

**Förderrichtlinie  
des Sächsischen Staatsministeriums  
für Regionalentwicklung  
über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung  
im Freistaat Sachsen  
(FRL Städtebauliche Erneuerung - FRL StBauE)  
Vom 7. März 2022**

## **Inhaltsübersicht**

### **Einleitung**

#### **Abschnitt A**

##### **Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

- 1      Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen
  - 1.1    Zuwendungszweck
  - 1.2    Rechtsgrundlagen
  - 1.3    Rechtsanspruch
  - 1.4    Beihilfen
- 2      Zuwendungsgegenstand
- 3      Zuwendungsempfänger
- 4      Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen
  - 4.1    Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Fördergebiet)
  - 4.2    Monitoring und Evaluation
  - 4.3    Eigenanteil der Gemeinde
  - 4.4    Zuwendungsfähige Ausgaben
  - 4.5    Modellvorhaben
  - 4.6    Maßnahmebeginn
  - 4.7    Gutachtliche Beteiligung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung
  - 4.8    Zweckbindungsfristen
- 5      Art, Umfang und Höhe der Zuwendung
  - 5.1    Art und Form der Förderung
  - 5.2    Bemessungsgrundlage und allgemeiner Fördersatz
  - 5.3    Förderobergrenze
  - 5.4    Höhe der Förderung im Stadtumbau im Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung
  - 5.5    Finanzrahmen

#### **Abschnitt B**

##### **Besondere Zuwendungsbestimmungen**

- 6      Ordnungsmaßnahmen (§ 147 des [Baugesetzbuches](#))
  - 6.1    Bodenordnung
  - 6.2    Grunderwerb
  - 6.3    Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung
  - 6.4    Freilegung von Grundstücken
  - 6.5    Herstellung, Änderung und Rückbau öffentlicher Erschließungsanlagen
  - 6.6    Sonstige Ordnungsmaßnahmen
  - 6.7    Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
- 7      Baumaßnahmen (§ 148 des [Baugesetzbuches](#))
  - 7.1    Zuwendungsbestimmungen für alle Baumaßnahmen
  - 7.2    Baumaßnahmen privater Eigentümer (Dritter)

- 7.3 Baumaßnahmen der Gemeinde
  - 7.3.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 des [Baugesetzbuches](#))
  - 7.3.2 Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
  - 7.3.3 Folgekosten
  - 7.3.4 Erwerb einer Gemeinbedarfseinrichtung
  - 7.3.5 Kunst am Bau
  - 7.3.6 Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Dritte
  - 7.3.7 Privatwirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen
- 7.4 Kürzung zuwendungsfähiger Ausgaben
- 7.5 Sicherungsmaßnahmen
- 8 Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Absatz 3 Nummer 5 des [Baugesetzbuches](#))
- 9 Vergütungen für Beauftragte, sonstige Maßnahmen und Verfügungsfonds

### **Abschnitt C**

#### **Verfahren**

- 10 Ausschreibung der Städtebauförderprogramme
- 11 Antrag und Fortsetzungsbericht
- 12 Aufstellung des Landesprogramms
- 13 Bewilligung
- 14 Auszahlung
  - 14.1 Auszahlungsantrag
  - 14.2 Auszahlung der Fördermittel
- 15 Verwendungsnachweis für Einzelmaßnahmen

### **Abschnitt D**

#### **Abschluss und Abrechnung der Gesamtmaßnahme**

- 16 Abschluss der Gesamtmaßnahme
- 17 Abrechnung
- 18 Einnahmen
  - 18.1 Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen
  - 18.2 Ausgleichsbeträge
- 19 Wertansätze
- 20 Abschluss der Abrechnung

### **Abschnitt E**

#### **Ausnahmen, Übergangsbestimmungen, Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

- 21 Ausnahmen
  - 22 Übergangsbestimmungen
  - 23 Inkrafttreten und Außerkrafttreten
- Anlage zu der FRL Städtebauliche Erneuerung

## **Einleitung**

Diese Förderrichtlinie regelt den Vollzug der Städtebauförderung nach § 164a des [Baugesetzbuches](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und die Förderung von sonstigen Maßnahmen des Städtebaus im Freistaat Sachsen auf der Grundlage

- a) von Vereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des [Grundgesetzes](#) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen und
- b) von im Staatshaushalt bereitgestellten Mitteln zur Aufstockung von Maßnahmen nach Buchstabe a oder von sonstigen Einzelprojekten, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Förderrichtlinie gelten folgende Städtebauförderprogramme nach Buchstabe a:

- aa) Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP),
- bb) Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP),
- cc) Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebendige Quartiere gestalten (WEP) sowie
- dd) Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten (IVP Sportstätten).

