte als Voraussetzung für die Förderung der Stadt- und Ortsentwicklung“ vom 06.05.2003 (Drs. 14/12312) sein,

- „dass die Städte und Gemeinden auf der Grundlage ganzheitlicher Leitbilder und städtebaulicher Konzepte deutlich machen, in welchem Bereich (Innenstadt, Ortszentrum, Stadtteilzentrum oder Randbereiche) sie den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen wollen,

- dass die Kommunen Bereitschaft zeigen, im Sinne einer Selbstbindung eine vorrangig auf die Innenstadtentwicklung ausgerichtete Konzeption auch umzusetzen,
- dass die Kommunen die Bürger und die örtliche Wirtschaft in geeigneter Weise einbinden.

Des Weiteren soll es im Rahmen der Förderung positiv gewertet werden, wenn Gemeinden ihre Stadt- und Ortsentwicklung, insbesondere im Bereich des Einzelhandels, durch eine interkommunale Zusammenarbeit aufeinander abstimmen und gemeinschaftlich steuern.“

Während der Aufstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten und -strategien können Einzelmaßnahmen nur gefördert werden, wenn sie diesen voraussichtlich entsprechen sowie den Zielen und Zwecken der Erneuerung dienen.

Bei städtebaulichen Einzelvorhaben sind diese Anforderungen in Abhängigkeit von deren Umfang und Auswirkungen entsprechend anzupassen.

- 4.1.2 die Maßnahme diesem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht sowie den Zielen und Zwecken der Erneuerung dient,

Für den Fall, dass die unter Nrn. 4.1.1 und 4.1.2 genannten Fördervoraussetzungen zum Bewilligungszeitpunkt (noch) nicht vorliegen, ist im Bewilligungsbescheid eine entsprechende Auflage vorzusehen, die einen Widerruf nach Art. 49 Abs. 2a BayVwVfG ermöglicht.

- 4.1.3 die Gemeinde im Rahmen der Gesamtmaßnahme in angemessenem Umfang Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels durchführt,

Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu kennzeichnen.

- 4.1.4 ausreichende Planungssicherheit besteht,

- 4.1.5 die Gemeinde sich gleichzeitig und in gleicher Art mit ihrem im jeweiligen Jahresprogramm festgelegten Eigenanteil an den förderfähigen Ausgaben beteiligt und die Finanzierung gesichert erscheint,

Nach VV Nr. 2.4.2 zu Art. 44 BayHO sollen sich Dritte, in deren Interesse der zu fördernde Zweck auch liegt, angemessen an den Ausgaben beteiligen. Die Regierung hat daher in diesen Fällen insbesondere auch darauf zu achten, dass eine angemessene Eigenbeteiligung eines etwaigen Projektträgers gesichert ist.

- 4.1.6 die Maßnahme einer in ein Landesprogramm aufgenommenen Gesamtmaßnahme zuzuordnen ist (Ausnahme: einzelne von der Gemeinde beschlossene vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen nach § 140 Nr. 7 BauGB),
- 4.1.7 die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von § 149 BauGB aufstellt und soweit erforderlich aktualisiert,

Es ist in der Regel das Muster zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Nr. 25) zu verwenden.

- 4.1.8 die Gemeinde die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften beachtet, insbesondere auch die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl bei der Gesamtmaßnahme wie bei allen zugehörigen Einzelmaßnahmen.

Beispielsweise muss nach dem BauGB eine angemessene Abstimmung mit den Betroffenen (§ 137 BauGB) und den öffentlichen Aufgabenträgern (§ 139 BauGB) erfolgen. Außerdem hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Sinne von § 149 BauGB aufzustellen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen; die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist – soweit erforderlich – zu aktualisieren.

Zu den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit vergleiche insbesondere Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayHO und auch Nr. 1.1 ANBest-K.

Es können bei der Durchführung der Maßnahmen aber auch andere Rechtsvorschriften zum Tragen kommen wie das BBodenSchG, das GWB usw., zu denen Nr. 4.1.8 eine Bindung an das Förderrecht herstellt.

Bei der Förderung privater Maßnahmen hat die Gemeinde sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften beachtet werden und die erforderlichen Genehmigungen (z. B. nach BayBO und BayDSchG) vorliegen.

## 4.2 Vorhabenbeginn

<sup>1</sup>Mit dem Vorhaben darf vor der Bewilligung nicht begonnen worden sein, es sei denn, die Regierung hat unter den Voraussetzungen von VV Nr. 1.3 zu Art. 44 BayHO einem vorzeitigen Beginn in schriftlicher oder elektronischer Form zugestimmt; diese Zustimmung ist zu befristen.

Die Regierung hat in ihrer Ermessensentscheidung neben den in VV Nr. 1.3 zu Art. 44 BayHO genannten Voraussetzungen zu berücksichtigen, dass eine Förderung in absehbarer Zeit möglich erscheinen muss und Fehlinvestitionen nicht zu befürchten sein dürfen. Eine Förderung erscheint dabei dann in absehbarer Zeit möglich, wenn die Einzelmaßnahme gemessen am aktuellen Mittelvolumen voraussichtlich im folgenden Jahr anfinanziert und innerhalb eines in der Regel fünfjährigen Finanzplanungszeitraums abfinanziert werden kann.

<sup>2</sup>Hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bezogen auf den Regierungsbezirk jährliche (Gesamt-)Höchstbeträge für diese Zustimmungen festgelegt, dürfen diese nicht überschritten werden.

Dieser (Gesamt-)Höchstbetrag wird bis auf weiteres wie folgt festgelegt: Die Vorbelastungen aus Zustimmungen zum vorzeitigen Beginn und aus der Anfinanzierung von Einzelmaßnahmen dürfen insgesamt das aktuelle Mittelvolumen des Programmjahres im jeweiligen Regierungsbezirk nicht übersteigen.

<sup>3</sup>Bei Fällen von geringer finanzieller Bedeutung im Sinn von VV Nr. 15 Satz 1 zu Art. 44 BayHO kann die Regierung unter diesen Voraussetzungen auch für eine Mehrzahl gleich gelagerter Einzelmaßnahmen (zum Beispiel Umzugsausgaben, Fassadenprogramme) allgemein dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zustimmen.

Die Möglichkeit der Regierung, nach Nr. 14 Satz 2 VVK (Gesamtbetrag der Zuwendungen unter 50 000 Euro) im Einzelfall Ausnahmen zuzulassen, bleibt hiervon unberührt.

<sup>4</sup>Aus einer Zustimmung kann kein Anspruch auf eine Förderung abgeleitet werden.

## **5. Art und Umfang der Förderung**

### **5.1 Förderungsart**

<sup>1</sup>Die Städtebauförderungsmittel werden im Rahmen einer Projektförderung in Form von zweckgebundenen Zuschüssen

- vorzugsweise als Festbetragsfinanzierung,
- ansonsten als Anteilfinanzierung,

gewährt.

Eine Anteilfinanzierung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Ausgaben vorab weder im Wege der Ausschreibung noch anderweitig (z. B. über Kostenrichtwerte) zuverlässig genug ermittelt werden können.

Statt der Zuschüsse zu den Ausgaben der förderfähigen Maßnahmen selbst kommt auch eine Bezuschussung der Finanzierungskosten der hierfür von der Gemeinde aufgenommenen Darlehen in Betracht. Diese Förderungsart ist insbesondere beim notwendigen Zwischenerwerb reprivatisierbarer Grundstücke zu wählen. Die Regierung hat die Förderung zeitlich und der Höhe nach zu beschränken.

<sup>2</sup>Der Festbetragsfinanzierung sollten soweit wie möglich durch Ausschreibungen belegte förderfähige Ausgaben zu Grunde gelegt werden. <sup>3</sup>Die Feststellung der Förderfähigkeit der Ausgaben erübrigt sich ganz oder teilweise, soweit Kostenrichtwerte angewandt werden. <sup>4</sup>Kostenrichtwerte sollen Anwendung finden insbe-

sondere bei vergleichbaren Einzelmaßnahmen, bei denen – unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse – die Ausgaben hinreichend bestimmbar sind.

Ausnahmsweise kann auf Ausschreibungen verzichtet werden, insbesondere wenn und soweit die förderfähigen Ausgaben auf andere Weise entsprechend zuverlässig ermittelt werden können (z. B. über Kostenrichtwerte).

Als vergleichbare Einzelmaßnahmen kommen z. B. in Betracht: Tiefgaragen und Parkplätze.

<sup>5</sup>Eine Fehlbedarfsfinanzierung kommt ausnahmsweise nur in den in diesen Richtlinien ausdrücklich aufgeführten Fällen in Betracht.

Diese „Fälle“ der Fehlbedarfsfinanzierung können sein:

- Der Kostenerstattungsbetrag nach Nr. 13.4 (Modernisierung und Instandsetzung),
- nicht gedeckte Kosten nach Nr. 14 (Neubebauung und Ersatzbauten),
- nicht gedeckte Kosten nach Nr. 15 Satz 1, Spiegelstrich 3 (Gemeinbedarfeinrichtungen) und
- Spitzenfinanzierung nach Nr. 10 Satz 4 ff. (Betriebsverlagerungen).

## 5.2 Nebenkostenpauschale

Soweit Baunebenkosten im Hochbaubereich anfallen, sind diese grundsätzlich pauschal mit 18 % der förderfähigen Bau- und Beschaffungsausgaben (Kostengruppen 300, 400 und 500 gemäß DIN 276) anzusetzen; bei umfangreichen Modernisierungen oder erhöhten Planungsanforderungen gemäß Formblatt „Nebenkostenpauschale“ (**Anlage 1**) wird grundsätzlich ein Zuschlag von 5 % gewährt.

