

Leitfaden für die Schlussabrechnung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen im Programm Aktive Kernbereiche in Hessen

mit folgenden Anlagen:

- Abrechnungsformular
- Schlussabrechnung Teil A und Teil B (Anlagen 1 und 2)
- Bestandsverzeichnis aller Grundstücke (Anlage 3)
- Abschlussbericht (Anlage 4)
- Ergänzende Erläuterungen – Wertausgleich / Rechtsstreitverfahren / Ausgleichsbeträge (Anlage 5)
- Zuschüsse anderer staatlicher Stellen (Anlage 6)
- Zweckbindungsfristen für öffentliche Maßnahmen (Anlage 7)

Hinweis: Dieser Leitfaden regelt die Schlussabrechnung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, die im Jahr 2008 in das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen aufgenommen wurden oder die durch Überleitung aus dem Programm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in das Programm Aktive Kernbereiche überführt wurden. Regelungsgrundlage sind die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) vom 01. Juli 2008 sowie vom 02. Oktober 2017, insbesondere Nrn. 22 und 23.

Teil I

1. Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Abrechnungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme als förderrechtliche Einheit. Nach Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (31.12. des letzten Bereitstellungs-jahres von Fördermitteln) ist der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WiBank) eine Schlussabrechnung innerhalb eines Jahres in Papierform mit Unterschrift(en) und zusätzlich diese in elektronischer Form vorzulegen. Die Abrechnungspflicht besteht unabhängig von der Aufhebung von Satzungen nach § 142 BauGB, § 165 BauGB oder § 172 BauGB. Für die Schlussabrechnung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind die vorgegebenen Vordrucke auszufüllen und mit den geforderten Erläuterungen sowie dem Abschlussbericht vorzulegen.

Falls das Fördergebiet als städtebauliche Sanierungssatzung nach § 142 BauGB beschlossen wurde, ist die Satzung gemäß § 162 BauGB aufzuheben. Die Sanierungsmaßnahme ist erst mit Aufhebung der Satzung abgeschlossen. Die Ermittlung der Wertansätze ist auf diesen Zeitpunkt zu beziehen. Daher wird empfohlen, mit Erstellung der

Abrechnung so rechtzeitig zu beginnen, dass die möglichen Verfahrenserlöse (z.B. Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet) 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.

Falls das Gebiet der nachhaltigen Stadtentwicklung als Fördergebiet Aktiver Kernbereich entsprechend § 171b beschlossen wurde, wird der Stadt/Gemeinde empfohlen, den Beschluss aufzuheben.

Nach der Prüfung der Schlussabrechnung erhält die Stadt/Gemeinde einen abschließenden Bescheid.

2. Schlussabrechnung (vgl. Abrechnungsformular)

Die Städtebaufördermittel (staatliche Anteile und kommunale Mindestanteile) und die aus Einnahmen des Verfahrens finanzierten Teile der Gesamtmaßnahme sind darzustellen und den zuwendungsfähigen Ausgaben gegenüberzustellen.

Die Schlussabrechnung dient darüber hinaus der Ermittlung und Darstellung im Förderverfahren noch nicht erfasster Einnahmen, Einnahmemöglichkeiten, der Ermittlung von Wertansätzen oder nicht erfasster Ausgaben. Grundlage der Schlussabrechnung sind die von der Stadt/Gemeinde aufgestellten Zwischenabrechnungen.

3. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen der abzurechnenden Zuwendungsbescheide sind zu beachten.

4. Aufbewahrung der Bücher und Belege

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

Teil II

1. Schlussabrechnungsformular, Ergänzende Erläuterungen, Abschlussbericht und Nachweisformulare

Die erforderlichen Angaben sind in das Schlussabrechnungsformular (Abschnitte B bis K) und in die Anlagen 1, 2, 3, 6 und 7 aufzunehmen. Die ergänzenden Erläuterungen und der Abschlussbericht sollen entsprechend den Vorgaben in den Anlagen 4 und 5 vorgelegt werden.

2. Baufachliche Prüfung von Projekten

Bei kommunalen Hochbaumaßnahmen mit staatlichen Zuwendungen über 250.000 Euro bzw. bei einer Einleitung des Prüfverfahrens ab dem 27. August 2018 über 500.0000 Euro ist das Ergebnis der baufachlichen Prüfung und des geprüften baufachlichen Verwendungsnachweises darzulegen.