## **Abschnitt A**

### **Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

#### **1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

##### 1.1 Zuwendungszweck

Die Zuwendung ist dazu bestimmt, durch gebietsbezogene Gesamtmaßnahmen im Sinne des **Baugesetzbuches** städtebauliche Missstände und Funktionsverluste zu beseitigen oder deutlich und nachhaltig zu mildern sowie bauliche Mängel zu beheben und dabei städtebauliche Strukturen mit Blick auf die Gesamtstadt zu festigen, umzubauen oder zu entwickeln. Die Städtebauförderung unterstützt die langfristige nachhaltige Entwicklung der Gemeinden im Freistaat Sachsen, schwerpunktmäßig die Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren als kompakte und soziale Stadtbereiche, in denen ein gesundes Zusammenleben und Arbeiten aller Bevölkerungsgruppen, unabhängig von ihrer Herkunft, Konfession oder Weltanschauung, aller Generationen, von Männern und Frauen sowie von Menschen mit Behinderungen möglich sein soll. Diese Zielstellung kann durch Zuwendungen für städtebauliche Einzelmaßnahmen flankiert werden. Die Förderung baulicher Maßnahmen der anerkannten Religionsgemeinschaften, von Bildungsstätten, Kultur, Sport oder Freizeit und Erholung dienen zugleich auch der Versorgung der Gemeinden im Verflechtungsbereich. Die Stadtquartiere sollen dabei entsprechend den Zielen der CO<sub>2</sub>-Einsparung, des Klimaschutzes, der Klimaänderung und der Energiewende sowie des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden langfristig entwickelt werden. Das umfasst auch die bedarfsgerechte Planung und Durchführung aller Maßnahmen unter den Rahmenbedingungen des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs und der demografischen Entwicklung im Freistaat Sachsen in der Fläche einerseits und steigender Einwohnerzahlen im Einzugsbereich einiger Großstädte andererseits. Das Ziel der Integration aller Bevölkerungsgruppen unabhängig von ihrer Herkunft, ihrer Religion oder Weltanschauung ist zu beachten.

##### 1.2 Rechtsgrundlagen

Der Freistaat Sachsen gewährt Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Sachsen nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie und nachfolgend genannter Rechtsgrundlagen:

- a) des **Baugesetzbuches**;
- b) der Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des **Grundgesetzes** zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen;
- c) des **Gesetzes zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen** vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142) das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen des **Verwaltungsverfahrensgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung;
- d) der §§ 23 und 44 der **Sächsischen Haushaltsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung;
- e) der **Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung** vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDr. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 16. Dezember 2021 (SächsABl. 2022 S. 2) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 6. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 178), in der jeweils geltenden Fassung.

##### 1.3 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht.

##### 1.4 Beihilfen

- a) Soweit es sich bei den Zuwendungen um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. C 202 vom

7.6.2016, S. 1) handelt, werden diese nach Maßgabe und unter Einhaltung der Voraussetzungen einer der folgenden beihilferechtlichen Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung sowie deren Nachfolgebestimmungen gewährt:

- aa) Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. L 187 vom 26.6.2014, S. 1), die zuletzt durch die Verordnung (EU) Nr. 2023/1315 der Kommission vom 23. Juni 2023 (EU-ABl. L 167/1 vom 30.6.2023) geändert worden ist („AGVO“ genannt),
  - bb) Beschluss Nr. 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (Freistellungsbeschluss, ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3),
  - cc) Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1), die zuletzt durch die Verordnung (EU) Nr. 2020/972 der Kommission vom 2. Juli 2020 (ABl. L 215 vom 7.7.2020, S. 3) geändert worden ist,
  - dd) Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), die zuletzt durch die Verordnung (EU) Nr. 2020/1474 der Kommission vom 13. Oktober 2020 (ABl. L 337 vom 14.10.2020, S. 1) geändert worden ist.
- b) Im Anwendungsbereich der AGVO dürfen keine Beihilfen an Unternehmen gewährt werden, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen sind. Die Gewährung von Beihilfen an Unternehmen in Schwierigkeiten ist im Anwendungsbereich der AGVO und der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 in der Regel ausgeschlossen. Im Übrigen sind die in der Anlage enthaltenen Vorgaben zu beachten.
- c) Bei der Bestimmung der Höhe der Zuwendung dürfen die zulässigen Beihilfehöchstintensitäten der im Einzelfall einschlägigen beihilferechtlichen Grundlage nicht überschritten werden.