Der Begriff der „Baunebenkosten“ bestimmt sich entsprechend der Kostengruppe 700 der DIN 276, die bei der Bemessung selbst aber außer Betracht bleibt.

Die Pauschale findet keine Anwendung, wenn die Gemeinde Planungsleistungen selbst erbringt und die tatsächlichen Baunebenkosten daher den Betrag der Pauschale unterschreiten. In diesem Fall sowie im Tiefbaubereich sind die tatsächlichen Baunebenkosten förderfähig.

## 5.3 Umfang der Förderung

<sup>1</sup>Die förderfähigen Ausgaben werden durch staatliche Zuwendungen der Städtebauförderung und den gemeindlichen Pflichteigenanteil gedeckt.

<sup>2</sup>Bei der Festlegung der förderfähigen Ausgaben sind insbesondere auch die Leistungsfähigkeit des Maßnahmenträgers, die Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche Erneuerung, das Förderinteresse und die Höhe der verfügbaren Mittel angemessen zu berücksichtigen. <sup>3</sup>Dies ist im Förderakt zu dokumentieren.

<sup>4</sup>Die Regierung kann mit der Gemeinde unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe auch eine pauschale Förderung vereinbaren.

In der Regel sollen mindestens 15 % der Ausgaben für Modernisierung und Instandsetzung als Eigenleistung des Maßnahmeträgers erbracht werden; Grundstücks- und Gebäuderestwert bleiben dabei unberücksichtigt. Sofern durch erhöhte steuerliche Abschreibung Steuerersparnisse entstehen, kann eine höhere Eigenleistung verlangt werden.

Die Vereinbarung einer pauschalen Förderung kann auch eine überschaubare Anzahl verschiedener Einzelmaßnahmen umfassen (Maßnahmenpakete).

<sup>5</sup>Nicht förderfähig sind insbesondere

5.3.1 die Personal- und Sachausgaben der Gemeinde sowie grundsätzlich der gemeindlichen Unternehmen,

Nicht förderfähig sind damit vor allem Planungsleistungen der Gemeindeverwaltung und für eine Vergabe geeignete Leistungen der Bauhöfe. Dieser Förderausschluss gilt entsprechend für kommunal- und gesellschaftsrechtlich zulässige Organisationsformen (gemeindliche Unternehmen im Sinne von Art. 86 GO).

Eine Förderung entsprechend Nr. 18.1 ist allerdings möglich, soweit ein gemeindliches (Wohnungs-)Unternehmen als Sanierungsträger oder anderer Beauftragter tätig wird. Entsprechendes kann für kommunale Erschließungsmaßnahmen, die nicht für eine Vergabe geeignet sind (z. B. Straßenbeleuchtung in bestimmten vertraglichen Konstellationen) gelten.

5.3.2 Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des gemeindlichen Eigenanteils und der Verwaltung oder Vorfinanzierung der Fördermittel,

5.3.3 Ausgabenanteile, in deren Höhe der Maßnahmeträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann,

Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind, gehören gemäß VV Nr. 2.6 zu Art. 44 BayHO nicht zu den förderfähigen Ausgaben.

5.3.4 Ausgaben, die durch andere öffentliche Stellen nach Nr. 7 oder durch Einnahmen nach Nr. 23 gedeckt werden können,

5.3.5 Ausgaben für Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit sie nicht allein oder nicht anteilig der Gesamtmaßnahme oder den insgesamt erneuerungsbedürftigen Bereichen dienen,

5.3.6 Ausgaben, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserverunreinigungen anfallen,

Vergleiche Kostengruppe 213 der DIN 276. Nach § 4 Abs. 3 BBodSchG obliegt die Pflicht zur Gefahrenabwehr bei schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten und damit auch für die diesbezügliche Kostentragung dem Verursacher, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, dem Grundstückseigentümer und dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück.

#### 5.3.7 Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb,

Hierzu gehören beispielsweise Ausgaben für Objektmanagement, Sachkosten (Bürokosten, Büroausstattung, Mietkosten, Fahrtkosten), Ausgaben für die Versorgung, Entsorgung, Reinigung und Pflege von Gebäuden und Außenanlagen, Ausgaben für Sicherheits- und Überwachungsdienste sowie für die Bedienung, Inspektion und Wartung.

Bei Einrichtungen, die der Steuerung der Erneuerung unmittelbar dienen – etwa Quartierbüros – können Ausnahmen zugelassen werden.

Soweit die Anlage von Vegetationsflächen Gegenstand einer Maßnahme ist, sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege förderfähig.

#### 5.3.8 Ausgaben für die allgemeine Ausstattung,

Vergleiche Kostengruppe 610 der DIN 276.

#### 5.3.9 freiwillige Arbeits- und Sachleistungen, soweit die Vergütung unangemessen ist oder die erforderliche Qualität nicht gesichert ist,

Unangemessen wird die Vergütung grundsätzlich dann, wenn sie analog zur Bekanntmachung des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über „Zuschussfähige Höchstsätze in der Ländlichen Entwicklung“ (ZHLE) den Betrag von 12,15 Euro pro Stunde überschreitet. Für ehrenamtliche Tätigkeiten besteht kein Anspruch auf Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns.

Sofern unentgeltliche Arbeits- oder Sachleistungen von Fachfirmen eines (nicht gemeindlichen) Maßnahmenträgers erbracht werden, sind bis zu 70 % der Ausgaben förderfähig. Die förderfähigen Ausgaben sind auf Grundlage einer prüffähigen Kostenberechnung eines Dritten zu ermitteln. Die Förderung erfolgt unter der Bedingung, dass die Zuwendung nicht die Summe der tatsächlichen Ausgaben überschreitet.

#### 5.3.10 Ausgaben, die nicht zwingend anfallen (zum Beispiel, wenn Abgaben- oder Auslagenbefreiung möglich ist),

#### 5.3.11 Ausgaben für den Abbruch von Baudenkmalern.

## 6. Höhe der Förderung

<sup>1</sup>Die Gemeinde erhält grundsätzlich 60 % der für die Einzelmaßnahme als förderfähig festgelegten Ausgaben erstattet. <sup>2</sup>Insgesamt soll die Förderung 50 % der Ausgaben der Gesamtmaßnahme nicht überschreiten. <sup>3</sup>Letzteres gilt nicht, wenn auf der Grundlage gesonderter Regelungen für Maßnahmen ein Fördersatz von 80 % bis 90 % zugelassen ist.

Die Anwendung eines erhöhten Fördersatzes ist im Förderakt zu begründen und zu dokumentieren.

Gesonderten Regelungen hinsichtlich eines abweichenden Fördersatzes unterliegen beispielsweise Förderinitiativen im Förderschwerpunkt „Flächen schonen“.

## 7. Koordinierung mit anderen Förderbereichen, Subsidiarität

### 7.1 Koordinierungsfunktion

<sup>1</sup>Die Städtebauförderung ist das Leitprogramm der integrierten Stadtentwicklung. <sup>2</sup>Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte bilden in der Regel die Grundlage für die Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen und ermöglichen es, den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln mit Mitteln anderer Förderbereiche zu koordinieren. <sup>3</sup>Die Regierung unterstützt daher die Gemeinde auch bei der Beschaffung von Fördermitteln aus anderen öffentlichen Haushalten (§ 149 Abs. 6 Satz 2 BauGB). <sup>4</sup>Dies schließt auch die Prüfung mit ein, ob beantragte Maßnahmen gegebenenfalls anderen Förderbereichen zuzuordnen sind.

### 7.2 Grundsatz der Subsidiarität

<sup>1</sup>Aufgrund der Nachrangigkeit der Städtebauförderung entfällt eine Förderung der jeweiligen Einzelmaßnahme nach diesen Richtlinien grundsätzlich dann, wenn diese durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. <sup>2</sup>Dasselbe gilt für Einzelmaßnahmen, die ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden können oder die eine andere öffentliche Stelle auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise fördert.

### 7.3 Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen

<sup>1</sup>Besteht allerdings an der Durchführung einer Einzelmaßnahme, die an sich anderen Fördergebern zuzuordnen ist, ein erhebliches städtebauliches Interesse und sind bedeutende städtebaulich bedingte Mehraufwendungen zu erwarten, können hierfür ergänzend Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. <sup>2</sup>Die Ausgaben sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (zum Beispiel nach Bau- oder Finanzierungsabschnitten). <sup>3</sup>Die Kumulierung mit Fördermitteln des Bundes für denselben Fördergegenstand ist ausnahmsweise möglich, sofern eine Doppelförderung ausgeschlossen werden kann. <sup>4</sup>Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen sind der Teil der Ausgaben einer Einzelmaßnahme, der sich aufgrund der Lage und der besonderen städtebaulichen Anforderungen

zur Erreichung des Erneuerungsziels ergibt und der auch bei angemessenem Einsatz von vorrangigen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden kann.

Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen können beispielsweise Zusatzkosten für erhöhte bauliche Anforderungen, die durch die erneuerungsbedingte innerörtliche Lage eines Bauvorhabens ausgelöst werden, umfassen.

Zuwendungen der Städtebauförderung können im Einzelfall vorrangig eingesetzt werden, wenn

- aufgrund der Kombination mit vorrangig einzusetzenden Förderungen die Finanzierung eines Vorhabens nicht gesichert ist und daher das staatliche Förderinteresse nicht wahrgenommen werden kann. Dies wäre etwa der Fall bei kostenintensiven Vorhaben finanzschwacher Gemeinden, die von entscheidender Bedeutung für die städtebauliche Erneuerung sind.
- das städtebauliche Interesse an einer Maßnahme vor anderen Interessen (z.B. Klimaschutz) weit überwiegt. Dies wäre etwa der Fall, wenn ein städtebaulicher Missstand entstünde, weil ein kommunales Gebäude ohne energetische Ertüchtigung perspektivisch nicht weiter genutzt werden kann.

