

Abschnitt 2

Dieser RdErl. tritt am 1. 1. 2015 in Kraft.

An  
die Personalstellen der obersten Landesbehörden,  
das Finanzamt Dessau-Roßlau – Finanzdienste –

**I. Ministerium für Landesentwicklung  
und Verkehr**

2372

**Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen  
zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen  
Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförde-  
rungsrichtlinien – StäBauFRL)**

**RdErl. des MLV vom 25. 11. 2014 – 21-21201**

**Bezug:**

- a) RdErl. des MWV vom 3. 7. 1998 (MBI. LSA S. 1723), geändert durch RdErl. vom 30. 7. 1999 (MBI. LSA S. 1201)
- b) RdErl. des MLV vom 30. 6. 2006 (MBI. LSA S. 524)

**Inhaltsübersicht**

Abschnitt A

Allgemeine Förderungsgrundsätze, Verfahren,  
Abrechnung

- 1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlagen**
- 2. Gegenstand der Förderung**
- 3. Zuwendungsempfänger**
- 4. Zuwendungszeitraum**
- 5. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen**
- 6. Art der Zuwendung, Bemessungsgrundlage**
  - 6.1 Art der Zuwendung
  - 6.2 Bemessungsgrundlage
- 7. Zuwendungsfähige Ausgaben und erneuerungsbedingte Einnahmen**
  - 7.1 Grundsätze
  - 7.2 Erneuerungsbedingte Ausgaben
  - 7.3 Erneuerungsbedingte Einnahmen
  - 7.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben
- 8. Sonstige, allgemeine Bestimmungen**
  - 8.1 Vergabe von Aufträgen
  - 8.2 Kumulierung
  - 8.3 Übertragung der Fördermittel im Veräußerungsfall
- 9. Verfahren**
  - 9.1 Städtebauförderungsprogramme
  - 9.2 Antragsverfahren
  - 9.3 Bewilligungsstelle
  - 9.4 Programmaufstellung
  - 9.5 Bewilligung der Zuwendungen
  - 9.6 Auszahlung der Zuwendung
  - 9.7 Evaluation und Städtebauförderungs-Monitoring

- 9.8 Öffentliche Darstellung der Städtebauförderung, Öffentlichkeitsarbeit
- 10. Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme**
  - 10.1 Zweck der Abrechnung, Nachweis der Verwendung
  - 10.2 Gegenstand der Abrechnung
  - 10.3 Zeitpunkt der Abrechnung
  - 10.4 Form und Inhalt der Abrechnung
  - 10.5 Einnahmen
  - 10.6 Ausgaben
  - 10.7 Prüfung der Abrechnungen
- 11. Zu beachtende Vorschriften**

Abschnitt B

Besondere Förderungsgrundsätze

- 1. Erneuerungsbedingte Ausgaben**
  - 1.1 Ausgaben der Vorbereitung und der Abwicklung
  - 1.2 Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen
    - 1.2.1 Bodenordnung
    - 1.2.2 Umzug von Bewohnern
    - 1.2.3 Freilegung von Grundstücken
    - 1.2.4 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen
  - 1.3 Ausgaben für Baumaßnahmen
    - 1.3.1 Modernisierung und Instandsetzung
      - 1.3.1.1 Kirchen und sonstige kirchliche Objekte
    - 1.3.2 Neubebauung und Ersatzbauten
    - 1.3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
    - 1.3.4 Verlagerung oder Änderung von Betrieben
    - 1.3.5 Barrierefreiheit bei Baumaßnahmen
  - 1.4 Sonstige zuwendungsfähige Ausgaben
    - 1.4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Finanzierungssträger
    - 1.4.2 Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten
    - 1.4.3 Vergütung der Beauftragten
    - 1.4.4 Verfügungsfonds
    - 1.5 Zweckgebundene Einnahmen

Abschnitt C

Besondere Förderbestimmungen  
Städtebaulicher Denkmalschutz (Erhaltungsmaßnahmen)

- 1. Zeitliche und räumliche Begrenzung der städtebaulichen Erhaltungsmaßnahme**
- 2. Ausgaben der Vorbereitung und der Abwicklung**
- 3. Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen**
- 4. Ausgaben für Baumaßnahmen**
  - 4.1 Modernisierung und Instandsetzung
  - 4.2 Neubebauung und Ersatzbauten
  - 4.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- 5. Sonstige zuwendungsfähige Ausgaben**
- 6. Zweckgebundene Einnahmen**
- 7. Höhe der Zuwendung; Eigenmittel der Gemeinde**

Abschnitt D

Besondere Förderbestimmungen  
Stadtumbau

- 1. Zeitliche und räumliche Begrenzung der Stadtumbaumaßnahme**

erneuerungsbedingten Ausgaben für die städtebauliche Gesamtmaßnahme bezogen auf den gesamten Zeitraum der Förderung. Die Ermittlung der endgültig zuwendungsfähigen Ausgaben einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgt aufgrund einer Schlussabrechnung (vergleiche Nummer 10).

