

Leitfaden für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Hessen

mit vierseitigem Abrechnungsformular, 15 Nachweisformularen und einer Sachberichtsgliederungsvorlage

Teil I

Abrechnung, Abschluss

Dieser Leitfaden hilft den hessischen Städten und Gemeinden bei der Abrechnung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die nach den Vorschriften der StBauFVwV vom 14. Febr. 1975 bzw. vom 14. März 1979¹ und/oder nach den VV-StBauF vom 29. Mai 1990 durchgeführt worden ist. Dieser Leitfaden gilt nicht für Sanierungsmaßnahmen, die nach den RiLiSE abgerechnet werden. Im Leitfaden werden abrechnungsrelevante Regelungen der VV-StBauF angeführt und in Einzelfällen erläutert. Unterstützende Formulare konzentrieren die Schlussabrechnung auf den wesentlichen Umfang. Diese ersetzen das nach Nr. II 8.4 Satz 1 VV-StBauF vorgesehene Formblatt der Anlage 2 zur VV-StBauF.

Der Leitfaden gibt den Kommunen eine größere Rechts- und Verfahrenssicherheit und erleichtert die Aufstellung und Prüfung der Abrechnung.

Abrechnung der Sanierungsmaßnahme als “Gesamtmaßnahme”

Abrechnungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme als förderrechtliche Einheit, wie sie in der gemeindlichen Satzung abgegrenzt und im Städtebauförderungsprogramm aufgenommen ist. Dabei sind die mit Städtebaufördermitteln (staatliche Anteile und kommunale Mindestanteile sowie zusätzliche Mittel der Gemeinde), die aus Einnahmen des Sanierungsverfahrens finanzierten Teile der Gesamtmaßnahme sowie Wertansätze darzustellen und den zuwendungsfähigen Kosten gegenüberzustellen.

Die Abrechnung dient darüber hinaus der Ermittlung und Darstellung im Förderverfahren noch nicht erfasster Einnahmen, Einnahmemöglichkeiten oder nicht erfasster Ausgaben.

Grundlage der Abrechnung sind die von der Gemeinde aufgestellten Zwischen- bzw. Verwendungsnachweise (ZN bzw. VN).

Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Der Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch Satzungenaufhebung ist in § 162 Abs. 1 BauGB geregelt. Danach und nach Nr. II 8.3 VV-StBauF ist die Sanierungsmaßnahme mit Aufhebung der Satzung abgeschlossen. Die Ermittlung der Wertansätze ist auf diesen Zeitpunkt zu beziehen. Daher wird empfohlen, mit Erstellung der Abrechnung so

¹ Zu den grundlegenden Vorschriften in der Städtebauförderung siehe Teil III des Leitfadens.

rechtzeitig zu beginnen, dass die Verfahrenserlöse noch für die Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können. Erfahrungsgemäß beansprucht das Zusammentragen aller Daten, die Ermittlung der Wertansätze, die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen oder die Vereinbarung von Ablösebeträgen einen längeren Zeitraum.

Die Gemeinde hat die Abrechnung nach Nr. II 8.3 VV-StBauF spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen in Papierform mit Unterschrift(en) und zusätzlich als rechenfähige elektronische Datei vorzulegen.

Die gegebenenfalls bei der Aufstellung ermittelten zusätzlichen Einnahmen aus dem Sanierungsverfahren sollen für die weitere und abschließende Finanzierung der Gesamtmaßnahme verwendet werden. Die Gemeinde soll die zusätzlichen Projekte zügig durchführen und die Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag sicher benennen können. Nach Prüfung der Abrechnung erhält die Gemeinde einen abschließenden Bescheid.

Aufbewahrung der Bücher und Belege

Die Bücher und Belege der Sanierungsmaßnahme sind nach Zugang des abschließenden Bescheids mindestens fünf Jahre aufzubewahren. § 36 der Verordnung über die Kasselführung der Gemeinde (Gemeindekassenverordnung – GemKVO) bleibt unberührt.

Teil II

Hinweise zum Ausfüllen des Abrechnungsformulars, des Sachberichtes und der Nachweisformulare

Anstelle des bisherigen Abrechnungsformulars (Anlage 2 zu VV-StBauF) sind die für die Abrechnung verlangten Angaben in das Abrechnungsformular (Abschnitte A bis N) aufzunehmen und dieses ist mit dem Sachbericht einschließlich der im Abrechnungsformular erwähnten Nachweisformulare zu ergänzen. Der Sachbericht soll analog der Gliederung des Abrechnungsformulars abgefasst werden. Sofern die Gemeinde ein eigenes Rechnungsprüfungsamt unterhält, ist die Abrechnung von diesem vorher zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses im Formblatt Abrechnung unter F zu bescheinigen (Nr. 7.2 AN-Best-GK).

Abschnitt G

Ausgaben nach förderfähigen Kostengruppen

Im Abschnitt G 1 bis G 6 des Abrechnungsformulars werden die Ausgaben als Summe aller Zwischen- oder Verwendungsnachweise (ZN oder VN) bis zum Abrechnungszeitpunkt er-

fasst. Auch wenn diese der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen noch nicht vollständig vorgelegt wurden, sind sie beizufügen und in die Abrechnung aufzunehmen.

Notwendige Korrekturerfordernisse in einem Zwischen- oder Verwendungsnachweis sind in J zu berichtigen, Zinsen werden nicht erhoben. Die vertraglich vereinbarten, noch nicht kassenwirksamen Ausgaben werden in G 7 aufgenommen.

G 1 Vorbereitende Untersuchungen (Nr. II 1 VV-StBauF)

Die förderfähigen Ausgaben ergeben sich aus der Aufzählung in Nr. II 1 VV-StBauF. bzw. aus Nr. 6 der StBauFVwV 1975 und 1979. Ausgaben für diese Kostengruppe können nur aus der Anfangsphase der Sanierung resultieren. In der Regel fallen nach Beschlussfassung über eine Sanierungssatzung keine weiteren Kosten mehr an (Ausnahme: eine spätere Gebietserweiterung mit erneuten vorbereitenden Untersuchungen). Soweit Kosten nach der förmlichen Festlegung auf diese Kostengruppe gebucht wurden, ist dies im Sachbericht zu erläutern.

G 2 Weitere Vorbereitung (Nr. II 2 VV-StBauF)

Die förderfähigen Ausgaben für die weitere Vorbereitung ergeben sich aus Nr. II 2. VV-StBauF sowie Nr. 9 der StBauFVwV 1975 und 1979. Soweit Kosten des Sanierungsträgers oder von Beauftragten für die Einzelberatung sanierungswilliger Privater in dieser Kostengruppe erfasst worden sind, ist dies im Sachbericht darzustellen.

