

## **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 Klimaanpassung, einschließlich der grünen Infrastruktur, der Energieeffizienz, des sparsamen Umgangs 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 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,
- 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). <sup>2</sup>Als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden.

## 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. <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.

## 3. Zuwendungsempfänger

<sup>1</sup>Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Gemeinde. <sup>2</sup>Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen. <sup>3</sup>Ausnahmsweise können mit Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gemeindliche Zweckverbände oder (inter-) kommunale Arbeitsgemeinschaften Zuwendungsempfänger sein.

## 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 im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem die 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,

#### 4.1.2

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

#### 4.1.3

ausreichende Planungssicherheit besteht,

#### 4.1.4

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,

#### 4.1.5

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),

#### 4.1.6

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.

## 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 Nr. 1.3 der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften (VVK), Anlage 3 zu den Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 BayHO (VV zu Art.44 BayHO), einem vorzeitigen Beginn schriftlich oder elektronisch zugestimmt; diese Zustimmung ist zu befristen. <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. <sup>3</sup>Bei Fällen von geringer finanzieller Bedeutung im Sinn von Nr. 14 Satz 1 VVK kann die Regierung unter diesen Voraussetzungen auch für eine Mehrzahl gleich gelagerter Einzelmaßnahmen (zum Beispiel Umzugskosten, Fassadenprogramme) allgemein dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zustimmen. <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 Anteilsfinanzierung,

gewährt.

<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 insbesondere bei vergleichbaren Einzelmaßnahmen, bei denen – unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse – die Kosten hinreichend bestimmbar sind. <sup>5</sup>Eine Fehlbedarfsfinanzierung kommt ausnahmsweise nur in den in diesen Richtlinien ausdrücklich aufgeführten Fällen in Betracht.

### 5.2 Nebenkostenpauschale

Soweit Baunebenkosten anfallen, sind diese grundsätzlich mit bis zu 18 % der förderfähigen Kostengruppen pauschal anzusetzen; bei umfangreichen Modernisierungen sind Zuschläge bis zu 5 % möglich.

### 5.3 Umfang der Förderung

<sup>1</sup>Die förderfähigen Ausgaben werden durch staatliche Zuwendungen der Städtebauförderung und den kommunalen 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. <sup>5</sup>Nicht förderfähig sind insbesondere

#### 5.3.1

die Personal- und Sachkosten der Gemeinde sowie grundsätzlich der gemeindlichen Unternehmen,

#### 5.3.2

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

#### 5.3.3

Kostenanteile, in deren Höhe der Maßnahmenträger steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann,

#### 5.3.4

Kosten, die durch andere Stellen nach Nr. 7 oder durch Einnahmen nach Nr. 26 gedeckt werden können,

#### 5.3.5

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

#### 5.3.6

Kosten, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserverunreinigungen anfallen,

#### 5.3.7

Kosten für den Unterhalt und Betrieb,

#### 5.3.8

Kosten für die allgemeine Ausstattung,

#### 5.3.9

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

#### 5.3.10

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

#### 5.3.11

der Abbruch von Baudenkmälern,

#### 5.3.12

Kostenansätze in den Jahresprogrammen unter 50 000 Euro sowie städtebauliche Einzelvorhaben (Nr. 2.2) mit Gesamtkosten unter 100 000 Euro, wobei Planungen und Untersuchungen nach Nr. 8 ausnahmsweise schon ab einem Betrag von 25 000 Euro gefördert werden können.

## 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 Kosten 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.

## 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 denen 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 könnten 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 Kosten sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (zum Beispiel nach Bau- oder Finanzierungsabschnitten). <sup>3</sup>Städtebaulich bedingte Mehraufwendungen sind der Teil der Kosten 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.

### **7.4 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen**

<sup>1</sup>Die gleichzeitige Förderung eines Ortsteils in einem ähnlich umfassenden Förderbereich ist ausgeschlossen. <sup>2</sup>Mehrfachförderungen müssen auch im Übrigen auf besondere Ausnahmefälle beschränkt bleiben. <sup>3</sup>Sie sind durch eine ausschließliche Zuordnung der Einzelmaßnahmen zu einzelnen Förderbereichen zu vermeiden. <sup>4</sup>Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung können untergeordnete Beteiligungen anderer öffentlicher Stellen unterbleiben.

### **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. <sup>3</sup>Nicht zweckgebundene Spenden Dritter zählen als Eigenmittel der Gemeinde. <sup>4</sup>Dagegen sind zweckgebundene Spenden Dritter grundsätzlich von den Gesamtkosten abzusetzen. <sup>5</sup>Spenden von Zuwendungsempfängern selbst sind nicht zulässig.

#### **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 aufgebraachte Eigenanteil muss dabei mindestens 10 % der förderfähigen Ausgaben betragen.