# 2131-B

# 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 (BayMBl. Nr. 524 )

Vollzitat nach RedR: Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23. Oktober 2024 (BayMBl. Nr. 524)

[1]Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. [2]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. [3]Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Inhaltsübersicht

**Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen**

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

**Teil 2: Besondere Förderbestimmungen**

8. Vorbereitung der Erneuerung
9. Erwerb von Grundstücken und Bodenordnung
10. Umzug von Bewohnern, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
11. Freilegung von Grundstücken
12. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
13. Modernisierung und Instandsetzung
14. Neubebauung und Ersatzbauten
15. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
16. Sonstige Ordnungs- und Baumaßnahmen
17. Kommunale Förderprogramme und Fonds
18. Sonstige Vergütungen

**Teil 3: Förderverfahren**

19. Antrag und Programmaufstellung
20. Bewilligung
21. Auszahlung
22. Verwendung

23. Einnahmen, Wertausgleich
24. Abschluss, Gesamtabrechnung
25. Formblätter

**Teil 4: Übergangs- und Schlussbestimmungen**

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

## Teil 1: Allgemeine Förderbestimmungen

### 1. Förderzweck und Förderschwerpunkte

#### 1.1 Förderzweck

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

#### 1.2 Förderschwerpunkte

[1]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.

[2]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 $CO_2$-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

[1]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). [2]Als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme können verschiedene Einzelmaßnahmen gefördert werden.

### 2.2 Städtebauliche Einzelvorhaben

[1]Ausschließlich mit Landes- und EU-Mitteln der Städtebauförderung werden zusätzlich auch städtebauliche Einzelvorhaben gefördert. [2]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. [3]Hierzu zählen auch beispielhafte Planungen. [4]Ein städtebauliches Einzelvorhaben kann mehrere zusammengehörige Einzelmaßnahmen umfassen. [5]Bei der Förderung und Abwicklung von Einzelvorhaben gelten diese Richtlinien entsprechend. [6]Dabei ist eine Zuordnung zu einer Gesamtmaßnahme nicht erforderlich.

## 3. Zuwendungsempfänger

[1]Zuwendungsempfängerin ist grundsätzlich die Gemeinde. [2]Sie kann die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterreichen. [3]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 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,

#### 4.1.2

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

#### 4.1.3

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

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,

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,

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.

### 4.2 Vorhabenbeginn

[1]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. [2]Hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bezogen auf den Regierungsbezirk jährliche (Gesamt-)Höchstbeträge für diese Zustimmungen festgelegt, dürfen diese nicht überschritten werden. [3]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. [4]Aus einer Zustimmung kann kein Anspruch auf eine Förderung abgeleitet werden.

## 5. Art und Umfang der Förderung

### 5.1 Förderungsart

[1]Die Städtebauförderungsmittel werden im Rahmen einer Projektförderung in Form von zweckgebundenen Zuschüssen

- vorzugsweise als Festbetragsfinanzierung,
- ansonsten als Anteilfinanzierung,

gewährt.

[2]Der Festbetragsfinanzierung sollten soweit wie möglich durch Ausschreibungen belegte förderfähige Ausgaben zu Grunde gelegt werden. [3]Die Feststellung der Förderfähigkeit der Ausgaben erübrigt sich ganz oder teilweise, soweit Kostenrichtwerte angewandt werden. [4]Kostenrichtwerte sollen Anwendung finden insbesondere bei vergleichbaren Einzelmaßnahmen, bei denen – unter Beachtung der konkreten örtlichen Verhältnisse – die Ausgaben hinreichend bestimmbar sind. [5]Eine Fehlbedarfsfinanzierung kommt ausnahmsweise nur in den in diesen Richtlinien ausdrücklich aufgeführten Fällen in Betracht.

### 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.

### 5.3 **Umfang der Förderung**

[1]Die förderfähigen Ausgaben werden durch staatliche Zuwendungen der Städtebauförderung und den gemeindlichen Pflichteigenanteil gedeckt. [2]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. [3]Dies ist im Förderakt zu dokumentieren. [4]Die Regierung kann mit der Gemeinde unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe auch eine pauschale Förderung vereinbaren. [5]Nicht förderfähig sind insbesondere

5.3.1

die Personal- und Sachausgaben 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

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

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,

5.3.7

Ausgaben für den Unterhalt und Betrieb,

5.3.8

Ausgaben 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

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

5.3.11

Ausgaben für den Abbruch von Baudenkmälern.