G 3 Grunderwerb (Nr. II 3 VV-StBauF)

Die Kosten des Grunderwerbs sind in der Höhe anzusetzen, wie sie nach den jeweils gültigen Vorschriften § 23 StBauFG / § 153 Abs. 3 BauGB förderfähig waren. Hierbei ist der Erwerbspreis, höchstens jedoch der gutachterlich ermittelte Wert in die Abrechnung einzubeziehen.

G 4.1 Bodenordnung (Nr. II 4.1 VV-StBauF)

Die Verwendung gemeindeeigener Grundstücke und die Inanspruchnahme sonstiger Vermögensrechte der Gemeinde zählen lt. Nr. II 4.1 VV-StBauF nicht zu den zuwendungsfähigen Kosten, sind aber ggf. beim Wertausgleich (H 7) zu berücksichtigen.

G 4.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben (Nr. II 4.2 / II 5.7 VV-StBauF)

Wurden Unternehmen Entschädigungsleistungen gewährt, sind diese im Sachbericht zu erläutern. Die erforderlichen Gutachten über Kosten der Betriebsverlagerung sind für Zwe-

cke der Prüfung bereitzuhalten. Umzugskosten oder Kosten für die Zwischenunterbringung bei der Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen sind lt. Nr. II 4.2 VV-StBauF nicht zuwendungsfähig.

G 4.3 Freilegung von Grundstücken (Nr. II 4.3 VV-StBauF)

Die zuwendungsfähigen Kosten ergeben sich aus der Aufzählung in Nr. II 4.3 StBauF bzw. 18a.3 StBauFVwV 1979. Nicht zuwendungsfähig sind Wertverluste bei gemeindlichen Gebäuden, sind aber ggf. beim Wertausgleich (H 7) zu berücksichtigen.

G 4.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Nr. II 4.4 VV-StBauF)

Aus Städtebaufördermitteln finanzierte Erschließungsanlagen nach §§ 127f BauGB und § 11 KAG sind im Sachbericht zu erläutern.

Bei der Finanzierung von öffentlichen Parkplätzen in Parkhäusern, Parkdecks und Tiefgaragen ist die Berechnung der unrentierlichen Kosten für Zwecke der Prüfung bereitzuhalten. Auf die baufachliche Prüfpflicht (siehe G 5.2) wird hingewiesen. Im Sachbericht ist darzulegen, wie die Einnahmen aus der Ablösung der Stellplatzpflicht nach § 44 Hessische Bauordnung eingesetzt wurden.

Aufgrund einer ministeriellen Verfügung vom 9. März 1992 wurden (öffentliche) Parkbauten (Parkhäuser, Parkdecks, Tiefgaragen) nicht mehr gefördert. Da die VV-StBauF in Nr. II 4.4 nicht geändert wurden, sind nach vg. Zeitpunkt Parkbauten nur dann nicht förderfähig, wenn die Förderung im jährlichen Zuwendungsbescheid ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Nicht betroffen sind außerdem solche Parkbauten, die vor dem 9. März 1992 beantragt und in Zuwendungsbescheiden genehmigt wurden, deren bauliche Ausführung aber erst nach vg. Zeitpunkt realisiert wurde.

G 4.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Nr. II 4.5 VV-StBauF)

Die sonstigen Ordnungsmaßnahmen sind unter II 4.5 VV-StBauF erläutert.

G 5 Baumaßnahmen

G 5.1 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Nr. II 5.1 bis 5.4 VV-StBauF)

Im Sachbericht ist ein Überblick über die Förderart (z.B. Zuschüsse, Darlehen, Pauschalförderung) privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darzustellen. Seit 17. Juni 1985 waren bei der Instandsetzung und Modernisierung gemeindeeigener Gebäude (einschließlich Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) nur bestimmte Kostengruppen nach der DIN 276 (1981) förderfähig:

KG 3.1 Baukonstruktionen

KG 3.2 Installationen

- KG 3.3 Zentrale Betriebstechnik
- KG 3.4 Betriebliche Einbauten
- KG 4.1 Allgemeines Gerät
- KG 4.5 Beleuchtung
- KG 5 Außenanlagen
- KG 7 Baunebenkosten, ohne Verwaltungstätigkeit des Bauherrn, Finanzierung und Abgaben

Mit Erlass vom 5. Dez. 1985 (StAnz Nr. 52 vom 30. Dez. 1985) wurden diese Kostengruppen um die in Ausnahmefällen förderfähigen Kostengruppen ergänzt:

- KG 3.5 Besondere Bauausführungen (auch neue Technologien zur Energieeinsparung)
- KG 6.2.1 und 6.3.1 Schutz von Personen und Sachen
- KG 6.2.6 Grundreinigung

In die VV-StBauF (in Kraft getreten zum 1. August 1990; StAnz 1990 S: 1306) wurden vg. Kostengruppen unverändert übernommen.

Mit Erlass vom 14. Mai 1991 (in Kraft getreten am 4. Juni 1991; StAnz 1991 S. 1377) entfiel unter KG 3.3 die Förderfähigkeit von Datenverarbeitungsanlagen und KG 3.4 gänzlich. Diese Regelungen galten bis zum In-Kraft-Treten von RiLiSE am 1.7.2008.

Die Regelungen waren auch unterhalb des Schwellenwertes für ein bauliches Prüfverfahren bei gemeindlichen Vorhaben zu beachten. Korrekturen sind daher spätestens im Zuge der Aufstellung der Abrechnung vorzunehmen.

Wurden bei der Modernisierung/Instandsetzung gemeindlicher Gebäude Zuschüsse anderer staatlicher Stellen (z.B. Landesamt für Denkmalpflege) gewährt, so sind die damit geförderten Kosten dann aus der Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme herauszunehmen, wenn der Zuschuss für einen anderen Zweck als der der Sanierungsförderung gewährt wurde. Ein anderer Zweck liegt stets dann vor, wenn der Zuschuss zu baulichen Maßnahmen gewährt wurde, die in der Städtebauförderung nicht durch die oben genannten förderfähigen Kostengruppen nach DIN 276 (1981) abgedeckt werden.

Kosten, für die Denkmalmittel für spezielle denkmalpflegerische Aufgaben als Zuschuss gewährt wurden (z.B. Restaurierung einer Wandtapete, fachgerechte Restaurierung von Stuckelementen, Ausmalung eines Plafonds), sind nicht Bestandteil der Sanierungsabrechnung (vgl. VV. StBauF II 5.3, letzter Absatz).