In diesen Fällen müssen die konkreten Umstände des Einzelfalls im Förderakt dargelegt werden.

Dieses Vorgehen kann nicht auf das Vorrangverhältnis zwischen der Städtebauförderung und anderen bayerischen Landesförderungen angewandt werden.

#### 7.4 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

<sup>1</sup>Die gleichzeitige Förderung eines Ortsteils in einem ähnlich umfassenden Förderbereich ist ausgeschlossen.

Das gilt insbesondere für Maßnahmen der Dorferneuerung und der Flurneuordnung. In Ortsteilen bis zu 500 Einwohnern ist grundsätzlich von einer Zuständigkeit der Dorferneuerung und in Ortsteilen mit über 2 000 Einwohnern von einer Zuständigkeit der Städtebauförderung auszugehen (Regelvermutung). Dazwischen und in Zweifelsfällen erfolgt eine aufgaben- und instrumentenbezogene Abstimmung im Einzelfall.

Unbeschadet dessen kann die Förderung von Kleinunternehmen der Grundversorgung durch die Dorferneuerung aufgrund ihrer Eigenart als betriebliche Förderung im Einzelfall und nach Abstimmung auch in Ortsteilen zum Einsatz kommen, für die eine Zuständigkeit der Städtebauförderung besteht.

<sup>2</sup>Mehrfachförderungen müssen auch im Übrigen auf besondere Ausnahmefälle beschränkt bleiben.

<sup>3</sup>Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung können untergeordnete Beteiligungen anderer öffentlicher Stellen unterbleiben.

Als „untergeordnete Beteiligungen“ gelten prozentual geringfügige Finanzierungsbeiträge zu einer Einzelmaßnahme, die im Wesentlichen von der Städtebauförderung mitfinanziert wird.

## 7.5 Entlastung des kommunalen Eigenanteils

### 7.5.1 Zuwendungen anderer Stellen, Spenden

<sup>1</sup>Zuwendungen anderer Stellen können in besonderen Ausnahmefällen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden, wenn eine Maßnahme sonst nicht finanzierbar wäre. <sup>2</sup>Der Eigenanteil der Gemeinde muss gemäß deren Leistungskraft bewertet werden und mindestens 10 % betragen.

Als Finanzierungsbeiträge anderer Stellen kommen insbesondere Mittel des Landkreises oder des Bezirks, von Zweckverbänden sowie von Stiftungen (z. B. Landesstiftung, Oberfrankenstiftung) in Betracht, die zur Entlastung der Gemeinde bestimmt sind. Im Zuwendungsbescheid der anderen Stelle muss als Zuwendungszweck die Stärkung der Eigenmittel der Kommune angegeben werden.

Darlehen sind entsprechend ihres wirtschaftlichen Vorteils anzusetzen.

<sup>3</sup>Nicht zweckgebundene Spenden Dritter zählen als Eigenmittel der Gemeinde. <sup>4</sup>Zweckgebundene Geldspenden Dritter dürfen ebenfalls als Eigenmittel eingesetzt werden. <sup>5</sup>Das gilt nicht, wenn der Dritte sich aus eigenem Interesse an der Finanzierung beteiligt oder von Gesetzes wegen zur Leistung verpflichtet ist.

### 7.5.2 Finanzierungsbeiträge privater Maßnahmenträger

<sup>1</sup>In besonders struktur- und finanzschwachen Gemeinden im Sinne des Struktur- und Härtefonds können ausnahmsweise Eigenmittel privater Maßnahmenträger zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden. <sup>2</sup>Dazu müssen konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass andernfalls die Investitionen unterbleiben würden. <sup>3</sup>Der von der Gemeinde selbst aufgebrauchte Eigenanteil muss dabei mindestens 10 % der förderfähigen Ausgaben betragen.

Als besonders struktur- und finanzschwach gelten Gemeinden, die aufgrund bayernweit einheitlicher statistischer Kriterien berechtigt sind, Zuschüsse aus dem Struktur- und Härtefonds zu erhalten.

## Teil 2: Besondere Förderbestimmungen

### – Vorbereitung –

#### 8. Vorbereitung der Erneuerung

<sup>1</sup>Im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung können die vorbereitenden Untersuchungen, die integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie die weiteren in § 140 BauGB genannten Maßnahmen gefördert werden. <sup>2</sup>Bei allgemeinen Planungen ist eine anteilige Berücksichtigung der Ausgaben möglich, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind.

Die in § 140 BauGB genannten Vorbereitungs- und Begleitmaßnahmen umfassen:

- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Erneuerung, insbesondere auch die Erarbeitung von Erneuerungskonzepten und -strategien sowie die Aufstellung von Zeit- und Maßnahmenplänen mit Kosten- und Finanzierungsübersichten gemäß § 149 BauGB,
- die Festlegung eines Erneuerungsgebietes (Gesamtmaßnahme),
- die städtebauliche Planung, z. B. Bebauungspläne im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung, städtebauliche Rahmenplanungen sowie für die Erneuerung erforderliche Planungswettbewerbe und Gutachten,
- die Erörterung der beabsichtigten Erneuerung etwa im Rahmen unterschiedlicher Formen der Bürgerbeteiligung,
- die Erstellung eines geobasierten digitalen Zwillings des Erneuerungsgebietes, sofern dieser den Zielen der Erneuerung dient; im Interesse der Interoperabilität sollen bundesweit anerkannte Standards angewandt werden.

Ausgaben für vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinn von § 140 Nr. 7 BauGB sind den Nrn. 9 bis 17 zuzuordnen.

### – Ordnungs- und Baumaßnahmen –

#### 9. Erwerb von Grundstücken und Bodenordnung

##### 9.1 Förderbarer Grunderwerb

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

Nicht „unmittelbar erforderlich“ ist der Erwerb insbesondere auch dann, wenn dieser einem Förderbereich zuordenbar ist, bei dem eine Grunderwerbsteuerförderung grundsätzlich ausscheidet (z. B. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Mehrzweckhallen).

Für die Bemessung der Förderung ist die Gesamtwirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der weiteren Verwertung der Grundstücke zu betrachten.

Bei privat nutzbaren Grundstücken, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung nichtöffentlichen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen und für die ein Grunderwerb erforderlich ist, ist die Förderung regelmäßig auf die Ausgaben für die Zwischenfinanzierung (vergleiche Nr. 9.3) zu beschränken.

## 9.2 Förderfähige Ausgaben

<sup>1</sup>Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. <sup>2</sup>Hierzu zählen

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

Den Verkehrswert ermittelt grundsätzlich der Gutachterausschuss (vergleiche die §§ 192-199 BauGB). Dabei sind im umfassenden Sanierungs- und im Entwicklungsmaßnahmeverfahren die Vorgaben der §§ 153 Abs. 1, 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert) entsprechend zu berücksichtigen. In geeigneten Fällen können mit der Wertermittlung auch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige betraut werden. Bei einem Kaufpreis bis zu 50 000 Euro kann von einem Gutachten abgesehen werden, soweit hinreichende Vergleichswerte vorliegen.

Entsprechendes gilt auch für etwaige Ablösebeträge für Rechte am Grundstück, soweit sie nicht ohnehin im Kaufpreis oder in der Entschädigung enthalten sind.

Der Wert von Tauschgrundstücken kann unter Beachtung etwaiger Wertdifferenzen angesetzt werden, soweit keine Bereitstellungspflicht besteht.

Beim Erwerb auf Rentenbasis ist vom kapitalisierten Betrag auszugehen.

- die zwingend anfallenden Nebenkosten.

„Zwingend anfallende Nebenkosten“ sind insbesondere Ausgaben für Vermessung, Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Ausgaben für Wertgutachten sowie ggf. Aufwendungen des Sanierungsträgers in den Fällen des § 160 Abs. 5 BauGB.

Nicht zwingend anfallende Kostenanteile und damit nicht förderfähig sind insbesondere Maklergebühren, freiwillige Abstandszahlungen sowie die der Gemeinde überlassenen Anteile an der Grunderwerbsteuer. Förderfähig ist damit gemäß Art. 8 FAG folgender Anteil an der Grunderwerbsteuer bei

– kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten	13/21 (= 61,90 %)
– kreisangehörigen Städten und Gemeinden	41/49 (= 83,67 %).

### 9.3 Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs

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

### 9.4 Bereitstellung von Grundstücken

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

### 9.5 Bodenordnung

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den Erneuerungszielen durchgeführt werden. <sup>2</sup>Dies gilt auch für die Ausgaben bei einer entsprechenden vertraglichen Regelung.

z. B. Umlegung, Grenzregelung.

## 10. Umzug von Bewohnern, Verlagerung oder Änderung von Betrieben

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und Betrieben. <sup>2</sup>Hierzu gehören die umzugsbedingten Ausgaben, die der Gemeinde

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

<sup>3</sup>Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen.

<sup>4</sup>Förderfähig sind auch die Verlagerung und Änderung von gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die von der Erneuerung betroffen sind, soweit Erlöse, Entschädigungen und Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen zusammen mit angemessenen Eigen- und Fremdmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen (Grundsatz der Spitzenfinanzierung). <sup>5</sup>Die Spitzenfinanzierung muss erforderlich sein, um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwen-

den, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz zu vermeiden.