## 6. Höhe der Förderung

[1]Die Gemeinde erhält grundsätzlich 60 % der für die Einzelmaßnahme als förderfähig festgelegten Ausgaben erstattet. [2]Insgesamt soll die Förderung 50 % der Ausgaben der Gesamtmaßnahme nicht überschreiten. [3]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

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

### 7.2 Grundsatz der Subsidiarität

[1]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. [2]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

[1]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. [2]Die Ausgaben sind entsprechend dem jeweiligen Förderinteresse zu trennen (zum Beispiel nach Bau- oder Finanzierungsabschnitten). [3]Die Kumulierung mit Fördermitteln des Bundes für denselben Fördergegenstand ist ausnahmsweise möglich, sofern eine Doppelförderung ausgeschlossen werden kann. [4]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.

### 7.4 Abgrenzung zu anderen Förderbereichen

[1]Die gleichzeitige Förderung eines Ortsteils in einem ähnlich umfassenden Förderbereich ist ausgeschlossen. [2]Mehrfachförderungen müssen auch im Übrigen auf besondere Ausnahmefälle beschränkt bleiben. [3]Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung können untergeordnete Beteiligungen anderer öffentlicher Stellen unterbleiben.

### 7.5 Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils

#### 7.5.1 Zuwendungen anderer Stellen, Spenden

[1]Zuwendungen anderer Stellen können in besonderen Ausnahmefällen zur Entlastung des gemeindlichen Eigenanteils eingesetzt werden, wenn eine Maßnahme sonst nicht finanzierbar wäre. [2]Der Eigenanteil der Gemeinde muss gemäß deren Leistungskraft bewertet werden und mindestens 10 % betragen. [3]Nicht zweckgebundene Spenden Dritter zählen als Eigenmittel der Gemeinde. [4]Zweckgebundene Geldspenden

Dritter dürfen ebenfalls als Eigenmittel eingesetzt werden. [5]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

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

## Teil 2: Besondere Förderbestimmungen

## 8. Vorbereitung der Erneuerung

[1]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. [2]Bei allgemeinen Planungen ist eine anteilige Berücksichtigung der Ausgaben möglich, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung erforderlich sind.

## 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.

### 9.2 Förderfähige Ausgaben

[1]Förderfähig ist der tatsächlich erforderliche Aufwand, um die Verfügungsgewalt zu erhalten. [2]Hierzu zählen

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

### 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

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

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

[1]Förderfähig sind die Ausgaben für den Umzug von Bewohnern und Betrieben. [2]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.

[3]Dies gilt auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen. [4]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). [5]Die Spitzenfinanzierung muss erforderlich sein, um eine besondere Härte vom Betrieb abzuwenden, insbesondere um eine ernsthafte Bedrohung der betrieblichen Existenz zu vermeiden. [6]Die Notwendigkeit der Spitzenfinanzierung ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen und eingehend zu begründen.

## 11. Freilegung von Grundstücken

### 11.1 Förderfähige Ausgaben

[1]Zu den förderfähigen Ausgaben der Freilegung gehören die notwendigen Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet wird. [2]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.

## 12. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

[1]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. [2]Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand zu beschränken (vergleiche Nr. 7.3 Satz 4). [3]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.

[4] Nr. 11.2 gilt entsprechend.

## 13. Modernisierung und Instandsetzung

### 13.1 Förderbare Modernisierung und Instandsetzung

[1]Gefördert werden können Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB. [2]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).

### 13.2 Beitrag zum Klimaschutz

[1]Maßnahmen der Modernisierung eines Gebäudes sollen dessen $CO_2$-Emissionen senken. [2]Dabei soll die Energieversorgung auf einen möglichst hohen Anteil an auch quartiersbezogen erzeugten regenerativen Energien umgestellt werden. [3]Die durch die Modernisierung erzielten $CO_2$-Einsparungen sind der Förderstelle mitzuteilen.

### 13.3 Förderfähige Ausgaben

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

### 13.4 Höhe der Förderung; Kostenerstattungsbetrag

[1]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). [2]Nr. 5.3 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. [3]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.

## 14. Neubebauung und Ersatzbauten

[1]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. [2]Die Förderung ist auf den städtebaulich bedingten Mehraufwand entsprechend Nr. 7.3 Satz 4 zu beschränken. [3]Die nicht gedeckten Ausgaben sind in einer (vergleichenden) Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen. [4]Die Grundsätze der Nr. 13 sind entsprechend anzuwenden. [5]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

[1]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.