Wurde hingegen derselbe Zweck gefördert, können die Kosten voll in die Gesamtmaßnahmenabrechnung einbezogen werden. Von demselben Zweck bei ein und derselben Einzelmaßnahme ist regelmäßig auszugehen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege einen Zuschuss pauschal für denkmalpflegerischen Mehraufwand bei einem Gebäude gewährt hat. Ebenso können Kosten, die bei einem Kulturdenkmal nur zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes - auch aufgrund von Auflagen der Denkmalpflege - anfielen, voll in die Gesamtmaßnahmenabrechnung einbezogen werden (vgl.

VV-StBauF II. 5.3, 2. Abs.). Fördermittel, die für den denselben Zweck von anderen staatlichen Dienststellen gewährt wurden, führen zu einer Reduzierung der einsetzbaren Städtebaufördermittel (vgl. VV-StBauF I 7). Mögliche Korrekturen sind unter Abschnitt J vorzunehmen.

G 5.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Nr. II 5.1, II 5.4, II 5.8 VV-StBauF)

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sowie allgemeinen Sicherheitsanforderungen nicht entspricht oder wenn das Gebiet in seiner ihm obliegenden Funktion erheblich beeinträchtigt ist. Soweit Einzelmaßnahmen innerhalb der Gesamtmaßnahme zur Verbesserung oder Beseitigung von städtebaulichen Missständen beitragen können, sind sie durch die Sanierung bedingt.

Voraussetzung für die Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist, dass

- die Einrichtung durch die Sanierung bedingt ist,
- ohne die Schaffung der Einrichtung der Sanierungszweck nicht erreicht werden kann,
- die Gemeinde oder ein Dritter an Stelle der Gemeinde Träger der Einrichtung ist und
- die Gesamtkosten auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen und Fremdmitteln sowie sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung nachhaltig erzielter Erträge nicht gedeckt werden können.

Treffen diese Voraussetzungen zu, ist die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden einschließlich erforderlichen Grunderwerbs grundsätzlich voll förderfähig. Dabei sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Altbauten auch dann voll förderfähig, wenn sie im Verflechtungsbereich, der oftmals über das Sanierungsgebiet hinausgeht, Versorgungsfunktionen bzw. soziale und kulturelle Aufgaben wahrnehmen (§ 136 Abs. 3 BauGB). Für die Stärkung der Zentrumsfunktion eines Ortskerns sind demnach Einrichtungen mit kommunalem, regionalem oder gar landesweitem Einzugsbereich grundsätzlich ebenso zuwendungsfähig, wie quartiersbezogene Einrichtungen.

Neubauten oder Neubauteile für Gemeinbedarfseinrichtungen wurden in Hessen nur anteilig gefördert. Diese anteilige Förderung ist entsprechend in die Abrechnung einzustellen. Sie gilt auch dann, wenn die Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht nur der Erreichung des Sanierungszweckes dient. In diesem Fall sind sowohl der Grunderwerb (H 6.4) als auch die Baukosten nur anteilig förderfähig (II 5.8 i. V. m. II 8.5 VV-StBauF). Der maßgebliche Förderanteil für beide Fallgruppen bestimmt sich nach den Regelungen der VV-StBauF II. 5.8.

Wurden im Bewilligungsverfahren die förderfähigen Kosten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bereits festgelegt, dürfen nur diese in die Abrechnung eingestellt werden.

Nicht zuwendungsfähig sind nach II 5.4 VV-StBauF die Kosten für Instandsetzung kommu-

naler Gebäude der Gemeinde, die nicht zum Zwecke der Sanierung erworben wurden.

Die Ausführungen unter G 5.1 zur Berücksichtigung gewährter Zuschüsse anderer staatlicher Stellen gelten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in gleicher Weise.

Alle geförderten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind im Sachbericht mit Adresse, Art der Einrichtung (Bezeichnung), der Trägerschaft, der Ermittlung des maßgeblichen Förderanteils sowie dem Ablauf der Zweckbindungsfrist zu erläutern (Formulare zu G 4.4; zu H 6.3; zu H 6.4; zu H 6.5 A und H 6.5 B).

Baufachliche Prüfung (Nr. II 5.4, Nr. II 5.8 VV-StBauF)

Bei kommunalen (Hoch-) Baumaßnahmen mit staatlichen Zuwendungen über 250.000 € ist die Prüfung des Raumprogramms durch das Regierungspräsidium und die baufachliche Prüfung durch das Staatsbauamt bzw. durch das Hessische Baumanagement oder durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Sachbericht zu bestätigen. Baufachliche Prüfungen sind seit dem 17. Juni 1985 durchzuführen gewesen. Die Ergebnisse (Baufachlicher Prüfvermerk, Prüfvermerk zur Antragsprüfung oder geprüfter (Teil-) Verwendungsnachweis) sind als Kopie der Abrechnung beizulegen. In die Abrechnung dürfen maximal die im baufachlich geprüften Verwendungsnachweis festgestellten zuwendungsfähigen Kosten einbezogen werden.

Wurde die erforderliche baufachliche Prüfung nicht durchgeführt, so sind die Baukosten und die förderfähigen Baukosten nachzuweisen. Bei der nachträglichen Ermittlung werden die zuwendungsfähigen Kosten pauschal um 15% gekürzt.

Wurde die baufachliche Prüfung nur im 1. Teil (Ermittlung der geplanten zuwendungsfähigen Kosten), aber nicht im 2. Teil nach Abschluss der Baumaßnahme (Feststellung der tatsächlich zuwendungsfähigen Kosten) durchgeführt, sind in die Abrechnung höchstens die in der baufachlichen Prüfung vor Baubeginn festgestellten förderfähigen Kosten einzustellen, wenn die tatsächlich förderfähigen Kosten darüber liegen. Bleiben diese unter den Schätzkosten der Antragsprüfung, so werden die tatsächlich förderfähigen Kosten in die Abrechnung übernommen.

Die nachträgliche Ermittlung führt in beiden Fällen die Kommune, der Sanierungsträger oder ein sonstiger fachkundiger Beauftragter durch. Sie wird nicht durch das zuständige Hessische Baumanagement oder die nunmehr für baufachliche Prüfungen zuständige Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen nachgeholt. Die nachträgliche Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten ist im Sachbericht aufzunehmen und zu belegen.

Wurden bei baufachlichen Prüfungen von Einzelmaßnahmen von den Staatsbauämtern/dem Hessischen Baumanagement Zuschüsse anderer staatlicher Stellen für denselben Zweck nicht berücksichtigt oder Kosten für andere Zwecke nicht von den Sanierungskosten abgesetzt, so ist das Ergebnis des baufachlichen Prüfverfahrens (Teil-Verwendungsnachweis) dann entsprechend - wie unter G 5.1 beschrieben - zu korrigieren. Das gilt auch für Einzel-

maßnahmen mit Bezuschussung durch andere staatliche Dienststellen, für die kein baufachliches Prüfverfahren wegen Unterschreitung des Schwellenwertes (500.000 DM bzw. 250.000 Euro) notwendig war.