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Einzelmaßnahmen, wenn der Letztempfänger der Zuwendung Eigentümer oder Erbbauberechtigter (Bestellung des Erbbaurechtes für die Dauer von mindestens 66 Jahren) des jeweiligen Grundstücks ist oder nachweist, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder durch Städtebauförderungsmittel oder Zuwendungen anderer Förderprogramme gesichert wird. Sofern der Eigentumsnachweis durch Vorlage des Grundbuchauszuges nicht erbracht werden kann, ist als vorläufige Glaubhaftmachung die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages, des bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheides oder der Eintragung der Auflassungsvormerkung ausreichend.

Ausgaben sind nur zu berücksichtigen, wenn und soweit der Einsatz anderer Mittel aus öffentlichen Haushalten sachlich und zeitlich hinreichend mit dem nachrangigen Einsatz von Finanzierungsmitteln nach diesen Richtlinien abgestimmt ist. Aus öffentlichen Haushalten kommen insbesondere Mittel in Betracht für:

- a) den Wohnungsbau,
- b) die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden,
- c) die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur,
- d) die Verbesserung der Agrarstruktur,
- e) den Natur- und Landschaftsschutz,
- f) Maßnahmen der Arbeitsförderung.

Die Einhaltung des Subsidiaritätsprinzips ist von der Gemeinde durch Negativtestate (z. B. Stellungnahmen oder Bescheide anderer Zuwendungsgeber) nachzuweisen.

Ausgaben, die vor dem Beginn des Zuwendungszeitraumes entstanden sind, sind nicht förderfähig (Refinanzierungsverbot). Dies gilt nicht für Ausgaben der Vorbereitung nach Abschnitt B Nr. 1.1 Abs. 1, Abschnitt C Nr. 2 Abs. 1 und 2, Abschnitt D Nr. 3 Abs. 1 und 2, Abschnitt E Nr. 3 Abs. 1, Abschnitt F Nr. 4 und Abschnitt G Nr. 5 Abs. 1 und 2, soweit diese im Jahr vor der Aufnahme in eines der Städtebauförderungsprogramme entstanden sind. Ein Anspruch auf Aufnahme in eines der Städtebauförderungsprogramme wird durch das Zulassen der Ausnahme jedoch nicht begründet.

Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zweck der Zuwendung.

Das Verbot der Refinanzierung gilt nicht für solche Ausgaben, die nach Förderungsbeginn entstanden sind, jedoch den im jeweiligen Städtebauförderungsprogramm berücksichtigten Ausgabenrahmen übersteigen und deshalb von der Gemeinde vorfinanziert werden. Ein Anspruch auf nachträgliche Förderung besteht aber nicht.

## 7.2 Erneuerungsbedingte Ausgaben

Erneuerungsbedingt sind grundsätzlich alle Ausgaben der Gemeinde für die jeweilige städtebauliche Gesamtmaßnahme nach Maßgabe der Abschnitte B bis G.

Die besonderen Förderungsgrundsätze des Abschnitts B sowie die besonderen Förderbestimmungen der Abschnitte C bis G müssen in dem Zeitpunkt erfüllt sein, in dem die Ausgaben entstehen. Ausgaben, die durch die Inanspruchnahme von Leistungen Dritter begründet werden, sind zuwendungsfähig, sofern sie auf vertraglichen Verpflichtungen beruhen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Ist die Ermittlung der tatsächlich entstehenden Aufwendungen mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, kann eine sachgerechte pauschalierte Ausgabenermittlung erfolgen.

## 7.3 Erneuerungsbedingte Einnahmen

Erneuerungsbedingt sind alle zweckgebundenen Einnahmen, die nach Maßgabe der Abschnitte B bis G der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zugerechnet werden können.

Die zweckgebundenen Einnahmen nach Abschnitt B Nr. 1.5 sind zur Deckung der erneuerungsbedingten Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei kassenmäßiger Verfügbarkeit vorrangig einzusetzen.

Als erneuerungsbedingte Einnahmen im Sinne der Zwischen- und der Schlussabrechnung gelten:

- a) Städtebauförderungsmittel des Landes einschließlich der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen,
- b) Eigenmittel der Gemeinde.