## **2. Zuwendungsgegenstand**

- 2.1 Gegenstand der Förderung ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme in einem räumlich abgegrenzten Fördergebiet mit städtischen Strukturen, die aus einem Bündel von Einzelmaßnahmen besteht (vergleiche § 164a des [Baugesetzbuches](#)). Fördergebietserweiterungen sind grundsätzlich ausgeschlossen, soweit nicht nach dem Finanzrahmen weitere Einzelmaßnahmen durchgeführt werden können.
- 2.2 Darüber hinaus können sonstige Maßnahmen des Städtebaus auch außerhalb von Fördergebieten
- a) gemäß den Bestimmungen der Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des [Grundgesetzes](#) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen und den Programmausschreibungen oder
  - b) nach Maßgabe der im Staatshaushalt bereitgestellten zusätzlichen Haushaltsmittel zur Durchführung oder Aufstockung von Einzelprojekten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- gefördert werden.

## **3. Zuwendungsempfänger**

- 3.1 Zuwendungsempfänger sind Gemeinden im Freistaat Sachsen. Diese müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 2 000 Einwohner haben.
- 3.2 Zuwendungsempfänger können auch Gemeinden sein, die nach Maßgabe der Programmausschreibungen mit anderen Gemeinden kooperieren. In diesem Fall muss eine der

antragstellenden Gemeinden mindestens 2 000 Einwohner haben.

#### **4. Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen**

##### **4.1 Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Fördergebiet)**

Die Gesamtmaßnahme ist planerisch unter Feststellung der gegenwärtigen städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste sowie der erreichbaren Ziele für einen bestimmten Durchführungszeitraum ausreichend vorzubereiten. Dazu müssen die wesentlichen Einzelmaßnahmen unter Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen bestimmt, die Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Verfügbarkeit von Eigen- und Deckungsmitteln für die veranschlagten Gesamtfinanzierungskosten geprüft sein. Die Gemeinde bewertet mit ihrem Antrag nach Nummer 11, nach welchen messbaren Indikatoren der Ausgangslage und der erreichbaren Ziele im Fördergebiet sie die Aufnahme in das jeweilige Städtebauförderprogramm begründet. Das Fördergebietskonzept besteht aus der von der Gemeinde beschlossenen formellen oder informellen Planung, der Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Nummer 11.2 Buchstabe a bis c) und muss aus dem gesamtstädtischen Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) sowie gegebenenfalls weiteren informellen Planungen wie den LEADER-Entwicklungsstrategien (LES) oder den Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten (REK) abgeleitet sein. Im Geltungsbereich Integrierter Handlungskonzepte nach den jeweils geltenden Richtlinien zur Förderung der städtischen Entwicklung, gemäß der Strukturfondsförderung der EU zur Regionalen Entwicklung (EFRE), sollen im Fördergebietskonzept nach dieser Förderrichtlinie die geplanten Maßnahmen besonders hervorgehoben werden, deren Vorbereitung und Durchführung Vorbedingung für die Maßnahmen und Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes ist.

##### **4.2 Monitoring und Evaluation**

4.2.1 Die Gemeinden müssen die Programmziele und die Ziele der Gesamtmaßnahme kontinuierlich überprüfen und erkannte Fehlentwicklungen frühzeitig korrigieren. Der Durchführungsfortschritt und erforderliche Plananpassungen sind im jährlichen Sachstandsbericht innerhalb des Fortsetzungsantrags oder -berichtes sowie in den elektronischen Begleitinformationen zu dokumentieren (vergleiche Nummer 11.4 und 11.5).

4.2.2 Die Gemeinden haben die erforderlichen Monitoringdaten in die vom Bund bereitgestellten elektronischen Formblätter für die im Vorjahr durchgeführten Maßnahmen einzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft die Daten auf Plausibilität.