Wurde in der Vergangenheit eine Kostentrennung verschiedener Förderstellen des Landes durch die Staatsbauämter/das Hessische Baumanagement bei der Teil-Verwendungsnachweisprüfung oder vom Sanierungsträger oder der Kommune in anderer Form vorgenommen, bleibt es dabei.

G 5.3 Wohnungsneubau (Spitzenfinanzierung) (Nr. II 5.5 VV-StBauF)

Im Sachbericht ist zu bestätigen, dass die erforderlichen Zustimmungen des für die Städtebauförderung jeweils zuständigen Ministeriums zur Spitzenfinanzierung für den Wohnungsbau eingeholt und die in der Regel als Darlehen gewährten Fördermittel in die Abrechnung einbezogen sind. Der Nachweis ist zum Zwecke der Prüfung bereitzuhalten.

G 5.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Nr. II 5.7 VV-StBauF)

Die Verlagerung oder Änderung von Betrieben ist im Sachbericht anzuführen. Die erforderlichen Gutachten über Spitzenfinanzierungen sind für Prüfzwecke bereitzuhalten.

G 6.1 Vor- und Zwischenfinanzierung (Nr. II 6 VV-StBauF)

Bei noch nicht ausgeglichenen Kosten der Vor- und Zwischenfinanzierung für Maßnahmen Dritter sind die Gründe, der Zeitpunkt und die Höhe der Ersetzung im Sachbericht zu erläutern.

G 6.2 Vergütungen für Träger und Beauftragte (Nr. II 7 VV-StBauF)

Hierunter fallen Vergütungen für die Tätigkeit des Sanierungsträgers/Treuhänders oder eines Beauftragten (Planer, Gutachter). Ebenso die Kosten für den Betrieb eines Sanierungsbüros, soweit dieses nicht von der Gemeinde gestellt worden ist. Außerdem sind die maßnahmenbezogenen Prüfkosten des Sanierungsträgers hier anzugeben. Diese werden, obwohl mit In-Kraft-Treten des Baugesetzbuches (BauGB) am 1. Juli 1987 dieser Prüfgegenstand entfallen ist, als durchgängig förderfähige Kosten angesehen (vgl. Empfehlung zur Prüfbeauftragung vom 23. Sept. 1993, StAnz 1993 S. 2634).

G 7 Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag

In dieser Zeile des Abrechnungsformulars werden die noch nicht kassenwirksamen Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen, Aufträgen und Vereinbarungen erfasst. Zahlungsgrund, Höhe und deren Fälligkeit sind im Sachbericht zu erläutern. Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen behält sich vor, nach Eintritt der Fälligkeit den Nachweis der Zahlung zu verlangen.

Abschnitt H

Einnahmen, Wertausgleich

H 1 Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Nr. II 8.6 VV-StBauF)

Verkaufserlöse von Grundstücken, die mit Städtebaufördermitteln erworben wurden, einschließlich der Überschüsse aus Umlegungen, sind der Gesamtmaßnahme zuzuführen. Dabei sind die Verkehrswerte einschließlich die dem Ausgleichsbetrag entsprechenden Bodenwerterhöhungen (Endwerte zum Verkaufszeitpunkt) zu erfassen (§ 25 Abs. 6 StBauFG bzw. § 153 Abs. 4 BauGB).

Soweit Verkaufserlöse für Grundstücke der Gemeinde entstanden sind, deren Erwerb nicht mit Sanierungsfördermitteln gefördert worden ist, oder die die Gemeinde mit Darlehensmitteln des Landesprogramms vor In-Kraft-Treten des Städtebauförderungsgesetzes (27. Juli 1971) erworben hat, stehen diese der Gemeinde zu. Die dem Ausgleichsbetrag entsprechenden Wertsteigerungen aus diesen Verkaufserlösen sind analog H 2.2 der Gesamtmaßnahme zuzuführen.

Der Nachweis über die vollständige Erfassung der Verkaufserlöse und Wertsteigerungen ist für Prüfwzwecke bereitzuhalten.

H 2 Ausgleichsbeträge

H 2.1 Ausgleichsbeträge nach §§ 154 und 155 BauGB (Nr. II 8.6 VV-StBauF)

Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten, also nach der Aufhebung der Sanierungssatzung. Somit könnten Ausgleichsbeträge nicht mehr für Maßnahmen im Sanierungsgebiet verwendet werden. Um die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erzielbaren Ausgleichsbeträge als Finanzierungsinstrument der Gesamtmaßnahme zuführen zu können, sind folgende Vorgehensweisen möglich:

1. Das gutachterlich ermittelte, noch nicht durch Verträge, Bescheide oder Ablösevereinbarungen vereinnahmte Ausgleichsbetragsvolumen wird von der Kommune vorfinanziert, in das Sanierungsvermögen eingebracht und dort für förderfähige Ausgaben eingesetzt. Die Erhebung bei den Ausgleichspflichtigen kann dann gemäß BauGB nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen. Das Risiko von Zahlungsausfällen trägt die Gemeinde.
2. Die Gemeinde vereinbart mit den Ausgleichsbetragspflichtigen, den Ausgleichsbetrag im Ganzen vor Abschluss der Sanierung vorzeitig abzulösen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Da es sich um einen vorgezogenen Ausgleichsbetrag handelt, werden die Vorschriften des §§ 154 und 155 BauGB entsprechend angewandt. Dementsprechend muss die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung hinreichend genau ermittelt werden. Das ist jedoch nur möglich, wenn sich die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets sowie die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks, für das abgelöst wer-

den soll, bereits zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung sicher bestimmen lässt.

Die durch die Ablösung rechtswirksam getroffene Regelung ist endgültig und abschließend. Mit der Zahlung auf Grund eines wirksamen Ablösungsvertrages wird der Gemeinde die Möglichkeit genommen, später Nachforderungen geltend zu machen. Umgekehrt kann auch der Grundstückseigentümer später keine Überzahlung mehr reklamieren.

Der Ablösungsbetrag wird nach den Vorschriften ermittelt, die auch für den Ausgleichsbetrag gelten (§ 154 Abs. 2 BauGB). Die sich bei der vorzeitigen Ermittlung des Ausgleichsbetrags ergebenden Unsicherheiten dürfen sich nicht zulasten des Ausgleichsbetragspflichtigen auswirken und werden regelmäßig in Form von Abschlägen auf den Endwert berücksichtigt (vgl. § 27 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung). Dabei wird nicht nur die Wartezeit, sondern auch das Risiko, dass die Sanierungsmaßnahmen nicht rechtzeitig fertig werden, berücksichtigt. Dies erfolgt durch eine Abzinsung (Diskontierung) der ermittelten Bodenwerterhöhung vom Zeitpunkt der Ablösevereinbarung bis zum voraussichtlichen Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Der anzuwendende Zinssatz richtet sich nach dem Liegenschaftszinssatz und bestimmt sich insbesondere nach Art, Lage und Restnutzungsdauer des Objektes. Soweit bisher mit Billigung des für die Städtebauförderung jeweils zuständigen Ministeriums höhere Abschläge erhoben worden sind, bleibt es dabei.