Dies setzt auch voraus, dass der Betrieb verlagerungsfähig und -würdig ist.

<sup>6</sup>Die Notwendigkeit der Spitzenfinanzierung ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen und eingehend zu begründen.

Nicht einzubeziehen in die Berechnung sind Kosten der betrieblichen Verbesserung oder Erweiterung. Rationalisierungsvorteile oder eine günstigere Ertragslage sind anzurechnen.

## 11. Freilegung von Grundstücken

### 11.1 Förderfähige Ausgaben

<sup>1</sup>Zu den förderfähigen Ausgaben der Freilegung gehören die notwendigen Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird.

Diese sind die in DIN 276 aufgeführten Maßnahmen des „Herrichtens“ mit Ausnahme der in Kostengruppe 213 aufgeführten Altlastenbeseitigung.

Für die Bemessung der Förderung ist die Gesamtwirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der weiteren Verwertung der Grundstücke zu betrachten.

<sup>2</sup>Im Übrigen können Entschädigungen oder Wertverluste gefördert werden, die die Gemeinde für die Beseitigung baulicher Anlagen zu übernehmen hat.

### 11.2 Beitrag zur Klimaanpassung

Die Größe der klimawirksam verbesserten Fläche ist der Förderstelle mitzuteilen.

Mit dem Zuwendungsantrag ist das [Beiblatt Klimaanpassung](#) einzureichen; es ist mit der Vorlage des Verwendungsnachweises zu aktualisieren.

Die Indikatorwerte sind in der Datenbank SBF 2.0 zu erfassen.

## 12. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

<sup>1</sup>Förderfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. <sup>2</sup>Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand zu beschränken (vergleiche Nr. 7.3 Satz 4).

<sup>3</sup>Zu den förderfähigen Erschließungsanlagen gehören insbesondere

- die örtlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze,

- grüne und blaue Infrastruktur,
- öffentliche Spielplätze und Sportanlagen sowie mindestens zeitweise öffentlich zugängliche Schulhöfe,
- öffentliche Stellplätze,
- Anlagen zum städtebaulichen Lärmschutz.

<sup>4</sup>Nr. 11.2 gilt entsprechend.

Die Maßnahmen sollen einen Beitrag leisten, die Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Sturm oder Hitzeereignisse abzumildern. Zudem sollen Sie einen städtebaulichen Beitrag zur Stärkung einer klimafreundlichen Nahmobilität leisten.

Sofern Maßnahmen auf nicht öffentlichen Flächen Dritter erforderlich sind, ist die Bindung deswendungszweckes in der Regel durch dingliche Sicherung (z. B. Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gegenüber dem Freistaat Bayern aufgrund der Verwendung von Städtebauförderungsmitteln) oder ausnahmsweise durch öffentliche Widmung gemäß BayStWG zu gewährleisten.

Sind durch eine Maßnahme auf öffentlichem Eigentum lediglich in untergeordneten Bereichen private Teilflächen berührt (etwa zur Arrondierung), ist zur Bindung deswendungszweckes in der Regel der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung ausreichend.

Bauliche Aufwendungen mit dem Ziel, temporäre Zwischennutzung minder- oder ungenutzter Flächen zu ermöglichen, können grundsätzlich bezuschusst werden. Deren Umfang muss in einem angemessenen Verhältnis zur zeitlichen Befristung der Zwischennutzung stehen.

Spielplätze sollen mit inklusiven Spielgeräten ausgestattet werden.

Die Hinweise zu Nr. 11.2 gelten entsprechend.

### **13. Modernisierung und Instandsetzung**

#### **13.1 Förderbare Modernisierung und Instandsetzung**

<sup>1</sup>Gefördert werden können Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB. <sup>2</sup>Voraussetzung ist, dass ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB ergangen ist oder sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet haben (Modernisierungsvereinbarung).

In der Modernisierungsvereinbarung sind insbesondere Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der beabsichtigten Maßnahmen zu regeln. Auch sind hier etwaige Verpflichtungen des Eigentümers zur Sicherung der Erneuerungsziele (z. B. betreffend Miethöhe, Belegungsvorbehalte für Wohnungen) entsprechend auszugestalten.

Da eine Finanzierungssicherheit nur dann eintreten kann, wenn die Erhebung von Beiträgen oder ggf. von Ausgleichsbeträgen geklärt ist, sollte die Gemeinde in diesem Rahmen die Bauherrschaft hierüber möglichst frühzeitig informieren.

Die zweckentsprechende Nutzung des modernisierten oder instandgesetzten Gebäudes innerhalb der Bindungsfrist ist zu gewährleisten.

Bauliche Aufwendungen mit dem Ziel, temporäre Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden oder Geschäftsflächen zu ermöglichen, können grundsätzlich bezuschusst werden. Deren Umfang muss in einem angemessenen Verhältnis zur zeitlichen Befristung der Zwischennutzung stehen.

Die energetische Sanierung eines Gebäudes leistet regelmäßig einen gewichtigen Beitrag zur Erhaltung der Bausubstanz, insbesondere, wenn diese perspektivisch für die weitere Nutzung des Gebäudes unumgänglich ist. Dies gilt entsprechend für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Rathäuser, Stadt- und Veranstaltungshallen, Verwaltungsgebäude sowie sonstige öffentlich nutzbare Gebäude.

## 13.2 Beitrag zum Klimaschutz

<sup>1</sup>Maßnahmen der Modernisierung eines Gebäudes sollen dessen CO<sub>2</sub>-Emissionen senken. <sup>2</sup>Dabei soll die Energieversorgung auf einen möglichst hohen Anteil an auch quartiersbezogen erzeugten regenerativen Energien umgestellt werden. <sup>3</sup>Die durch die Modernisierung erzielten CO<sub>2</sub>-Einsparungen sind der Förderstelle mitzuteilen.

Bei der umfassenden Modernisierung eines Gebäudes (Gebäudehülle und Gebäudetechnik) sollen grundsätzlich folgende energetische Standards gemäß den jeweils gültigen Richtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht werden:

- Nichtwohngebäude: Effizienzgebäude 70,
- Wohngebäude: Effizienzhaus 85,
- Baudenkmal: Effizienzgebäude Denkmal / Effizienzhaus Denkmal.

Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen sind unter Verwendung der Anlage 9 zum Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der DIN V 18599-1:2018-09 zu ermitteln.

Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile sollen die CO<sub>2</sub>-Einsparungen in der Regel mit dem „[Hilfsmittel zur Abschätzung der CO<sub>2</sub>-Einsparung](#)“ oder mit vergleichbaren Berechnungen vereinfacht ermittelt werden.

Mit dem Zuwendungsantrag ist das [Beiblatt Gebäudesanierung](#) einzureichen; es ist mit der Vorlage des Verwendungsnachweises zu aktualisieren.

Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen sind in der Datenbank SBF 2.0 zu erfassen.

Ausgaben für Kauf, Montage und Inbetriebnahme von Heizkesseln, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, sind nicht zuwendungsfähig (Art. 17 Abs. 15 Richtlinie (EU) 2024/1275 (Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden)). Dies gilt nicht, sofern ein solcher Heizkessel in Kombination mit einem Wärmeerzeuger betrieben wird, der erneuerbare Energien nutzt und einen erheblichen Teil des Gesamtenergieoutputs der kombinierten Anlage liefert.

### 13.3 Förderfähige Ausgaben

<sup>1</sup>Die Ausgaben müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein. <sup>2</sup>Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder besonderer städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrausgaben einbezogen werden.

Die Gesamtausgaben sollen grundsätzlich nicht das Eineinhalbfache der für einen vergleichbaren Neubau anfallenden Ausgaben überschreiten.  
Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer Gebäudesanierung gegenüber einem vergleichbaren Neubau, sollen möglichst der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes und damit verbunden die CO<sub>2</sub>-Bilanz berücksichtigt werden.

### 13.4 Höhe der Förderung; Kostenerstattungsbetrag

<sup>1</sup>Die Höhe der rechnerisch ermittelten Förderung ist maximal auf den Ausgabenanteil begrenzt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte (Kostenerstattungsbetrag). <sup>2</sup>Nr. 5.3 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. <sup>3</sup>Die pauschale Förderung muss in ihrer Höhe ausreichend sein, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu gewährleisten und die Belastung für den Bauherrn oder Erwerber tragbar zu gestalten.

Für die Finanzierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind vorrangig Eigen- und Fremdmittel anzusetzen. Die danach noch verbleibende Finanzierungslücke ist mit Kapitalmarktmitteln zu den marktüblichen Konditionen zu schließen. Der Förderhöchstbetrag (Kostenerstattungsbetrag) ist der Betrag, um den das Kapitalmarktdarlehen reduziert werden muss, damit die Zinsleistungen und die Bewirtschaftungskosten durch die Erträge gedeckt werden.

Bei der Berechnung sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) entsprechend anzuwenden. Die in der II. BV genannten Ansätze können entsprechend den Umständen des Einzelfalls unterschritten werden oder ihr Ansatz gänzlich unterbleiben. Bei der Berechnung können individuelle Voraussetzungen des Eigentümers (z. B. steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) berücksichtigt werden.

#### 14. Neubebauung und Ersatzbauten

<sup>1</sup>Bei Neubebauung und Ersatzbauten im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt die Förderung ein unabweisliches städtebauliches Interesse zur Sicherung der Erneuerungsziele voraus.

<sup>2</sup>Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand entsprechend Nr. 7.3 Satz 4 zu beschränken. <sup>3</sup>Die nicht gedeckten Ausgaben sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen.