##### **4.3 Eigenanteil der Gemeinde**

4.3.1 Leitet die Gemeinde die Zuwendung an Dritte weiter, dürfen im Einzelfall nach vorheriger Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde private Maßnahmenträger durch eigene Mittel teilweise den Eigenanteil der Gemeinde stützen, ohne dass sich die Zuwendung ermäßigt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) die Gemeinde befindet sich zum Zeitpunkt des Maßnahmebeginns nach den Angaben des Kommunalen Frühwarnsystems des Freistaates Sachsen in einer kritischen oder instabilen Haushaltslage (Kategorie C oder D);
- b) die Maßnahme, die von besonderem städtebaulichen Interesse ist, müsste ohne Übernahme des Eigenanteils der Gemeinde unterbleiben;
- c) das zuständige kommunale Gremium hat der Übernahme des kommunalen Eigenanteils zugestimmt und den Beschluss in geeigneter Form veröffentlicht;
- d) die Gemeinde hat in jedem Fall einen Mindestanteil von zehn Prozent des Betrags der Städtebauförderung (Anteil Bund, Land, Gemeinde) zu tragen und
- e) die Übernahme des Eigenanteils erfolgt vertraglich in der Form, dass der private Maßnahmenträger in der entsprechend vereinbarten Höhe auf Städtebaufördermittel verzichtet.

4.3.2 Die Gemeinde kann im städtebaulich begründeten Einzelfall zusätzliche Landesmittel zur Stützung ihres kommunalen Eigenanteils in den Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung für eine Einzelmaßnahme erhalten, wenn die Voraussetzungen gemäß Nummer 4.3.1 Buchstaben a, b und d vorliegen. Dies gilt auch für Zuwendungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften, Anstalten und Stiftungen.

4.3.3 Der Nachweis, dass die Einzelmaßnahme unterbleiben würde, ist durch Vorlage eines Negativattests der Gemeinde mit Unterschrift des Bürgermeisters zu erbringen; darin ist zu versichern, dass – um die Gesamtmaßnahme zügig durchzuführen – diese Einzelmaßnahme ohne Stützung des Eigenanteils der Gemeinde durch den Eigentümer unterbleiben müsste.