3. Die Gemeinde kann nach § 154 Abs. 6 BauGB von den Ausgleichsbetragspflichtigen auch schon vor Abschluss der Sanierung Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen. Dies ist im Unterschied zur Ablösevereinbarung auch gegen den Willen des Eigentümers möglich. Voraussetzung ist, dass auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung schon zulässig ist, auch wenn das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Der Vorauszahlungsbescheid steht unter der Bedingung der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages. Die Vorauszahlung stellt eine Abschlagszahlung auf den Ausgleichsbetrag dar. Die Höhe der Vorauszahlung darf den voraussichtlich tatsächlich eintretenden Ausgleichsbetrag nicht überschreiten. Ergibt sich aus der endgültigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach Aufhebung der Sanierungssatzung eine Nachzahlungspflicht des Eigentümers, können diese Einnahmen jedoch nicht mehr für die Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Die Gemeinden sollten die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig, also noch während der Durchführungsphase der Gesamtmaßnahme, zu vereinnahmen, weitgehend ausschöpfen. Die Einnahmen können so unmittelbar für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden. Darüber hinaus kann den Bürgerinnen und Bürgern die Notwendigkeit von Ausgleichsbeträgen umso leichter verständlich gemacht werden, je direkter der Zusammenhang zwischen durchgeführter Sanierungsmaßnahme und Ausgleichszahlung ist.

Soll die Ausgleichszahlung vorgezogen werden, ist in den meisten Fällen eine vorzeitige Ablösevereinbarung der Vorauszahlung vorzuziehen. Anders als die Vorauszahlung regelt die Ablösevereinbarung die Ausgleichszahlung abschließend und verursacht in der Regel weniger Verwaltungsaufwand als ein förmlicher Bescheid.

Sind die Ausgleichsbeträge durch die Gemeinde zum Abrechnungszeitpunkt nicht oder nicht vollständig kassenwirksam vereinnahmt, werden diese zulasten der Gemeinde als Einnahme eingestellt.

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist im Sachbericht zusammenfassend und plausibel darzustellen (vgl. Formular H 2.1). Es ist zu erläutern, durch wen und nach welchem Verfahren die Wertermittlung erstellt wurde und ob die Beträge in angemessener Höhe für alle ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke vereinnahmt wurden. Die für das Sanierungsverfahren relevanten Verkehrswerte der Grundstücke (Anfangs- und Endwerte) sind nach § 194 BauGB in Verbindung mit § 28 WertV zu ermitteln. § 154 Abs. 2a BauGB bleibt unberührt.

Hierbei ist zu beachten, dass Anfangs- und Endwert sich auf den denselben Zeitpunkt beziehen. Der Anfangswert ist somit nicht am Beginn einer Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Dies ergibt sich eindeutig aus dem Gesetzestext. „... Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich ... durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (Endwert)“ (vgl. § 154 Abs. 2. BauGB).

Hat die Gemeinde nach § 155 Abs. 3 BauGB (Bagatellklausel) davon abgesehen, den Ausgleichsbetrag festzusetzen, sind nach II. 8.6 VV-StBauF folgende Anlagen dem Sachbericht beizufügen:

- ein Gutachten des Gutachterausschusses über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen,
- eine nachvollziehbare Schätzung des Ausgleichsbetragsaufkommens,
- eine Veranschlagung des Verwaltungsaufwandes für die Erhebung sowie
- ein Lageplan.

Auf den von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (ARGEBAU) beschlossenen bayerischen Leitfaden “Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten” wird hingewiesen. (Bezugsmöglichkeit siehe Teil III, Abschnitt E).

H 2.2 Dem Ausgleichsbetrag entsprechende Wertsteigerung für gemeindeeigene, privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke (Nr. II 8.6 VV-StBauF, Nr. II 8.7 VV-StBauF)

Die dem Ausgleichsbetrag entsprechende Wertsteigerung ist für jedes gemeindeeigene, privatwirtschaftlich nutzbare Grundstück, das nicht mit Fördermitteln erworben wurde, nach II 8.6 / II 8.7 VV-StBauF und §§ 154f BauGB im Formular H 2.2 zu erfassen (siehe auch H 6.1).

Privatwirtschaftlich nutzbar ist ein Grundstück auch dann, wenn es zum Zeitpunkt der Ab-

rechnung für eine privatwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist und keine bauplanungsrechtlichen Hinderungsgründe bestehen. Öffentlich genutzte Grundstücke der Gemeinde unterliegen keiner Bodenwertsteigerung. Bei teilweise privatwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die anteilige Bodenwertsteigerung anzusetzen.

H 3 Weitere Einnahmen

H 3.1 Darlehensrückflüsse aus Zinsen und Tilgung (Nr. II 8.5 VV-StBauF, 3. Absatz)

Zu erfassen sind Darlehensrückflüsse (Zinsen und Tilgung) von Dritten, die bis zum Zeitpunkt der Abrechnung der Gesamtmaßnahme zuzuführen waren.

H 3.2 Barwerte zum Abrechnungszeitpunkt (Nr. II 8.5 VV-StBauF, 3. Absatz)

Hat die Gemeinde Darlehen zur Finanzierung von Baumaßnahmen nach §§ 43 bis 45 StBauFG bzw. § 148 BauGB gewährt, werden die zum Abrechnungszeitpunkt noch nicht getilgten Fördermittel mit ihrem auf max. 8 von Hundert abgezinsten Barwert zulasten der Gemeinde als Einnahme erfasst. Gleiches gilt für in Tilgungsdarlehen umgewandelte Ausgleichsbeträge (§ 154 Abs. 5 BauGB).

Die Ermittlung der Restwerte von Erbbaurechten erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

H 3.3 Überschüsse aus Grundstücksbewirtschaftung (Nr. I 7 VV-StBauF)

Grundstücksbewirtschaftungsüberschüsse für aus Sanierungsmitteln erworbene Liegenschaften (vgl. I 7 VV-StBauF) sind ab dem 1. Januar 1975 (StBauFVwV vom 14.2.1975, Nr. 49) als Einnahmen des Verfahrens zu erfassen. Das gilt auch für Einnahmen aus rentierlichen Teilen bei Gemeinbedarfseinrichtungen, die während der Sanierung nicht dem Sanierungsvermögen zugeflossen sind.