Vorrangig einzusetzende Finanzierungsmittel sind im Falle von Neu- und Ersatzbauten, die der Wohnnutzung dienen, insbesondere auch ggf. zur Verfügung stehende Wohnraumförderungsmittel.

<sup>4</sup>Die Grundsätze der Nr. 13 sind entsprechend anzuwenden.

<sup>5</sup>Die Förderung von Neu- und Ersatzbauten, die nicht der Wohnnutzung dienen, ist nur im Benehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr möglich.

#### 15. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

<sup>1</sup>Die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinn des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann gefördert werden, soweit

- diese zur Erreichung des Erneuerungsziels erforderlich sind,
- die Gemeinde selbst oder Dritte an ihrer Stelle Träger der Einrichtung ist und
- die Gesamtausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Erträge nicht gedeckt werden können.

<sup>2</sup>Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung errichtet oder geändert werden müssten oder wenn keine gemeindliche Aufgabe vorliegt.

Eine Förderung scheidet damit insbesondere bei gemeindlichen Pflichtaufgaben (z. B. Schulbau) aus. „Keine gemeindliche Aufgabe“ ist z. B. der Bau von Kirchen.

<sup>3</sup>Sofern es zur Erreichung des Förderzwecks notwendig ist, können Flächen, die verpachtet oder vermietet werden, in die Förderung einbezogen werden, soweit deren Anteil an der Gesamtfläche 20 % nicht überschreitet.

Bei der Modernisierung kann die Anteilsrechnung nach Nr. 5.3.5 auf die nutzungsbedingten Aufwendungen beschränkt werden (fiktive Kostentrennung entsprechend vergleichbarem Neubau oder aufgrund einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung). Ist der Substanzerhalt das weit überwiegende Förderziel, kann von der Anteilsberechnung auch ganz abgesehen werden.

Die Ausgabenteilung kann pauschaliert werden. Auf die Anteilsberechnung kann auch verzichtet werden, wenn die positiven Effekte, die durch die Ansiedlung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung auf das Erneuerungsgebiet ausstrahlen, bereits einen gewichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele der städtebaulichen Sanierung leisten.

Die Hinweise zu Nr. 13.2 gelten entsprechend.

<sup>4</sup>Die Miet- und Pachteinnahmen sind nicht von einer Förderung in Abzug zu bringen, sofern diese für die Instandhaltung innerhalb der Zweckbindungsfrist eingesetzt werden. <sup>5</sup>Einem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden vorzuziehen.

<sup>6</sup>Nr. 13.2 gilt entsprechend.

## 16. Sonstige Ordnungs- und Baumaßnahmen

Förderfähig sind, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, die im Zusammenhang mit Ordnungs- oder Baumaßnahmen entstehenden

- Aufwendungen, die die Gemeinde nach § 150 BauGB für die Änderung öffentlicher Versorgungseinrichtungen zu erstatten hat,

z. B. Restwert der Anlage

- Ausgaben, die die Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB (unter Beachtung eines möglichen Vorteilsausgleichs) zu erstatten hat,
- Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,

z. B. Gebäudewertminderungen infolge des Abbruchs benachbarter Gebäude, Bewirtschaftungsverluste

- Ausgaben für den Härteausgleich im Sinne von § 181 BauGB und sonstige von der Gemeinde zu tragende Ausgaben zur Verwirklichung des Sozialplans (zum Beispiel Entschädigung nach § 185 BauGB),
- Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- Ausgaben für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, unter den Voraussetzungen des § 147 Satz 2 BauGB beziehungsweise des § 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- Ausgaben für sonstige Baumaßnahmen, die die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB anstelle des Eigentümers durchführt, wenn sonst die Erneuerungsziele nicht zu erreichen sind.

Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere Gemeinschaftsanlagen, Bewohnergaragen (private Stellplätze) und private Freiflächen in Blockinnenbereichen.

Die Förderung ist nach Ablauf eines angemessenen Zeitraums im Ergebnis auf den Ausgabenanteil zurückzuführen, der nicht durch Privatisierungserlöse gedeckt werden kann.

## – Kommunale Programme, Vergütungen –

### 17. Kommunale Förderprogramme und Fonds

#### 17.1 Kommunale Förderprogramme

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann in Erneuerungsgebieten (Gesamtmaßnahmen) zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gemeindliche Förderprogramme zum Beispiel zur

- Fassadeninstandsetzung,
- umfassenden Sanierung leerstehender Gebäude,
- Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur oder zur
- Verbesserung von Geschäftsflächen

auflegen. <sup>2</sup>Soweit diese Programme von der Regierung allgemein genehmigt sind, entscheidet die Gemeinde im Rahmen eines von der Regierung zu bewilligenden Jahresbudgets im Einzelfall selbst über die Mittel und weist deren zweckentsprechende Verwendung summarisch nach.

<sup>3</sup>Bei Fassadeninstandsetzungen können pauschal bis zu 30 %, bei Verbesserungen der grünen und blauen Infrastruktur und aufwändigen Neuordnungen insbesondere gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bis zu 50 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden.

Kommunale Förderprogramme dienen insbesondere dazu, mit einem geringen Förderanreiz die Sanierung oder Aufwertung privater Anwesen zur Behebung städtebaulicher Missstände anzustoßen. Umfangreiche private Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sind grundsätzlich gemäß Nr. 15 zu behandeln.

Die Kombination von Zuschüssen eines kommunalen Förderprogramms mit anderen Förderungen ist grundsätzlich nur möglich, wenn

- einzelne Bauteile ausschließlich einer Förderung zugewiesen werden (Bauteiltrennung) oder
- die andere Förderung eine Kumulierung von Fördermitteln zulässt. In diesem Fall gilt die maximale Höhe der Förderpauschale (30 % bzw. 50 % der Ausgaben) für die Summe beider Förderungen und darf nicht überschritten werden.

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass erforderliche Genehmigungen (z. B. nach BayBO oder BayDSchG) für die Durchführung privater Maßnahmen vorliegen.

Die Auflage interkommunaler Förderprogramme mit dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung sowie von Förderprogrammen zur Verbesserung der Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher Bereiche ist ebenfalls möglich.

<sup>4</sup>Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können pauschal bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden. <sup>5</sup>Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können gemeindliche Förderprogramme zur Verbesserung von Geschäftsflächen nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

Kommunale Programme zur Verbesserung von Geschäftsflächen dienen der Beseitigung baulicher Missstände bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen – beispielsweise der Herstellung barrierefreier Zugänge. Mobile Inneneinrichtungen und Ausstattungsgegenstände sind nicht förderfähig.

<sup>6</sup>Andere kommunale Förderprogramme sind dem Grunde nach mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abzustimmen.

<sup>7</sup>Nr. 11.2 und Nr. 13.2 gelten entsprechend.

Die Hinweise zu Nr. 11.2 und Nr. 13.2 gelten entsprechend.

Mit dem Verwendungsnachweis ist für CO<sub>2</sub>-Einsparungen das [Beiblatt kommunales Fassadenprogramm](#) und für Maßnahmen zur Klimaanpassung das [Beiblatt Klimaanpassung](#) einzureichen.

Bei der energetischen Sanierung einzelner Bauteile kann die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Einsparung zur Entlastung der Bauherrschaft einer von der Gemeinde beauftragten Sanierungsberatung übertragen werden.

## 17.2 Kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen

<sup>1</sup>Die Regierung kann kommunale Fonds für kleinere Maßnahmen der Gemeinde zur Begleitung und Steuerung der Gesamtmaßnahmen genehmigen. <sup>2</sup>Nr. 17.1 Satz 2 gilt entsprechend.

In Frage kommen z. B. Quartiersfonds oder öffentlich-private Projektfonds.

## 17.3 Kommunale Entwicklungsfonds

<sup>1</sup>Die Regierung kann kommunale Fonds genehmigen, die dem Erwerb von Grundstücken und zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen sowie der anschließenden Wiederveräußerung der Grundstücke dienen (revolvierende Entwicklungsfonds). <sup>2</sup>Nr. 17.1 Satz 2 gilt entsprechend.

<sup>3</sup>Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 500 000 Euro nicht überschreiten. <sup>4</sup>Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen. <sup>5</sup>Die Regelungen dieser Richtlinien sind analog anzuwenden.

¶Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können kommunale Entwicklungsfonds nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

Neben der Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs können erforderliche Ausgaben zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen, insbesondere Ausgaben für Planungsleistungen, Grundstücksneuordnung sowie für die Sicherung oder (Teil-) Modernisierung von Gebäuden aus dem Fonds finanziert werden.

## 18. Sonstige Vergütungen

### 18.1 Vergütungen für Sanierungsträger, andere Beauftragte und Quartiersmanagement

<sup>1</sup>Die Vergütungen sind förderfähig, soweit sie für Leistungen gewährt werden, die den Zielen der Erneuerung dienen, angemessen sind, den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen abgegolten sind. <sup>2</sup>Wegen der damit verbundenen Entlastung der Gemeindeverwaltung soll die Förderung derartiger Leistungen grundsätzlich auf bis zu 5 % des Jahreskontingents für die Gesamtmaßnahme pauschal begrenzt werden. <sup>3</sup>Die Regierung kann hiervon in begründeten Einzelfällen, insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme, Ausnahmen zulassen.

Ausnahmen können zum Beispiel für das Quartiersmanagement zur Förderung und zur Erhaltung der Mitwirkungsbereitschaft insbesondere in der Anlaufphase oder bei der Bündelung von Mitteln aus anderen Förderbereichen gerechtfertigt sein. Zudem können Ausnahmen durch einen erhöhten Koordinierungsaufwand für die interkommunale Zusammenarbeit gerechtfertigt sein.

Zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes können sonstige Vergütungen gebündelt als Sammelpositionen gefördert werden.

### 18.2 Vergütungen für die Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler

<sup>1</sup>Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler im Zusammenhang mit der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung können gefördert werden. <sup>2</sup>Die Aufwendungen hierfür umfassen Honorarausgaben und Ausgaben für die Herstellung (Kunstwerke und Material). <sup>3</sup>Sie sind grundsätzlich auf bis zu 2 % der Bauwerksausgaben (Kostengruppen 300 und 500 gemäß DIN 276) zu beschränken.

### 18.3 Ausgaben der Steuerung und beim Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen

Ausgaben, die bei der Steuerung und beim Abschluss der Erneuerung entstehen, können im Rahmen üblicher Ausgabenansätze gefördert werden.

z. B. Evaluationen, Wirkungsanalysen, Dokumentationen, Sondergutachten für Ausgleichsbeträge, Vermessungen oder Öffentlichkeitsarbeit etwa im Rahmen des Tages der Städtebauförderung.

### Teil 3: Förderverfahren

#### 19. Antrag und Programmaufstellung

##### 19.1 Förderbedarf der Gemeinde

<sup>1</sup>Die Gemeinde teilt der Regierung ihren Förderbedarf durch

- Bewilligungsanträge (entsprechend Muster 1a zu Art. 44 BayHO oder in elektronischer Form) oder hilfsweise durch
- eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen

mit (Bedarfsmitteilung); sie nimmt dabei eine Prioritätensetzung vor.

<sup>2</sup>Der zur Förderung beantragte Kostenansatz für die Gesamtmaßnahme beträgt mindestens 50 000 Euro.

Die Zuwendung soll in elektronischer Form beantragt werden.

Für einzelne überschaubare Maßnahmen können die Regierungen auch eine Antragstellung bezogen auf mehrere Programmjahre zulassen. Der Stichtag für die Bedarfsmitteilung ist jeweils der 1. Dezember des dem Programmjahr vorangehenden Jahres. Bewilligungsanträge aus dem Vorjahr brauchen dabei nicht erneut gestellt werden, es sei denn, aus der Abstimmung zwischen Regierung und Gemeinde oder aus sonstigen Umständen des Einzelfalls ergibt sich etwas Anderes. Die Pflicht der Gemeinde, den Antrag nebst Unterlagen ggf. zu aktualisieren und wesentliche Änderungen mitzuteilen, bleibt hiervon unberührt.

Der Bedarfsmitteilung oder den Bewilligungsanträgen sind (in diesem Verfahrensstadium) bei Fortsetzungsmaßnahmen als Unterlagen zumindest jeweils der Maßnahmenplan beizufügen. Bei Neuaufnahmen oder bei Änderungen des Fördergebiets sind zusätzlich zumindest der Lageplan (Abgrenzungsplan) sowie die entsprechenden Beschlüsse oder Satzungen (mit den Bekanntmachungen) erforderlich.

Zu etwaigen weiteren erforderlichen Unterlagen, die (auch) in einem späteren Verfahrensstadium vorgelegt werden können, vergleiche die Hinweise zu Nr. 22.4. Die Unterlagen sollen grundsätzlich in elektronischer Form vorgelegt werden. Sofern für die reibungslose Abwicklung des Förderverfahrens erforderlich, können die Regierungen davon abweichende Anforderungen stellen.

Die elektronischen Begleitinformationen und das elektronische Monitoring in den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen sind jährlich in den vom Bund bereitgestellten Formblättern fortzuschreiben und zu pflegen (<https://stbauf.bund.de>). Dies gilt für alle laufenden Gesamtmaßnahmen. Im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm müssen keine Begleitinformationen vorgelegt werden. Die Regierung kann die Vorlage eines entsprechenden Sachstandsberichts verlangen.

Die Gemeinde soll im Übrigen ihre für die Beurteilung der Maßnahme relevanten Untersuchungen und Planungen sowie Dokumentationen grundsätzlich in elektronischer Form vorlegen. Darunter fallen insbesondere vorbereitende Untersuchungen, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen, Bauleitpläne und Verkehrskonzepte sowie Informationen, die für die Steuerung und Fortentwicklung der Städtebauförderung insgesamt von Bedeutung sind (wie etwa Evaluationen und Dokumentationen von bedeutenden Gesamtmaßnahmen sowie beispielhafte Untersuchungen und Planungen). Fortschreibungen dieser Dokumente sind ebenfalls vorzulegen.

Bei kreisangehörigen Gemeinden ist das Landratsamt durch Abdruck zu unterrichten. Dieses übermittelt der Regierung – soweit veranlasst – eine fachliche Stellungnahme und eine Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit gemäß VV Nr. 14.4.1 zu Art. 44 BayHO.

## 19.2 Programmvorschlag der Regierung

<sup>1</sup>Die Regierung prüft den mitgeteilten Förderbedarf der Gemeinden auch hinsichtlich der allgemeinen Förderfähigkeit und erstellt im Rahmen der festgelegten Mittelkontingente unter Berücksichtigung von Förderzweck und -schwerpunkten sowie von räumlichen und sachlichen Prioritätensetzungen einen Programmvorschlag. <sup>2</sup>Es können grundsätzlich nur Maßnahmen berücksichtigt werden, deren Planungsstand weit fortgeschritten ist oder einen zügigen Mittelabfluss erwarten lässt.

## 19.3 Bekanntgabe der Landesprogramme

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt die Programmanschläge der Regierungen zu Landesprogrammen zusammen, stimmt diese soweit erforderlich mit dem Bund oder der EU ab und gibt sie bekannt.

Die einzelnen Landesprogramme enthalten

- die zur weiteren Förderung und zur Neuaufnahme vorgesehenen Maßnahmen,
- den verbindlichen Bewilligungsrahmen mit den festgelegten Finanzierungsanteilen für das Programmjahr, und
- eine unverbindliche Vorausschau über den Bewilligungsrahmen für die drei folgenden Jahre.

## 19.4 Förderrahmen/Rahmenbewilligung

Die Regierungen teilen den Gemeinden als Ergebnis der Programmaufstellung den jeweiligen Förderrahmen (Rahmenbewilligung) mit und fordern sie zur Einreichung der noch erforderlichen Bewilligungsanträge und -unterlagen bis spätestens Ende September des laufenden Jahres auf.

Anstelle eines Widerrufsvorbehalts in der Rahmenbewilligung kann hier auch eine Zusicherung gemäß Art. 38 BayVwVfG in Betracht kommen.

„Noch erforderliche Bewilligungsunterlagen“ können – in Ergänzung zu den in den Hinweisen zu Nr. 19.1 genannten Unterlagen – entsprechend VV Nr. 3.2.1 zu Art. 44 BayHO der Finanzierungsplan (ggf. mit Wirtschaftlichkeitsberechnung) und bei Baumaßnahmen die in Anlage 4a zu Art. 44 BayHO aufgeführten Bauunterlagen sein; je nach Eigenart der beantragten Einzelmaßnahmen können insbesondere auch hinzukommen:

- bei städtebaulichen Untersuchungen und Planungen die Leistungs- und Kostangebote sowie Vertragsentwürfe der in Aussicht genommenen Institute, Architekten oder Gutachter,
- Wertermittlungen von Grundstücken sowie Gutachten z. B. zur Betriebsverlagerung,
- Entwürfe der Modernisierungsvereinbarungen sowie die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags,
- bei der Modernisierung und Instandsetzung Modernisierungsvorverträge,
- Gemeinderatsbeschlüsse, z. B. bei vorgezogenen Ordnungs- und Baumaßnahmen (nach § 140 Nr. 7 BauGB),
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Vorbescheide.

Soweit Gemeinden Leistungen nach Art. 11 BayFAG erhalten, ist dies bei Antragstellung anzugeben und die Aufbringung des kommunalen Eigenanteils detailliert darzustellen.

## 19.5 Änderungen

<sup>1</sup>Bereitgestellte Fördermittel, die im laufenden Programmjahr voraussichtlich nicht mehr benötigt werden, sind von der jeweiligen Regierung zur Sicherung eines ausgewogenen Mittelabrufs auf andere Maßnahmen zu übertragen (Umschichtung). <sup>2</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist einmal jährlich zu unterrichten. <sup>3</sup>Für Umschichtungen in den Bund-Länder-Programmen gelten die in der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern zur Städtebauförderung jeweils festgelegten Fristen.

Die Regierungen informieren zum 15. Januar jedes Jahres das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr über die bis zum 31. Dezember des Vorjahres erfolgten Umschichtungen.

## 20. Bewilligung

<sup>1</sup>Nach der Einreichung der noch erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde entscheidet die Regierung im Rahmen der bereitgestellten Finanzhilfen durch Bescheid über die Bewilligungsanträge. <sup>2</sup>Die Regierung kann auch eine Bewilligung

unter dem Widerrufsvorbehalt oder der (auflösenden) Bedingung der Einreichung der noch erforderlichen Bewilligungsunterlagen innerhalb der gesetzten Frist erteilen, soweit die Fördervoraussetzungen im Übrigen vorliegen.

Die Regierungen beteiligen die zuständige technische Fachbehörde nach VV Nr. 6 zu Art. 44 BayHO, soweit dies erforderlich ist.

<sup>3</sup>Der Regierung obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Vorhaben Dritter. <sup>4</sup>Bei der Weiterbewilligung an Unternehmen und Betriebe im Rahmen von Ordnungs- oder Baumaßnahmen hat die Gemeinde von den Letztempfängern im Zusammenhang mit dem Antrag eine Erklärung über die subventionserheblichen Tatsachen entsprechend der Nr. 3.4.2 der VV zu Art. 44 BayHO zu verlangen und auf die Offenbarungspflicht nach § 3 Subventionsgesetz in Verbindung mit Art. 1 des Bayerischen Strafrechtsausführungsgesetzes hinzuweisen.