[2]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. [3]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. [4]Die Miet- und Pachteinnahmen sind nicht von einer Förderung in Abzug zu bringen, sofern diese für die Instandhaltung innerhalb der Zweckbindungsfrist eingesetzt werden. [5]Einem Neubau ist die Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden vorzuziehen. [6]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,

– 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,

– 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.

## 17. Kommunale Förderprogramme und Fonds

### 17.1 Kommunale Förderprogramme

[1]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. [2]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. [3]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. [4]Bei der Verbesserung von Geschäftsflächen können pauschal bis zu 30 % der Ausgaben als förderfähig anerkannt werden. [5]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. [6]Andere kommunale Förderprogramme sind dem Grunde nach mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abzustimmen. [7]Nr. 11.2 und Nr. 13.2 gelten entsprechend.

### 17.2 Kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen

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

### 17.3 Kommunale Entwicklungsfonds

[1]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). [2]Nr. 17.1 Satz 2 gilt entsprechend. [3]Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren 500 000 Euro nicht überschreiten. [4]Spätestens fünf Jahre nach Auflage des Fonds und danach in fünfjährigem Turnus ist der Regierung ein Zwischenverwendungsnachweis vorzulegen. [5]Die Regelungen dieser Richtlinien sind analog anzuwenden. [6]Außerhalb der Teilräume nach Nr. 1.3 können kommunale Entwicklungsfonds nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgelegt werden.

## 18. Sonstige Vergütungen

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

[1]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. [2]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. [3]Die Regierung kann hiervon in begründeten Einzelfällen, insbesondere in der Anlaufphase einer Maßnahme, Ausnahmen zulassen.

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

[1]Leistungen bildender Künstlerinnen und Künstler im Zusammenhang mit der städtebaulichen oder baulichen Erneuerung können gefördert werden. [2]Die Aufwendungen hierfür umfassen Honorarausgaben und Ausgaben für die Herstellung (Kunstwerke und Material). [3]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.

# Teil 3: Förderverfahren

## 19. Antrag und Programmaufstellung

### 19.1 Förderbedarf der Gemeinde

[1]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.

[2]Der zur Förderung beantragte Kostenansatz für die Gesamtmaßnahme beträgt mindestens 50 000 Euro.

### 19.2 Programmvorschlag der Regierung

[1]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. [2]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 Programmvorschläge der Regierungen zu Landesprogrammen zusammen, stimmt diese soweit erforderlich mit dem Bund oder der EU ab und gibt sie bekannt.

### 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.

### 19.5 Änderungen

[1]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). [2]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist einmal jährlich zu unterrichten. [3]Für Umschichtungen in den Bund-Länder-Programmen gelten die in der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern zur Städtebauförderung jeweils festgelegten Fristen.

## 20. Bewilligung

[1]Nach der Einreichung der noch erforderlichen Unterlagen durch die Gemeinde entscheidet die Regierung im Rahmen der bereitgestellten Finanzhilfen durch Bescheid über die Bewilligungsanträge. [2]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. [3]Der Regierung obliegt insbesondere auch die Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Vorhaben Dritter. [4]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. [5]Die Bewilligungsbeträge von Bundes- und Landesanteilen sind jeweils auf volle 100 Euro zu runden. [6]Bei Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen und Grundstücken ist eine zeitliche Bindung des Zuwendungszwecks zwischen zehn und 25 Jahren ab Fertigstellung oder Anschaffung abhängig von der städtebaulichen Bedeutung der geförderten Maßnahme und dem Fördervolumen festzulegen. [7]Für andere geförderte Maßnahmen kann eine Bindungsfrist bis zu zehn Jahren bestimmt werden. [8]Die Bindungsfrist ist im Bewilligungsbescheid festzulegen.

## 21. Auszahlung

[1]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. [2]Ein zügiger Mittelabfluss ist sicherzustellen. [3]Die Schlussrate beträgt grundsätzlich einheitlich 5 % der Förderung. [4]Bundes- und Landesanteile von Auszahlungsraten sind jeweils auf volle 100 Euro abzurunden.

## 22. Verwendung

### 22.1 Verwendungsnachweis

[1]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. [2]Für bedeutendere Maßnahmen ist dabei ergänzend zum Sachbericht eine Fotodokumentation beizufügen.