Bei einer nachträglichen Ermittlung der Einnahmen dürfen pauschal 30 % des jährlichen Mietsolls der bewirtschafteten Einheiten als Aufwendungen abgezogen werden. Die Ermittlung der Überschüsse ist im Sachbericht darzustellen.

H 3.4 Sonstige Einnahmen

Hier werden Erträge erfasst, die nicht Einzelmaßnahmen zuzuordnen sind. Dazu zählen Zinserträge aus Treuhandkonten, Zinsen aus noch nicht eingesetzten, für die Sanierung zweckgebundenen Einnahmen der Gemeinde (Festgeldkonten) oder Einnahmen aus der Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung (II 6 VV-StBauF) bzw. Erlöse aus beweglichem Inventar des Sanierungsvermögens.

H 4 Sonstige Forderungen zum Abrechnungszeitpunkt

Hierzu gehören alle zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht kassenwirksamen Geldforderungen aus Rechtsverhältnissen.

H 5 Finanzierungsmittel (Städtebaufördermittel)

Die Zusammenstellung der bewilligten Städtebaufördermittel von Bund und Land Hessen, des gemeindlichen Mindestanteils gemäß den Zuwendungsbescheiden sowie der Mehrleistungen der Gemeinde erfolgt im Formular H 5. Bei Bedarf soll die Gemeinde die Anlage H 5 vor abschließender Aufstellung der Abrechnung mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen abstimmen.

H 5.1 Abgerufene Städtebaufördermittel des Bundes

Die Bundesanteile der abgerufenen staatlichen Städtebaufördermittel ergeben sich aus den (jährlichen) Zuwendungsbescheiden.

H 5.2 Abgerufene Städtebaufördermittel des Landes Hessen

Die Landesanteile der abgerufenen staatlichen Städtebaufördermittel ergeben sich aus den (jährlichen) Zuwendungsbescheiden.

H 5.3 Mindestanteil der Gemeinde gemäß Zuwendungsbescheiden

Die notwendigen gemeindlichen Mindestanteile (Komplementärmittel zu den abgerufenen staatlichen Städtebaufördermitteln) ergeben sich aus den (jährlichen) Zuwendungsbescheiden.

H 5.4 Bewilligte, nicht abgerufene Fördermittel

Nicht abgerufene Fördermittel werden nicht als Einnahme bei der Abrechnung erfasst, sind aber nachrichtlich im Formular darzustellen.

H 6 Wertausgleich zulasten der Gemeinde (Nr. II 8.7 VV-StBauF)

Der Wertausgleich zulasten der Gemeinde ist im Sachbericht zu erläutern. Die erforderlichen Gutachten über die Wertermittlungen der Grundstücke sind für Prüfzwecke bereitzuhalten.

H 6.1 Wertausgleich zulasten der Gemeinde für mit Fördermitteln erworbene, privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, die von der Gemeinde übernommen wurden (Nr. II. 8.7 VV-StBauF)

Für gemeindeeigene Grundstücke (Boden und Gebäude), deren Erwerb mit Fördermitteln

finanziert worden ist, erfolgt ein Wertausgleich zulasten der Gemeinde, soweit diese Grundstücke bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbar sind. Der Wertansatz für die erworbenen Grundstücke ist für das Grundstück und das/die Gebäude verschieden festzustellen. Grundstücke werden ohne Gebäude als Einnahme mit dem Bodenwert (Endwert) auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme angesetzt (II. 8.7 Abs. 6 und 7 VV-StBauF). Gebäude auf solchen Grundstücken werden mit den geförderten Erwerbskosten angesetzt (II. 8.7 Abs. 8 VV-StBauF), soweit diese Gebäude oder ihre Teile zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind (Formular H 6.1, Ziffer 2). Alternativ kann der Verkehrswert für Boden und Gebäude zum Abrechnungszeitpunkt angesetzt werden. Eine etwaige auf dem Grundstück lastende Restschuld, die die Kommune mit der Übertragung übernimmt, darf in Abzug gebracht werden (Formular H 6.1, Ziffer 1).

Diese Regelungen gelten auch für Grunderwerbe außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

Die den Wertausgleichen zugrunde liegenden Berechnungen und Belege sind bereitzuhalten.

H 6.2 Anrechnung aus Förderungen gemeindeeigener, instandgesetzter/modernisierter, privatwirtschaftlich nutzbarer Gebäude, die über dem Kostenerstattungsbetrag gefördert wurden (Nr. II. 5.4 in Verbindung mit 5.1.4 VV-StBauF)

Wurden privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude der Gemeinde nach II. 5.4 VV-StBauF mit Sanierungsfördermitteln instandgesetzt oder modernisiert, sind die dafür angefallenen Kosten nur bis zur Höhe des Kostenerstattungsbetrages nach II. 5.3 Abs. 3 i. V. m. 5.1.3 VV-StBauF zuwendungsfähig. Ist das nicht erfolgt, hat ein Ausgleich zu erfolgen. (Formular H 6.2)

Die den Ausgleich zugrunde liegenden Berechnungen und Belege sind bereitzuhalten.

H 6.3 Anrechnung rentierlicher Anteile von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Nr. II 8.7 Abs. 3 , 1. u. 2. Spiegelstrich VV-StBauF)

Hat eine Gemeinbedarfseinrichtung privatwirtschaftlich genutzte Anteile am Grundstück (Boden und Gebäude) und wurden diese beim Einsatz der Fördermittel nicht oder nur in zu geringem Umfang berücksichtigt, ist zum Zeitpunkt der Abrechnung ein Ausgleich zulasten der Gemeinde in Höhe des hierfür anteiligen Verkehrswertes zu bilden (Formular H 6.3).

H 6.4 Anrechnung von Grunderwerb für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bei nur teilweiser Sanierungszweckerfüllung

Aus Städtebaufördermitteln finanzierter Grunderwerb (Boden- und Gebäudewerte) für Gemeinbedarfseinrichtungen ist voll förderfähig, wenn die Gemeinbedarfseinrichtung dem Sa-

nierungszweck analog G 5.2 uneingeschränkt dient.