## 7.4 Nicht zuwendungsfähige Ausgaben

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere

- a) Personal- und Sachausgaben der Gemeindeverwaltung (Hierzu zählen auch die Kosten, die für die Inanspruchnahme des eigenen oder des hinzugezogenen Rechnungsprüfungsamtes entstanden sind);
- b) die bei der Kreditaufnahme zur Beschaffung des kommunalen Eigenanteils entstehenden Ausgaben der Geldbeschaffung und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Abschnitt B Nr. 1.4.2 zugelassen ist;
- c) die bei einer Vor- oder Zwischenfinanzierung der Zuwendung entstehenden Ausgaben der Geldbeschaffungskosten und Zinsen, soweit keine Ausnahme nach Abschnitt B Nr. 1.4.2 zugelassen ist;
- d) Ausgaben für Einzelmaßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert, soweit keine Ausnahme nach Abschnitt B Nr. 1.4.1 zugelassen ist;
- e) Vorsteuerbeträge nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 2. 2005 (BGBl. I S. 386), zuletzt geändert durch Artikel 9 des

Städtebauförderung des Bundes, des Landes und der Gemeinde, mindestens aber zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein lokales Gremium. Die Mittel der Städtebauförderung sind für Investitionen und investitionsvorbereitende oder investitionsbegleitende Maßnahmen einzusetzen. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen verwendet werden.

### 1.5 Zweckgebundene Einnahmen

Zu den zweckgebundenen Einnahmen im Sinne des Abschnitts A Nr. 7.3 Abs. 1 gehören insbesondere:

- a) Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 12. 1996 (GVBl. LSA S. 405), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. 6. 2014 (GVBl. LSA S. 288, 340), im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahmen verwendet werden,
- b) im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erzielte Einnahmen der Gemeinde aufgrund von Landesgesetzen (z. B. Ablösebeträge nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, soweit sie nicht unmittelbar für die Deckung der Kosten der einzelnen Durchführungsmaßnahmen verwendet werden,) *gea*
- c) Erlöse aus Grundstücksverkäufen,
- d) Überschüsse aus Umlagen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme,
- e) Zinsen aus der Vergabe von Erbbaurechten,
- f) Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte,
- g) Einnahmen aus der Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen,
- h) Einnahmen (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken und anderen Vermögensgegenständen,
- i) Mittel des Landkreises oder Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen (z. B. Fördermittel der Europäischen Union), soweit nicht bereits bei der Ermittlung der Ausgaben abgesetzt,
- j) Zuwendungen des Landkreises, des Landes oder eines Dritten (z. B. Mittel der Arbeitsförderung), soweit diese nicht zur Verstärkung der gemeindlichen Eigenmittel dienen.

### Abschnitt C

Besondere Förderbestimmungen  
Städtebaulicher Denkmalschutz (Erhaltungsmaßnahmen)

### 1. Zeitliche und räumliche Begrenzung der städtebaulichen Erhaltungsmaßnahme

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme als Erhaltungsmaßnahme umfasst in zeitlicher Hinsicht:

- a) die Vorbereitung,

- b) die Durchführung sowie
- c) den Abschluss.

Die gebietsbezogene städtebauliche Gesamtmaßnahme ist auf der Grundlage eines unter Bürgerbeteiligung erstellten ISEK räumlich begrenzt:

- a) auf das durch Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB festgelegte Erhaltungsgebiet,
- b) während der Durchführung auf das Gebiet, in dem während der Zeitdauer der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, unabhängig von Zeitpunkt und Zeitraum, Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kamen.

### 2. Ausgaben der Vorbereitung und der Abwicklung

Zuwendungsfähig sind Ausgaben der Vorbereitung für

- a) die städtebauliche Planung analog § 140 Nr. 4 BauGB, dazu gehören Ausgaben für die Erarbeitung des ISEK gemäß Abschnitt A Nr. 5 Abs. 2 Buchst. g und seine Fortschreibung,
- b) die öffentliche Erörterung und Bürgerbeteiligung analog § 140 Nr. 5 BauGB,
- c) die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans in Verbindung mit § 172 Abs. 5 BauGB,
- x) d) die Erhebung der erhaltenswerten baulichen Anlagen, insbesondere die Inventarisierung der baulichen Anlagen, die für eine Förderung vorgesehen sind sowie
- x) e) die Erarbeitung von Gebäudebeschreibungen und gutachterlichen Stellungnahmen, sofern diese nicht von einer Behörde vorgenommen werden.

Als Ausgaben der Vorbereitung sind darüber hinaus zuwendungsfähig:

- a) Ausgaben gemäß Abschnitt B Nr. 1.1 Abs. 1 Buchst. a bis d und f,
- x) b) Leistungen von beauftragten Dritten zur Beratung von Eigentümern sowie Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen, *§ 164*
- c) das Quartiersmanagement und Aufwendungen für Wissenstransfer.