- 4.3.4 Stützen Kirchen oder Religionsgemeinschaften, denen Körperschaftsrechte im Freistaat Sachsen wirksam verliehen wurden, für zuwendungsfähige Baumaßnahmen an Kirch- oder entsprechenden Sakralgebäuden, die durch kirchliche oder vergleichbare Widmung unter besonderem öffentlich-rechtlichen Schutz stehen, den Eigenanteil der Gemeinde, so kann für diesen Fall auch ohne das Vorliegen der Voraussetzungen nach Nummer 4.3.1 Buchstabe a eine schwierige Haushaltslage der Gemeinde nachgewiesen werden. Diesen Nachweis hat die Gemeinde mit dem Negativattest nach Nummer 4.3.3 in der Weise zu erbringen, dass ohne die Stützung des Eigenanteils diese Baumaßnahme im Fördergebietskonzept der Gesamtmaßnahme in deren Durchführungszeitraum nicht berücksichtigt werden könnte, ohne die Leistungsfähigkeit der Gemeinde und die Ziele der Gesamtmaßnahme zu gefährden.
- 4.3.5 Freiwillige Leistungen unbeteiligter Dritter, die unter den Voraussetzungen von Nummer 4.3.1 bis 4.3.3 zweckgebunden dem kommunalen Haushalt zugeführt werden, dienen der Reduzierung des Eigenanteils der Gemeinde. Unbeteiligte Dritte sind solche, die keine rechtlichen, personellen oder wirtschaftlichen Beziehungen zum Bauherrn oder der Baumaßnahme haben. Der Zuwendungsempfänger hat der Bewilligungsbehörde schriftlich zu erklären, dass keine Beziehungen dieser Art bestehen.
- 4.4 Zuwendungsfähige Ausgaben
- 4.4.1 Zuwendungsfähig sind Ausgaben nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie, die der Gemeinde für die Vorbereitung, Durchführung, das Monitoring und die Evaluation der Gesamtmaßnahme tatsächlich entstehen und nach Maßgabe der allgemeinen und besonderen programmbezogenen Zuwendungsbestimmungen in dem jeweiligen Städtebauförderprogramm zuwendungsfähig sind. Ist deren Ermittlung mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden, können, soweit dies beihilferechtlich zulässig ist, sachgerecht pauschalisierte Kosten zugrunde gelegt werden.
- a) Verwendet die Gemeinde die Städtebaufördermittel zur Kostenerstattung auf Grund eines von ihr erlassenen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes im Rahmen der Gesamtmaßnahme, sind die Ausgaben zuwendungsfähig, die ihr aufgrund von § 177 Absatz 4 und 5 des [Baugesetzbuches](#) entstehen.
  - b) Im Falle der Weiterleitung der Fördermittel an Dritte für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme (ohne Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes), sind die Kosten zuwendungsfähig, die die Gemeinde im Weiterleitungsvertrag mit dem Eigentümer vereinbart hat (vergleiche § 177 Absatz 4 und 5 in Verbindung mit § 11 des [Baugesetzbuches](#)). Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichten, konkret benannte Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen.
  - c) Verpflichtet sich der Eigentümer oder die Eigentümerin gegenüber der Gemeinde, eine Rückbau-, Entsiegelungs- oder Ordnungsmaßnahme durchzuführen, so kann er oder sie die Erstattung derjenigen Kosten verlangen, die die Gemeinde im Falle des Erlasses eines städtebaulichen Gebotes zu tragen hätte (vergleiche § 146 Absatz 3 Satz 1, § 179 in Verbindung mit § 11 des [Baugesetzbuches](#)). Auch in diesen Fällen müssen die durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) der [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure](#) vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, konkret benannt sein.
- 4.4.2 Nicht zuwendungsfähig sind folgende Ausgaben der Gemeinde:
- a) Ausgaben, die vor Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm oder vor Abschluss einer Weiterleitungsvereinbarung bei Verwendung der Zuwendung für Einzelmaßnahmen Dritter entstanden sind und Ausgaben oder Kosten die nicht im Weiterleitungsvertrag enthalten sind;
  - b) Ausgaben, die vor der Zustimmung der Bewilligungsbehörde zu Maßnahmen nach den Nummern 4.3.1, 4.4.2 Buchstabe f, 4.6.1, 8.2.2 und 13.5 entstanden sind;
  - c) die Personal- und Sachkosten der Gemeindeverwaltung;
  - d) Geldbeschaffungskosten und Zinsen;
  - e) Kosten für Einzelmaßnahmen, die ein Dritter auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert. Im Fall, dass der Eigentümer Instandsetzungen unterlassen hat und nicht darlegen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war, sind die förderfähigen Kosten angemessen zu kürzen (vergleiche Nummer 7.4). Die Gemeinde soll den Eigentümer anhalten, für die Instandhaltung oder Instandsetzung zu sorgen,

soweit ihr das in angemessener Weise möglich ist.