Ein nicht dem Sanierungszweck dienender Anteil der Grunderwerbskosten ist zulasten der Gemeinde in die Abrechnung einzusetzen. Dabei bildet der Wert des Grundstücks (Grundstück und Gebäude) nach § 153 Abs. 3 und Abs. 1 BauGB die Berechnungsgrundlage (= Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung). Soweit ursprünglich auf dem Grundstück stehende Gebäude für die Sanierung teilweise oder ganz abgebrochen wurden, ist der Wert der abgebrochenen Gebäudeteile förderfähig (Nr. II 8.5 Abs. 5 VV-StBauF); nur der Wert der wieder verwendeten Gebäudeteile ist zulasten der Gemeinde in die Abrechnung aufzunehmen (Formular H 6.4). Die Ermittlung des förderfähigen Anteils ist im Sachbericht zu erläutern.

Weitere Gründe für einen Wertausgleich zulasten der Gemeinde

H 6.5 Anrechnung nicht erfüllter Zweckbindungsfristen

Die Zweckbindungsfrist bei Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen beträgt 25 Jahre (Nr. 8.2.3, 3. Spiegelstrich VV-LHO zu § 44). Diese Frist wird auch für Einzelmaßnahmen zugrunde gelegt, die vor In-Kraft-Treten dieser Norm im Jahre 1987 (1. Juli 1987) gefördert worden sind. Bei Freiflächen, Kinderspielplätzen und kleineren Erschließungsmaßnahmen darf aufgrund größerer Abnutzung und Verschleißes eine Zweckbindungsfrist von nur 15 Jahren angenommen werden.

Soweit diese nicht eingehalten worden ist, sind die eingesetzten Fördermittel anteilig (pro nicht erfülltem Jahr in Höhe von 4 % bei 25 Jahren Zweckbindung bzw. in Höhe von 6,66% bei 15 Jahren Zweckbindung) zulasten der Gemeinde in die Abrechnung einzustellen (Nr. 4 ANBest-GK) (Formular H 6.5 A)

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht erfüllte Zweckbindungsfristen werden von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen erfasst, überwacht und nach deren Ablauf kontrolliert. Sie sind daher im Formular H 6.5 B gesondert aufzulisten.

Auf die fortwährende gemeindliche Benachrichtigungspflicht bei einer fördermindernden Unterschreitung der Zweckbindungsfrist (Nr. 5.1.2 ANBest-GK) sowie bei Bodenwertsteigerungen von mehr als 20 v. H. innerhalb von fünf Jahren (StAnz. 26/1995 S. 1939) wird hingewiesen.

H 7 Wertausgleich zugunsten der Gemeinde

Der Gemeinde erhält nach Nr. II 3 VV-StBauF einen Wertausgleich zu ihren Gunsten für der Gesamtmaßnahme unentgeltlich bereitgestellte Grundstücke (Boden und Gebäude). Maßgeblich ist die zum Bereitstellungszeitpunkt baurechtlich zulässige Nutzung. Angesetzt werden darf maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung ohne Aussicht auf Sanierung oder Entwicklung.

Der Wertausgleich zugunsten der Gemeinde ist im Sachbericht zu erläutern. Der Nachweis der Wertermittlung ist bereitzuhalten.

Abschnitte I bis M

Abrechnungsergebnis, Korrekturen, Berechnung und Entscheidung über die Förderung

I Ergebnis der Einnahmen und Ausgaben

Durch Gegenüberstellung von Einnahmen zu Ausgaben ergibt sich das Ergebnis der Abrechnung, sofern unter Abschnitt J nicht noch aufgrund festgestellter (Rechen-)Fehler die vorliegenden Zwischen- und Verwendungsnachweise zu korrigieren sind. Ein positives Ergebnis (auch in J) bedeutet einen Überschuss, ein negatives (auch in J) einen Fehlbetrag. Eine Nachförderung eines Fehlbetrags erfolgt nicht.

J Gegebenenfalls Korrektur der aufgestellten Zwischennachweise

Notwendige Ergänzungen oder Korrekturen der Zwischennachweise muss die Gemeinde im Sachbericht begründen. Der Nachweis ist beizufügen. Grundsätzlich werden alle förderfähigen Ausgaben in der Abrechnung anerkannt, soweit die Einzelmaßnahmen in einem Antrag benannt worden sind und im Zuwendungsbescheid nicht ausdrücklich von einer Förderung ausgenommen wurden. Außerhalb des Antrags mit der bewilligenden Stelle abgeklärte Einzelmaßnahmen gelten ebenfalls als förderfähig. Förderfähige Einzelmaßnahmen, die aus Einnahmen des Verfahrens finanziert worden sind, werden ebenfalls anerkannt.

K Mehrleistungen der Gemeinde

Nach den Zuwendungsbescheiden sind die kommunalen Finanzierungsmittel als Mindestbeträge vorgesehen. Nach Nr. II 8.6 Abs. 2 VV-StBauF geht nur der komplementäre Finanzierungsanteil der Gemeinde in die Abrechnung ein. Hat die Gemeinde zusätzliche Eigenmittel zur Finanzierung angemeldeter und förderfähiger Einzelmaßnahmen in der Gesamtmaßnahme geleistet, soll sie diese Mehrleistungen angeben.

L Berechnung der Förderung

Ergibt sich aus der Gesamtbilanz aller zu berücksichtigenden Ausgaben, Einnahmen und Vermögenswerte ein Einnahmeüberhang (positiver Wert im Formular), ist die Rückzahlung staatlicher Fördermittel die Folge. Der Rückzahlungsbetrag errechnet sich aus der durchschnittlichen staatlichen Förderquote im gesamten Förderzeitraum, die als Faktor zugrunde gelegt wird. Die endgültige Höhe der staatlichen Förderung bzw. des eventuellen Rückzahlungsbetrages wird durch Prüfung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen in Abschnitt N festgestellt.

M Der Abrechnung beigefügte Anlagen

Die Anlagen sind Bestandteil des Sachberichts. Soweit die Anlagen nicht notwendig sind, ist im Sachbericht ein "Nicht zutreffend" zu vermerken.

Sonstige Erläuterungen:

Flächenbilanz für mit Städtebaufördermitteln erworbene oder von der Gemeinde für Zwecke der Sanierung eingebrachte Grundstücke, die sich nach Abschluss der Sanierung im Gemeindevermögen befinden. Nachweis zu G 4.4, G 5.2, H 6.1 und H 6.4

Das Formular dient als Nachweis über die Verwendung des geförderten Grunderwerbs, aber auch der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke. Während des Sanierungsverfahrens mit Fördermitteln erworbene und wieder veräußerte Grundstücke (Zwischenerwerbe) sind nicht in die Flächenbilanz aufzunehmen. Die Bilanzierung dient zur Plausibilitätskontrolle der Abrechnung. Ein Lageplan mit Darstellung der betreffenden Grundstücke ist erforderlich.

Rechtsstreitverfahren

Über Rechtsstreitverfahren und deren Ausgang wird um knappe Erläuterung im Sachbericht gebeten.