Zu den gegenüber dem Dritten im Übrigen durch entsprechende Nebenbestimmungen zu sichernde (Prüf-)Rechte der Regierung vergleiche unter anderem die Nummern 6.5 und 7.1 ANBest-K.

<sup>5</sup>Die Bewilligungsbeträge von Bundes- und Landesanteilen sind jeweils auf volle 100 Euro zu runden. <sup>6</sup>Bei Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen und Grundstücken ist eine zeitliche Bindung des Verwendungszwecks zwischen zehn und 25 Jahren ab Fertigstellung oder Anschaffung abhängig von der städtebaulichen Bedeutung der geförderten Maßnahme und dem Fördervolumen festzulegen. <sup>7</sup>Für andere geförderte Maßnahmen kann eine Bindungsfrist bis zu zehn Jahren bestimmt werden. <sup>8</sup>Die Bindungsfrist ist im Bewilligungsbescheid festzulegen.

Wenn aufgrund geänderter Rahmenbedingungen geförderte Maßnahmen nicht mehr für den beabsichtigten Verwendungszweck geeignet sind, kann die Regierung Veränderungen vor Ablauf der zeitlichen Bindung zustimmen. Von einem (anteiligen) Widerruf des Zuwendungsbescheids kann in diesem Fall abgesehen werden.

## 21. **Auszahlung**

<sup>1</sup>Der Antrag auf Auszahlung der Finanzhilfen ist entsprechend Muster 3 zu Art. 44 BayHO schriftlich oder in elektronischer Form in der Regel auf der Grundlage der von der Gemeinde geprüften Rechnungen bei der Regierung zu stellen, die bei der Staatsoberkasse die Auszahlung der festgestellten Beträge anordnet. <sup>2</sup>Ein zügiger Mittelabfluss ist sicherzustellen. <sup>3</sup>Die Schlussrate beträgt grundsätzlich einheitlich 5 % der Förderung. <sup>4</sup>Bundes- und Landesanteile von Auszahlungsraten sind jeweils auf volle 100 Euro abzurunden.

Für den Einbehalt und die Auszahlung der Schlussrate (in Abhängigkeit von der Vorlage des Einzelverwendungsnachweises nach Nr. 22) gelten VV Nrn. 5.2.6

und 7.3 zu Art. 44 BayHO. Die Beantragung einer Abschlagszahlung soll grundsätzlich in elektronischer Form erfolgen.

Soweit vertretbar, soll gemäß VV Nr. 7.4 zu Art. 44 BayHO bei Zuwendungen von nicht mehr als 100 000 Euro die Auszahlung erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises oder der Verwendungsbestätigung erfolgen.

## 22. Verwendung

### 22.1 Verwendungsnachweis

<sup>1</sup>Für die Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme und für städtebauliche Einzelvorhaben ist nach deren Abschluss der Regierung ein Verwendungsnachweis entsprechend Muster 4 zu Art. 44 BayHO oder in elektronischer Form vorzulegen. <sup>2</sup>Für bedeutendere Maßnahmen ist dabei ergänzend zum Sachbericht eine Fotodokumentation beizufügen.

Der Verwendungsnachweis (VN) ist gemäß Nr. 6.1 ANBest-K innerhalb eines Jahres nach Erfüllung des Zweckes, spätestens jedoch ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes, bei der Regierung einzureichen. Dabei genügt regelmäßig ein einfacher VN ohne die Vorlage von Belegen (VV Nr. 10.2 zu Art. 44 BayHO). Die Vorlage des VN soll in elektronischer Form erfolgen.

Die „Fotodokumentation“ soll die Ausgangssituation sowie den erneuerten Zustand nach Beendigung der Maßnahmen („Vorher und Nachher“) darstellen. Insbesondere die Fotografien des erneuerten Zustandes sind in einer zur Veröffentlichung geeigneten Qualität in elektronischer Form vorzulegen. Dem Freistaat Bayern sind Bildnutzungsrechte für die Veröffentlichung der Fotografien einzuräumen.

### 22.2 Verwendungsbestätigung bei Festbetragsförderung

<sup>1</sup>Bei Festbetragsfinanzierungen und bei Förderungen mit Ausgabenpauschalen, die jeweils ausschließlich mit Landesmitteln erfolgen, genügt regelmäßig eine Verwendungsbestätigung ohne Vorlage von Belegen (VV Nr. 10.3 zu Art. 44 BayHO). <sup>2</sup>Gegenüber dem Zuwendungsempfänger ist dies im Zuwendungsbescheid festzulegen.

<sup>3</sup>Für die Verwendungsbestätigung ist Muster 4a zu Art. 44 BayHO zu verwenden.

### 22.3 Vereinfachter Nachweis bei Maßnahmen Dritter

<sup>1</sup>Wurden die Fördermittel mit der Maßgabe ausgereicht, die Zuwendung an einen Dritten weiterzureichen, soll der Letztempfänger der Zuwendung den Verwendungsnachweis gegenüber der Gemeinde grundsätzlich entsprechend Nr. 22.1 führen. <sup>2</sup>Gegenüber der Regierung wird der Verwendungsnachweis von der Gemeinde dann grundsätzlich nur noch in vereinfachter Form entsprechend Nr. 22.2 geführt.

## 22.4 Prüfung des Verwendungsnachweises

<sup>1</sup>Die Regierungen prüfen die Verwendungsnachweise auf ihre Plausibilität hin.

<sup>2</sup>Darüber hinaus überprüfen sie stichprobenweise eine angemessene Anzahl von Einzelmaßnahmen entsprechend VV Nr. 11.2.1 Satz 2 zu Art. 44 BayHO.

<sup>3</sup>Bei Gesamtmaßnahmen wird das Ergebnis der geprüften Verwendungsnachweise Bestandteil der Gesamtabrechnung nach Nr. 24.

## 23. Einnahmen, Wertausgleich

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

### 23.1 Einnahmen für Einzelmaßnahmen

<sup>1</sup>Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Ausgaben von Einzelmaßnahmen verringern den förderfähigen Aufwand für diese und sind in der Regel bereits bei der Bewilligung angemessen – unter Umständen fiktiv – anzurechnen.

In Betracht kommen hier beispielsweise

- Ablösungsbeträge für Stellplätze nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 4 BayBO,
- Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG,
- Erstattungen für unmittelbar entgangene Straßenausbaubeiträge nach Art. 19 Abs. 9 Satz 1 KAG.

<sup>2</sup>Soweit sich nach der Bewilligung Veränderungen bei den Einnahmen ergeben, sollen die förderfähigen Ausgaben nachträglich entsprechend angepasst werden.

Beispielsweise sind bei mit Fördermitteln erworbenen Grundstücken Überschüsse aus der Bewirtschaftung derselben oder Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücksteilen nachträglich auf die Bewilligung anzurechnen.

Entsprechendes gilt für eine zu fordernde Verzinsung, wenn etwa Fördermittel vorzeitig in Anspruch genommen oder Einnahmen für Einzelmaßnahmen verspätet eingesetzt wurden.

Übersteigen die anzurechnenden Einnahmen die ursprünglich geförderten Ausgaben (z. B. bei der Veräußerung eines Grundstücks), sind die überschüssenden Einnahmen der Gesamtmaßnahme zuzurechnen.

### 23.2 Einnahmen für die Gesamtmaßnahme

<sup>1</sup>Zweckgebundene Einnahmen zur Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme erhöhen das verfügbare Fördervolumen der jeweiligen Gesamtmaßnahme und sind bei dieser vorrangig zur Förderung weiterer Einzelmaßnahmen einzusetzen (Wiedereinsatz).

Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahmen sind insbesondere

- Ausgleichsbeträge nach den §§ 153-154 BauGB einschließlich entsprechender Anrechnungsbeträge im Sinne des § 155 BauGB,
- Wertsteigerungen bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen oder die bei der Veräußerung entstehen,
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken, die mit Städtebauförderungsmitteln erworben wurden, soweit sie die zugrundeliegenden förderfähigen Ausgaben überschreiten (Mehrerlöse); entsprechendes gilt für Mehrerlöse, wenn nur die Vor- oder Zwischenfinanzierungskosten gefördert wurden,
- Überschüsse aus einer Umlegung,
- Zinserträge, die nicht einer Einzelmaßnahme zuzuordnen sind (z. B. des Treuhandkontos) oder Strafzinsen für verspätet gemeldete Einnahmen der Gesamtmaßnahme.

<sup>2</sup>Die Regierung soll in geeigneten Fällen mit der Gemeinde zur Beschleunigung der Abrechnung vereinbaren, dass die bereits gutachtlich ermittelten Ausgleichsbeträge unabhängig von deren tatsächlicher Erhebung im Verhältnis zum Land abgelöst und mit einem Abschlag von 20 % fiktiv in die Gesamtabrechnung eingestellt werden.

### 23.3 Behandlung von Einnahmen

<sup>1</sup>Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich der Regierung zur Feststellung zu melden. <sup>2</sup>Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (zum Beispiel Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. <sup>3</sup>Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. <sup>4</sup>Einnahmen werden grundsätzlich auf volle 100 Euro abgerundet.