In die Schlussabrechnung dürfen maximal die im baufachlich geprüften Verwendungsnachweis festgestellten zuwendungsfähigen Ausgaben einbezogen werden. Soweit diese Einzelmaßnahmen rentierliche Anteile enthalten, sind diese zusätzlich von den förderfähigen Ausgaben abzuziehen.

2.1 Sonderregelung bei Versäumnissen der Baufachlichen Prüfung / Baufachlichen Verwendungsnachweisprüfung

Hat die Stadt/Gemeinde ab dem 01.07.2008 versäumt, ein Projekt von der WIBank baufachlich prüfen zu lassen, kann ersatzweise nur der baufachliche Verwendungsnachweis der WIBank vorgelegt werden. Unter diese Regelung fallen auch die Projekte, die aufgrund von Ausgabensteigerungen im Verlauf der Baumaßnahme die Förderhöhe von 250.000 Euro bzw. 500.000 Euro (siehe oben) überschritten haben.

Die WIBank stellt die förderfähigen Ausgaben und eventuelle Versäumnisse bei der Gesamtkonzeption (Bau- und Raumprogramm) des Projektes fest. Sollten Versäumnisse bei der Gesamtkonzeption festgestellt werden, übermittelt die WIBank zusätzlich einen Vorschlag, zu welchen (baulichen) Maßnahmen die Stadt/Gemeinde verpflichtet wird, damit dieses Projekt den Anforderungen des Programms entspricht. Besteht nicht die Möglichkeit, das Projekt durch solche Maßnahmen den Anforderungen entsprechend nachzurüsten, können die gesamten Ausgaben des Projektes nicht als förderfähig anerkannt werden.

3. Nicht erfüllte Zweckbindungsfristen

Die Zweckbindungsfristen betragen für Projekte,

3.1 die vor dem 2. Oktober 2017 (Inkrafttreten RiLiSE 2017) begonnen wurden:

für Neubauten sowie modernisierte bzw. instand gesetzte Gebäude 25 Jahre und für Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen und zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung größeren Umfangs 25 Jahre; bei kleinerem Umfang 15 Jahre.

3.2 die nach dem 2. Oktober 2017 begonnen wurden:

für Neubauten sowie modernisierte bzw. instand gesetzte Gebäude 20 Jahre und für Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen und zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung 15 Jahre.

Die Frist beginnt mit dem Datum der Fertigstellung des Gebäudes, der Freifläche oder der Erschließungsmaßnahme. Sollten Nutzungsänderungen vor Ablauf der Bindungsfrist erfolgt sein, ist in Anlage 7 darauf hinzuweisen (ggf. wird nach Nr. 4.4 verfahren).

4. Wertausgleich zulasten der Stadt/Gemeinde

Der Wertausgleich (Wertansatz) zulasten der Stadt/Gemeinde ist zu erläutern. Es kommen die vier nachfolgend erläuterten Fallgruppen in Betracht. Diese Wertansätze sind in dem Schlussabrechnungsformular Teil B (Anlage 2) unter „Einnahmen des Verfahrens“ in Ansatz zu bringen. Die erforderlichen Gutachten über die Wertermittlungen der Grundstücke sind für Prüzzwecke bereitzuhalten.

4.1 Für mit Städtebaufördermitteln erworbene, privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke, die von der Stadt/Gemeinde übernommen wurden

Für gemeindeeigene Grundstücke (Boden und Gebäude), deren Erwerb mit Fördermitteln finanziert worden ist, erfolgt ein (ggf. anteiliger) Wertausgleich zulasten der Stadt/Gemeinde, soweit diese Grundstücke bei Abschluss der Gesamtmaßnahme ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbar sind. Der Wertansatz ist für die erworbenen Grundstücke festzustellen. Der Verkehrswert für Boden und Gebäude ist zum Gesamtmaßnahmenende anzusetzen. Eine etwaige auf dem Grundstück lastende Restschuld, die die Stadt/Gemeinde mit der Übertragung übernimmt, darf in Abzug gebracht werden.