Probleme und Erfolge der geförderten Maßnahme

Den Schluss des Sachberichts sollte eine Darstellung der für die Durchführung entscheidenden Probleme, der nicht erreichten und der erreichten Ziele und insbesondere (sichtbaren) Erfolge der Gesamtmaßnahmenförderung bilden. Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten im Verfahrensvollzug der Sanierung und ihrer Förderung sind ebenso möglich.

N. Entscheidung über die Förderung

Die Entscheidung über die Abrechnung trifft die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. In diesem Abschnitt ist von der Kommune nichts auszufüllen.

Teil III

Wichtige Rechtsgrundlagen zur Hessischen Städtebauförderung (Stand Juli 2008)

Im Folgenden sind die wichtigsten Rechtsgrundlagen angeführt. Auf die zahlreichen seit 1972 im Staatsanzeiger veröffentlichten Erlasse und den Gemeinden im Sanierungsprogramm vom zuständigen Ministerium außerdem unmittelbar mitgeteilten Erlasse kann hier nur hingewiesen werden.

A. Gesetze

1. Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz – StBauFG) vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125)

Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuches am 1. Juli 1987 aufgehoben durch Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191).

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweiligen Fassung

Derzeit gültig ist das BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

3. Landeshaushaltsordnung (LHO) in der jeweiligen Fassung

Derzeit gültig ist die LHO in der Fassung vom 15. März 1999 (GVBl. I S. 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2007 (GVBl. I S. 908).

B. Verordnungen

1. Verordnung über die Kosten von Ordnungsmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 StBauFG (OrdnungsmaßnahmenV) vom 20. Januar 1976 (BGBl. I S. 174), geändert durch Verordnung vom 27. November 1978 (BGBl. I S. 1833)

Aufgehoben durch Art. 2 Nr. 25 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)

2. Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 StBauFG (AusgleichsbetragsV) vom 26. Januar 1976 (BGBl. I S. 273)

Aufgehoben durch Art. 2 Nr. 26 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191)

C. Verwaltungsvorschriften zur Städtebauförderung

1. Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 21. Mai 1975 - VA3/V A4 61a 24-1/75 – StAnz. S. 1005

Grundlegend. Mit diesem Erlass wurde die Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFVwV) vom 14. Februar 1975 in Hessen eingeführt.

2. Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 21. Mai 1979 - VC 4/ VC 3 - 61 a 24 - 1/79 - StAnz. S. 1384

Reaktion auf die Änderung und Neubekanntmachung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz mit Wirkung vom 1. Januar 1979 (StBauFVwV 1979)

3. Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 16. Juni 1987 - V C 4 — 61 a 02/37-1/87 – StAnz. S. 1542.

Reaktion auf die Aufhebung des Städtebauförderungsgesetzes, der Ordnungsmaßnahmeverordnung und die Ausgleichsbetragsverordnung.

4. Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (VV-StBauF) vom 29. Mai 1990 (StAnz. S. 1306) geändert am 14. Mai 1991 (StAnz. S.1377) und am 17. Mai 1995 (StAnz. S. 1939)

Zwar formell mit Ablauf des Jahres 2000 außer Kraft, wurden aber bis zum Inkrafttreten der RiLiSE 2008 in der Praxis angewandt.

5. Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE

Grundlegend der Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 1. Juli 2008, VI 4 – A – 061 – a – 21 # 001, StAnz S. 1906

D. Vorläufige Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO

1. Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 9. August 1974, H 1012-VV-LHO-III A 3 a, StAnz. S. 1562.

Grundlegend. Die VV zu § 44 LHO ersetzen die bisherigen Landesrichtlinien zu § 64 a RHO nunmehr auch für den Bereich der Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften.

Neu in Kraft gesetzt durch Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 28. Dezember 1984, H 1012-VVLHO-III A 11, StAnz. 1985 S. 197.

2. Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 14. Juni 1987, H 1012-VV-LHO-III A 11, StAnz. S. 1474

Neufassung. Anpassung an die gesetzliche Neuregelung der Rückforderung von Zuwendungen (Haushaltsgesetz) und an das Hessische Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Die allgemeinen Nebenbestimmungen für den Zuwendungsempfänger (früher Allgemeine Bewirtschaftungsgrundsätze - ABewGr) werden umbenannt. Seitdem werden insbes. die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüssen von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk) verwendet.

3. Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 13. März 2000 – H 1007 A – 3100/§44/09-III A 13, StAnz. S. 1079, berichtigt durch Erlass des HMF vom 11. April 2000, StAnz. S. 1358.

Neufassung. Geändert durch Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 16. September 2002 – H 1007 A – 3100/§44/03-III A 12, StAnz. S. 3798.

Neu in Kraft gesetzt durch Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 20. Januar 2006 – H 1007 A – 3044-III 12, StAnz. S. 335

Neu in Kraft gesetzt durch Erlass des Hessischen Ministers der Finanzen vom 6. November 2007 – H 1007 A – 2002-III 12, StAnz. S. 2292.

E. Hinweise

1. Leitfaden für die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 154f BauGB

Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge ist der am 21./22. April 2005 in Wismar vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen (ASBW) zur einheitlichen Anwendung empfohlene und vom Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegebene Leitfaden „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ mit den am 16./17. März 2005 von der Fachkommission Städtebau beschlossenen Ergänzungen (s. u.) anzuwenden.

Der bayerische Leitfaden kann entweder als Druckversion über das Broschürenportal auf der Homepage des Bayerischen Innenministeriums (www.innenministerium.bayern.de) bestellt oder heruntergeladen werden.²

Ebenso hat das Land Rheinland-Pfalz vor kurzem einen Leitfaden mit dem Titel „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ herausgegeben, zu dem im Laufe des Jahres 2010 noch eine Arbeitshilfe erscheinen wird. Nähere Informationen sind zu erhalten bei: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15, 56073 Koblenz. Internet www.lvermgeo.rlp.de.

2. Haushaltsrecht

In den Zuwendungsbescheiden bzw. in den bis 2002 beigefügten allgemeinen Bewilligungsbedingungen sind die jeweils geltenden haushalts- und förderrechtlichen Bestimmungen benannt.

3. Online-Bereitstellung

Der Text dieses Leitfadens, das Abrechnungsformular, die Sachberichtsgliederungsvorlage, die Anlagen zum Sachbericht (Excel-Tabellen) sowie die Ergänzung zum bayerischen Leitfaden „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ sind auf der Homepage der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen www.wibank.de zum Herunterladen eingestellt.

² Pfad Registerkarte Bauen (oben) Abrollmenü Städtebauförderung – Abrollmenü Veröffentlichungen – dort Arbeitsblatt Nr. 4. Oben aus dieser Seite befindet sich ein Link zum Broschüren-Bestellportal der bayerischen Staatsregierung.