<sup>5</sup>Die Einnahmen oder die in deren Höhe freigewordenen Städtebauförderungsmittel sind anteilig an die Staatsoberkasse zurückzuzahlen, soweit sie nicht innerhalb von zwei Monaten aufgrund entsprechender Bewilligungs- oder Auszahlungsanträge unmittelbar für dieselbe Gesamtmaßnahme wiedereingesetzt werden können. <sup>6</sup>Maßgeblich für diesen Anteil ist bei Einnahmen zu Gunsten der Gesamtmaßnahme der Fördersatz im Entstehungsjahr, bei Einnahmen für Einzelmaßnahmen der dem zu kürzenden Bezugsbewilligungsbescheid zugrunde liegende Fördersatz.

### 23.4 Wertausgleich

#### 23.4.1 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde

<sup>1</sup>Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Sanierung nicht mehr erforderlich sind. <sup>2</sup>Für diese Grundstücke wird ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. <sup>3</sup>Das von dieser hierfür zu leistende Entgelt fließt als Einnahme wieder der Erneuerungsmaßnahme zu

und ist nach den Grundsätzen der Nrn. 23.1 bis 23.3 zu behandeln. <sup>4</sup>Der Wertausgleich ist laufend vorzunehmen.

#### 23.4.2 Maßgebliche Werte

<sup>1</sup>Für privat nutzbare Grundstücke sind folgende Werte anzusetzen:

- in Sanierungsgebieten, die im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt sind, und in Entwicklungsbereichen: der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1, § 169 Abs. 8 Satz 1 BauGB.
- in sonstigen Fördergebieten (Gesamtmaßnahmen) und außerhalb der vorgenannten Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche: der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Wertausgleichs.

<sup>2</sup>Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend.

<sup>3</sup>Soweit auf Grundstücken Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet wurden oder errichtet werden sollen, die nicht oder nur teilweise der Sanierung oder Entwicklung dienen, wird ebenfalls ein voller oder anteiliger Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. <sup>4</sup>Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

#### 23.4.3 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

<sup>1</sup>Die Gemeinde kann verlangen, dass beim Wertausgleich zu ihren Lasten der Wert der von ihr nach Nr. 9.4 unentgeltlich bereitgestellten Grundstücke angerechnet wird, soweit diese privat nutzbar waren (maßgeblich ist die baurechtlich zulässige Nutzung).

<sup>2</sup>Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf eine Erneuerung). <sup>3</sup>Der Wertausgleich zu Gunsten darf den Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde jedoch insgesamt nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

### 24. Abschluss, Gesamtabrechnung

#### 24.1 Abschluss von Gesamtmaßnahmen

Eine Gesamtmaßnahme ist im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, sobald

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

Die Förderdauer einer Gesamtmaßnahme ist grundsätzlich auf 15 Jahre begrenzt.

#### 24.2 Gesamtabrechnung

<sup>1</sup>Die Gemeinde hat der Regierung innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Gesamtabrechnung vorzulegen. <sup>2</sup>Gegenstand die-

ser Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie räumlich im Städtebauförderungsprogramm abgegrenzt ist, oder selbstständig abrechenbare Teile davon.

z. B. eines von mehreren Sanierungsgebieten.

Die Gesamtabrechnung soll in elektronischer Form vorgelegt werden.

<sup>3</sup>Bei Gesamtmaßnahmen ist in der Regel jeweils nach spätestens acht Jahren eine Abrechnung für diesen Zeitabschnitt vorzulegen (Zwischenabrechnung).

<sup>4</sup>Soweit die Maßnahme aufgrund der Abrechnung für diesen Zeitraum bereits abschließend geprüft werden kann (insbesondere wenn keine Einnahmen offenbleiben), ist sie als Gesamtabrechnung für diesen Zeitraum zu werten.

Die Regierung kann nach der Lage des Einzelfalles auch einen anderen hierfür geeigneten Zeitraum bestimmen.

<sup>5</sup>Die Gesamtabrechnung stellt einen Nachweis der Gemeinde dar, dass sie alle Einnahmemöglichkeiten erfasst und ausgeschöpft hat und inwieweit die Erlöse daraus zweckentsprechend wiedereingesetzt wurden. <sup>6</sup>Auf dieser Grundlage legt die Regierung abschließend fest, in welcher Höhe die Städtebauförderungsmittel der Gemeinde endgültig belassen werden können oder inwieweit sie zurückzufordern sind. <sup>7</sup>Außerdem legt die Gemeinde einen Abschlussbericht vor, in dem sie insbesondere

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

### 24.3 Prüfung der Gesamtabrechnung

<sup>1</sup>Die Regierung prüft anhand ihrer Förderakten die Gesamtabrechnung und den Abschlussbericht. <sup>2</sup>Sie legt das Ergebnis der Prüfung in einem Vermerk nieder und unterrichtet die Gemeinde durch Übersendung des Vermerks und einer geprüften Gesamtabrechnung über das Prüfungsergebnis. <sup>3</sup>Dabei teilt sie ihr auch mit, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind.

Der Aufbewahrungszeitraum für die Unterlagen sollte entsprechend Nr. 6.4 Satz 1 ANBest-K grundsätzlich auf fünf Jahre festgelegt werden, soweit nicht nach anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

<sup>4</sup>Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erhält einen Abdruck der geprüften Gesamtabrechnung, des Abschlussberichts und des Prüfvermerks.

### 24.4 Anrechnungsklausel

<sup>1</sup>Bei der Abrechnung einer im umfassenden Verfahren durchgeführten Gesamtmaßnahme kann mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von einer anteiligen staatlichen Beteiligung an den Einnahmen abgese-

hen werden, soweit die Gemeinde diese entsprechend § 155 Abs. 1 BauGB zulässigerweise allein mit eigenen Mitteln bewirkt hat. <sup>2</sup>Eine Nachförderung bleibt ausgeschlossen.

#### 24.5 Überschussberechnung

Übersteigen die Einnahmen nach Nr. 23.2 die anerkannten förderfähigen Ausgaben, ist anhand einer Berechnung zu ermitteln, ob eine Verteilung eines Überschusses nach § 156a BauGB in Betracht kommt.

Dabei sind auch die noch nicht einbezogenen förderfähigen und die nicht förderfähigen Ausgaben zu beachten.

#### 25. Formblätter

<sup>1</sup>Die im Rahmen der Städtebauförderung zu verwendenden Formblätter und Arbeitshilfen werden – soweit nicht die Muster zu Art. 44 BayHO unmittelbar Anwendung finden – auf der Internetseite des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

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

<sup>2</sup>Hier werden auch Änderungen und Neufassungen veröffentlicht.

## Teil 4: Übergangs- und Schlussbestimmungen

### 26. Zuleitung an den Bayerischen Obersten Rechnungshof

Der Bayerische Oberste Rechnungshof erhält vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Jahresprogramme.

Damit entfallen die Zuleitung von Abdrucken der Zuwendungsbescheide nach VV Nr. 4.5 zu Art. 44 BayHO und ein gesonderter Nachweis nach VV Nr. 9.2 zu Art. 44 BayHO.

### 27. Abweichungen

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und – soweit sie von erheblicher finanzieller Bedeutung sind – des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat.

### 28. Inkrafttreten, Übergangsvorschrift und Aufhebung

<sup>1</sup>Diese Richtlinien treten am 1. Januar 2025 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft.

Sie sind für alle ab dem Programmjahr 2025 neu bereitgestellten Fördermittel anzuwenden.

<sup>2</sup>Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) vom 12. November 2019 (BayMBI. Nr. 511), tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft. <sup>3</sup>Maßnahmen, die mit bis einschließlich Programmjahr 2024 bereitgestellten Mitteln gefördert werden, sind nach den bisherigen StBauFR abzuwickeln.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor

## Anlage 1

### Formblatt Nebenkostenpauschale (zu Nr. 5.2)

<sup>1</sup>Bei der Förderung von Hochbaumaßnahmen werden die Baunebenkosten auf 18 % der förderfähigen Bau- und Beschaffungsausgaben (Kostengruppen 300, 400 und 500 gemäß DIN 276) pauschaliert, es sei denn, es liegen die Voraussetzungen für die Gewährung der erhöhten Nebenkostenpauschale vor.

<sup>2</sup>Eine erhöhte Nebenkostenpauschale von 23 % der förderfähigen Bau- und Beschaffungsausgaben kann gewährt werden, sofern mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- 1) Gegenstand der Förderung sind Sanierungsmaßnahmen an einem denkmalgeschützten Gebäude; die Arbeiten erfordern den Einsatz unterschiedlicher, spezialisierter Fachleute (Restauratoren, Fachfirmen, qualifizierte Fachplaner, et cetera),
- 2) überdurchschnittliche Anforderungen an die Planung spiegeln sich in der Vereinbarung entsprechender Honorarzonen der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) und Besonderer Leistungen, die nicht von den Leistungsbildern der HOAI abgedeckt sind, wider,
- 3) aufgrund erschwerter baulicher Verhältnisse oder archäologischer Anforderungen sind umfangreiche Voruntersuchungen und/oder ein erhöhter Fachplanungsaufwand erforderlich,
- 4) es wurde ein Zuschlag für Umbauten und Modernisierungen (Leistungen im Bestand) von mindestens 25 % über die maßgeblichen Leistungsphasen der HOAI für Objektplanung (Gebäude), Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung vereinbart und gegebenenfalls ein Instandsetzungszuschlag für Objektüberwachung beziehungsweise Bauoberleitung,
- 5) zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurde ein Planungswettbewerb nach der Bekanntmachung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt, dessen Kosten im Rahmen der Baunebenkosten der Hochbaumaßnahme abgerechnet werden.

<sup>3</sup>Bei der Förderung von Ordnungsmaßnahmen scheidet eine erhöhte Nebenkostenpauschale aus.