- f) Ausgaben, für die Mittel aus einem Fachförderprogramm zur Verfügung stehen. Die Städtebauförderung und die Förderung einer anderen Stelle können jedoch mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahme wie zum Beispiel Bauabschnitte oder Trennung nach Bau- und Grundstückskosten bezogen werden. Abweichend davon sind Straßen, Wege und Plätze in den Fördergebieten des Städtebaus zuwendungsfähig, ohne dass es eines Nachweises bedarf, dass Gründe der Fachplanung oder verfügbarer Straßenbaufördermittel nicht entgegenstehen. Eine Kumulierung von Zuwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung mit Darlehens- und Zuschussförderprogrammen zum Beispiel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank - (SAB) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt;
  - g) Umsatzsteuerbeträge, die nach § 15 des [Umsatzsteuergesetzes](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5250) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, als Vorsteuer abzugsfähig sind sowie Steuerausfälle der Gemeinde. Vorsteuerbeträge sind jedoch zuwendungsfähig, soweit sie durch etwaige auf den Zuwendungsbetrag anfallende Umsatzsteuerbeträge ausgeglichen werden, die beim Zuwendungsempfänger nicht als Vorsteuer abzugsfähig sind;
  - h) Ausgaben und Kosten für den Unterhalt und Betrieb, einschließlich Bewirtschaftungsverluste;
  - i) Ausgaben, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserverunreinigungen anfallen (Altlastenbeseitigung);
  - j) Ausgaben für archäologische Untersuchungen;
  - k) Ausgaben für Maßnahmen in festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach dem [Wasserhaushaltsgesetz](#) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und dem [Sächsischen Wassergesetz](#) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, die nicht in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen;
  - l) Kosten für den Abriss von Denkmalen;
  - m) rentierliche Kosten, das gilt auch für erzielbare Amortisationsvorteile aus Entgelten, Gebühren und Beiträgen, bei nachträglichen Erhöhungen von Einnahmen sowie sanierungsbedingten Wertsteigerungen oder dem Gewinn bei Grundstücksveräußerungen Dritter vor Ablauf der Zweckbindungsdauer.
- 4.4.3 Zuwendungen nach dieser Richtlinie können zur Aufstockung bis zur Höhe von 90 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben der nach den jeweils geltenden Richtlinien zur Förderung der städtischen Entwicklung gemäß der Strukturfondsförderung der EU zur Regionalen Entwicklung (EFRE) geförderten Einzelmaßnahmen im Rahmen des beihilferechtlich Zulässigen verwendet werden.
- 4.4.4 Zulässig ist auch der Einsatz von Denkmalfördermitteln des Landes für die Ausstattung von Kulturdenkmalen, soweit sie nicht fest mit dem Gebäude verbunden ist wie Altäre, Chorgestühl, Taufsteine und Orgeln.
- 4.4.5 Der Förderung darf eine Bedarfsplanung nicht entgegenstehen.
- 4.5 Modellvorhaben  
 Modellvorhaben zur städtebaulichen Entwicklung nach Maßgabe der Ausschreibungen des Staatsministeriums für Regionalentwicklung können auch außerhalb der Fördergebiete der Städtebauförderung mit Fördermitteln aus dem Staatshaushalt gefördert werden. Sie sollen beispielhaft für weitere Projekte der städtebaulichen Entwicklung sein. Modellvorhaben sind insbesondere Bau- und Ordnungsmaßnahmen mit neuartigen Systemansätzen zur Stadt- und Regionalentwicklung hinsichtlich der
- a) sozialen Zusammensetzung und Integration der Wohnbevölkerung;
  - b) energetischen und ressourcenschonenden Grundversorgung von Stadtquartieren;
  - c) ökologischen städtischen und landschaftspflegerischen Flächengestaltung, insbesondere Reduzierung des baulichen Flächenverbrauchs;
  - d) baukulturellen oder bautechnischen Stadterneuerung.
- 4.6 Maßnahmebeginn

#### 4.6.1 Zulässiger Maßnahmebeginn

##### a) Gesamtmaßnahmen

Nach Aufnahme der Gesamtmaßnahme in ein Programm der Städtebauförderung kann mit den im Fördergebietenkonzept und im Maßnahmenplan benannten Einzelmaßnahmen begonnen werden. Für nicht im Fördergebietenkonzept und im Maßnahmenplan vorgesehene Einzelmaßnahmen gilt Buchstabe b Satz 1 und 2 entsprechend. Die planerische Vorbereitung der Gesamtmaßnahme ist kein Maßnahmebeginn in diesem Sinne. Einer Zuwendung steht nicht entgegen, wenn nach Programmaufnahme der Gesamtmaßnahme von der Gemeinde im Fördergebietenkonzept konkret benannte Einzelmaßnahmen vorfinanziert werden, ohne dass zu diesem Zeitpunkt Städtebaufördermittel für die Gesamtmaßnahme bewilligt worden sind.

##### b) Einzelmaßnahmen

In den besonderen Fällen zuwendungsfähiger Einzelprojekte nach Nummer 2.2 Buchstabe b ist die Zustimmung zum förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmebeginn nach Nummer 1.4 der [Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung für private Maßnahmen](#) und Nummer 1.3 der [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften](#) einzuholen. Die planerische Vorbereitung bis zur Leistungsphase 6 der [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure](#) ist kein Maßnahmebeginn in diesem Sinne. Gegebenenfalls abweichende Bestimmungen des Bundes gelten vorrangig (vergleiche Abschnitt C vor Nummer 10).

#### 4.6.2 Maßnahmebeginn vor Programmaufnahme

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für Leistungen oder Lieferungen Dritter, die ab 1. Januar des Jahres vergeben worden sind, in dem der Zuwendungsbescheid erteilt wurde. Ein Rechtsanspruch auf Programmaufnahme und Förderung entsteht dadurch nicht.