4.2 Anrechnung rentierlicher Anteile von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

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 Schlussabrechnung ein Ausgleich zulasten der Stadt/Gemeinde in Höhe des hierfür anteiligen Verkehrswertes zu bilden.

4.3 Anrechnung von Grunderwerb für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bei nur teilweiser Zweckerfüllung

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

dem förderfähigen Zweck uneingeschränkt dient. Ist die Gemeinbedarfseinrichtung bei Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme noch nicht erstellt, werden nur Ausgaben wie bei einem Zwischenerwerb nach RiLiSE 9.4.4. anerkannt. Der Grunderwerb bleibt voll förderfähig, wenn sich die Gemeinbedarfseinrichtung zum Zeitpunkt der Schlussabrechnungsvorlage im Bau befindet. Dies hat die Kommune mit entsprechenden Unterlagen (z.B. Baustellenfotos, Baugenehmigung, Bauaufträgen) nachzuweisen.

Anteile der Grunderwerbsausgaben, die nicht förderfähigen Zwecken dienen, sind zu Lasten der Stadt/Gemeinde in die Schlussabrechnung einzusetzen.

Die Ermittlung des förderfähigen Anteils ist zu erläutern.

4.4 Anrechnung nicht erfüllter Zweckbindungsfristen

Soweit bei geförderten öffentlichen Projekten die Zweckbindungsfrist nicht eingehalten worden ist, sind die eingesetzten Fördermittel anteilig (pro nicht erfülltem Jahr in Höhe von 4 % bei 25 Jahren Zweckbindung; 5 % bei 20 Jahren Zweckbindung und 6,66% bei 15 Jahren Zweckbindung) zu Lasten der Stadt/Gemeinde in die Schlussabrechnung einzustellen.

Die Einhaltung der Zweckbindungsfristen wird aufgrund einer Forderung des Hessischen Rechnungshofs auch nach Abrechnungsprüfung von der WIBank überwacht, kann deshalb auch nach Zugang des Abrechnungsbescheids zu späteren Rückforderungen führen, sollten diese nicht erfüllt werden.

4.5 Zukünftige Einnahmen

Zukünftige Einnahmen (bspw. Erbpachtzins, Miet- und Pachterträge) sind bis zum Ende der jeweiligen Zweckbindungsfrist als Barwert zu ermitteln und zu Lasten der Stadt/Gemeinde in Anlage 2 Blatt 2 darzustellen. Diese Einnahmen sind im Abschlussbericht zu erläutern.

5. Ausgleichsbeträge, soweit diese zu erheben sind

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 Fördergebiet verwendet werden. Um die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erzielbaren Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme einsetzen zu können, sind folgende Vorgehensweisen möglich:

5.1 Das gutachterlich ermittelte, noch nicht durch Verträge, Bescheide oder Ablöseverein-

barungen vereinbarte Ausgleichsbetragsvolumen wird von der Stadt/Gemeinde 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 Stadt/Gemeinde.

- 5.2.** Die Stadt/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 durch Gutachten 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 werden 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 Stadt/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. 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.

- 5.3** Die Stadt/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 dem Vorbehalt 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 Städte/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 Stadt/Gemeinde zum Abrechnungszeitpunkt nicht oder nicht vollständig kassenwirksam vereinnahmt, werden diese zulasten der Stadt/Gemeinde als Einnahme eingestellt.

Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist in den ergänzenden Bestimmungen zusammenfassend und plausibel darzustellen. 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 § 40 Abs. 4 ImmoWertV 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).

5.4 Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Hat die Stadt/Gemeinde nach § 155 Abs. 3 BauGB (Bagatellklausel) davon abgesehen, den Ausgleichsbetrag festzusetzen, sind folgende Anlagen den ergänzenden Erläuterungen beizufügen:

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

Damit soll der Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nachvollziehbar begründet werden.

6 Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag

Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag können in Anlage 1 angegeben werden, soweit diese vertraglich gebunden sind. Die Verbindlichkeiten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

7 Bilanzergebnisse aus Vorprogrammen

Bei Überleitung aus einem Vorprogramm ist ein zu übertragendes Bilanzergebnis als positive Zahl (Bilanzüberschuss) bzw. negative Zahl (Bilanzdefizit) in das Schlussabrechnungsformular (Abschnitt J) einzutragen.