Ausgaben der Abwicklung sind gemäß Abschnitt B Nr. 1.1 Abs. 2 zuwendungsfähig.

### 3. Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- a) die Freilegung von Grundstücken gemäß Abschnitt B Nr. 1.2.3 Buchst. a bis c sowie f und
- b) die Herstellung oder Änderung von Erschließungsmaßnahmen gemäß Abschnitt B Nr. 1.2.4 Abs. 1 Buchst. a bis e unter der Voraussetzung, dass sie der Erhaltung, Wiederherrichtung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung dienen; eingeschlossen sind alle Maßnahmen der Oberflächenentwässerung; eben-

Soweit Strukturfondsmittel der Europäischen Union eingesetzt werden, verändern sich die Kofinanzierungsanteile des Bundes, des Landes und der Gemeinde entsprechend den jeweiligen Festlegungen der Operationellen Programme des Landes.

## 10. Antragsverfahren

Abschnitt A Nr. 9.2 gilt sinngemäß.

Darüber hinaus sind den Förderanträgen folgende Unterlagen beizufügen:

- a) eine verbindliche Vereinbarung der zusammen arbeitenden oder ein Netzwerk bildenden Städte oder Gemeinden auf der Grundlage von Ratsbeschlüssen
  - aa) über die Absicht, ein interkommunal oder überörtlich abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept zu erstellen und in der Folge gegebenenfalls die städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen und
  - bb) über die Bereitschaft, den durch Einnahmen und Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gemeinsam aufzubringen,
- b) ein interkommunal oder überörtlich abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur der Daseinsvorsorge, sofern dieses nicht selbst Antragsgegenstand ist,
- c) ein Übersichtsplan über alle abgeschlossenen, vorhandenen und zur Förderung beantragten Gebiete der Städtebauförderung in einem vertretbaren Maßstab,
- d) eine Darstellung der Vorhaben zu allen in diesem Programm vorgesehenen Maßnahmen im Programmjahr einschließlich folgender Haushaltsjahre (einschließlich des geplanten Realisierungszeitraums der städtebaulichen Gesamtmaßnahme), gegebenenfalls ergänzt durch zusätzliche Projektunterlagen wie Lagepläne, Fotos, Gutachten sowie einer Beschreibung des Erneuerungszustandes.

Mit dem Förderantrag ist die Leitkommune gemäß Nummer 4 Abs. 3 zu benennen.

### Abschnitt H Schlussbestimmungen

#### 1. Ausnahmen

Das Ministerium behält sich im Einzelfall vor, im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen Ausnahmen von diesen Richtlinien zuzulassen und andere Stellen zur Zulassung von Ausnahmen zu ermächtigen. Bei Vorhaben von geringer finanzieller Bedeutung ist das Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen nicht erforderlich.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Es ist die jeweils geltende Fassung der in diesen Richtlinien benannten Rechtsgrundlagen anzuwenden.

### 3. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich

Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich gilt der Bezugs-RdErl. zu a fort.

### Abschnitt I Übergangsbestimmungen

Für abgeschlossene Einzelmaßnahmen und Einzelmaßnahmen, die bereits begonnen, aber noch nicht abgeschlossen sind, ist der Bezugs-RdErl. zu a weiter anzuwenden.

Für Zuwendungen, die in städtebauliche Gesamtmaßnahmen bis einschließlich Programmjahr 2014 erfolgten, gilt abweichend zu Abschnitt B Nr. 1.4.3 Abs. 2 in der Regel eine Vergütung bis zur Höhe von 10 v. H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwendungen als angemessen.

Bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, die vor dem Inkrafttreten dieser Richtlinien in einen Programmbereich der Städtebauförderung aufgenommen wurden, sind die Verfahrensvorschriften zur Evaluation gemäß Abschnitt A Nr. 9.7 anzuwenden. Der in Abschnitt A Nr. 9.7 Abs. 3 festgelegte Fünfjahresrhythmus beginnt hier mit dem Erlass des ersten Bewilligungsbescheides auf der Grundlage dieser Richtlinien. Das Ministerium kann im Einzelfall abweichend hiervon andere Fristen für die Evaluation bestimmen oder zulassen.

Bis zum Inkrafttreten dieser Richtlinien ergangene ergänzende Erlasse bleiben von diesen Richtlinien unberührt, sofern sie nicht im Widerspruch zu diesen Richtlinien stehen.

### Abschnitt J Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesen Richtlinien gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

### Abschnitt K Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieser RdErl. tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bezugs-RdErl. zu b außer Kraft.

An  
das Landesverwaltungsamt,  
die Landkreise,  
die Gemeinden