### 22.2 Verwendungsbestätigung bei Festbetragsförderung

[1]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). [2]Gegenüber dem Zuwendungsempfänger ist dies im Zuwendungsbescheid festzulegen. [3]Für die Verwendungsbestätigung ist Muster 4a zu Art. 44 BayHO zu verwenden.

### 22.3 Vereinfachter Nachweis bei Maßnahmen Dritter

[1]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. [2]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

[1]Die Regierungen prüfen die Verwendungsnachweise auf ihre Plausibilität hin. [2]Darüber hinaus überprüfen sie stichprobenweise eine angemessene Anzahl von Einzelmaßnahmen entsprechend VV Nr. 11.2.1 Satz 2 zu Art. 44 BayHO. [3]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

[1]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. [2]Soweit sich nach der Bewilligung Veränderungen bei den Einnahmen ergeben, sollen die förderfähigen Ausgaben nachträglich entsprechend angepasst werden.

### 23.2 Einnahmen für die Gesamtmaßnahme

[1]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). [2]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

[1]Die Gemeinde hat alle Einnahmen unverzüglich der Regierung zur Feststellung zu melden. [2]Bei regelmäßig wiederkehrenden Einnahmen (zum Beispiel Bewirtschaftungsüberschüsse) genügt eine jährliche Abrechnung. [3]Anzugeben sind dabei die Höhe, der Zeitpunkt und die Art der Einnahme sowie gegebenenfalls der beabsichtigte Wiederverwendungszweck. [4]Einnahmen werden grundsätzlich auf volle 100 Euro abgerundet. [5]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. [6]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

[1]Die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen Grundstücke werden dem allgemeinen Grundvermögen der Gemeinde zugerechnet, sobald und soweit sie für die Sanierung nicht mehr erforderlich sind. [2]Für diese Grundstücke wird ein Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde vorgenommen. [3]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. [4]Der Wertausgleich ist laufend vorzunehmen.

### 23.4.2 Maßgebliche Werte

[1]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.

[2]Bei der Vergabe von Erbbaurechten gelten diese Regelungen entsprechend. [3]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. [4]Maßgebend ist hierbei jedoch der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

### 23.4.3 Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde

[1]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). [2]Angesetzt wird maximal der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung (ohne Aussicht auf eine Erneuerung). [3]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.

### 24.2 Gesamtabrechnung

[1]Die Gemeinde hat der Regierung innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Gesamtabrechnung vorzulegen. [2]Gegenstand dieser Gesamtabrechnung ist die geförderte städtebauliche Gesamtmaßnahme als Einheit, wie sie räumlich im Städtebauförderungsprogramm abgegrenzt ist, oder selbstständig abrechenbare Teile davon. [3]Bei Gesamtmaßnahmen ist in der Regel jeweils nach spätestens acht Jahren eine Abrechnung für diesen Zeitabschnitt vorzulegen (Zwischenabrechnung). [4]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. [5]Die Gesamtabrechnung stellt einen Nachweis der Gemeinde dar, dass sie alle Einnahmemöglichkeiten erfasst und ausgeschöpft hat und inwieweit die Erlöse daraus zweckentsprechend wiedereingesetzt wurden. [6]Auf dieser Grundlage legt die Regierung abschließend fest, in welcher Höhe die Städtebauförderungsmittel der Gemeinde endgültig belassen werden können oder inwieweit sie zurückzufordern sind. [7]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

[1]Die Regierung prüft anhand ihrer Förderakten die Gesamtabrechnung und den Abschlussbericht. [2]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. [3]Dabei teilt sie ihr auch mit, wie lange die Unterlagen vorzuhalten sind. [4]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erhält einen Abdruck der geprüften Gesamtabrechnung, des Abschlussberichts und des Prüfvermerks.

### 24.4 Anrechnungsklausel

[1]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 abgesehen werden, soweit die Gemeinde diese entsprechend § 155 Abs. 1 BauGB zulässigerweise allein mit eigenen Mitteln bewirkt hat. [2]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.

## 25. Formblätter

[1]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

[2]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.

## 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

[1]Diese Richtlinien treten am 1. Januar 2025 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2028 außer Kraft. [2]Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) vom 12. November 2019 (BayMBl. 2019 Nr. 511) tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft. [3]Maßnahmen, die mit bis einschließlich Programmjahr 2024 bereitgestellten Mitteln gefördert werden, sind nach den bisherigen StBauFR abzuwickeln.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor

## Anlagen

Anlage 1: Formblatt Nebenkostenpauschale