#### 4.7 Gutachtliche Beteiligung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung

Für die gutachtliche Beteiligung der fachlich zuständigen technischen staatlichen Verwaltung gilt Nummer 6 der [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften](#) (Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung), in der jeweils geltenden Fassung, mit der Maßgabe, dass bei Fördersätzen bis einschließlich 90 Prozent auf eine Beteiligung grundsätzlich verzichtet wird. Bestehen auf Grund konkreter Anhaltspunkte erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, so kann die Bewilligungsbehörde die Vorlage einer baufachlichen Stellungnahme verlangen.

#### 4.8 Zweckbindungsfristen

Abweichend von Nummer 4.2.6 der [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften](#) beträgt die Zweckbindung bei der Freilegung von Grundstücken mit Mietwohnungen im Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) für den Rückbau von Wohnungen, zehn Jahre.

Die Zweckbindung beginnt jeweils ab Erfüllung des Zuwendungszwecks gemäß Nummer 6.1 der [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften](#) (Anlage 3a der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung). Verfügt die Gemeinde, im Fall der Weiterleitung der Dritte vor Ablauf der Zweckbindungsdauer über den geförderten Gegenstand, so sind die Bestimmungen der Zuwendung vertraglich sowie bei privaten Maßnahmeträgern dinglich zu sichern, wenn die Zuwendung 1 000 000 Euro übersteigt (Nummer 5.5.1 der [Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung](#)).

### 5. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

#### 5.1 Art und Form der Förderung

Die Fördermittel werden im Rahmen einer Projektförderung als Zuschuss für die Gesamtmaßnahme oder für einzelne Projekte nach Nummer 2.2 im Wege einer Anteilfinanzierung gewährt.

#### 5.2 Bemessungsgrundlage und allgemeiner Fördersatz

Bemessungsgrundlage der Zuwendung sind die zuwendungsfähigen Ausgaben und Kosten. Die Höhe der Förderung beträgt 66 2/3 Prozent der Bemessungsgrundlage. Gegebenenfalls abweichende Fördersätze werden in den Programmausschreibungen, den Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des [Grundgesetzes](#) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen oder im Einzelfall durch Finanzierungsaufgaben des Bundes oder des Staatshaushaltes bestimmt.



Davon abweichend sind die notwendigen und angemessenen Ausgaben im Förderprogramm „WEP“ für

- a) die Sicherung von Altbauten zu 100 Prozent, höchstens jedoch 200 Euro je Quadratmeter Netto-Raumfläche nach DIN 277 Ausgabe August 2021, in der jeweils geltenden Fassung,
- b) die Sanierung von Altbauten bis zu 100 Prozent,
- c) den Rückbau von Wohnungen zu 100 Prozent der Rückbaukosten, höchstens jedoch 110 Euro je nachgewiesener Ausgaben pro Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche,
- d) den Rückbau und die funktionsnotwendige Anpassung der technischen Infrastruktur im Programmteil „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ zu 50 Prozent und
- e) den unvermeidbaren Rückbau oder die Herrichtung von Gebäuden der sozialen Infrastruktur im Programmteil „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ zu 90 Prozent zuwendungsfähig.

Die jeweils bei Beginn der Fördermaßnahme einschlägigen Regelungen der Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen gelten vorrangig.

### 5.3 Förderobergrenze

Bei Mehrfachförderung sowie in den Fällen der Nummer 2.2 Buchstabe b beträgt die Gesamtförderung bis zu 90 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben und Kosten.

### 5.4 Finanzrahmen

Bei der Programmaufnahme sowie in den Bescheiden über die Fortsetzungsanträge informiert die Bewilligungsbehörde die Gemeinde für die Gesamtmaßnahme, deren Umsetzung mehrere Jahre in Anspruch nimmt, über den Finanzrahmen. Dieser basiert auf der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Zeitpunkt der Programmaufnahme und stellt die Förderobergrenze des Bedarfs an noch zu bewilligenden Finanzhilfen von Bund und Land ohne kommunalen Finanzierungsanteil im Durchführungszeitraum der Gesamtmaßnahme dar. Der Finanzrahmen bildet als Planungsgröße die Grundlage für die Bewilligung der Zuwendung. Gewährte vorrangige Fachförderungen aus öffentlichen Haushalten reduzieren den Finanzrahmen.

## **Abschnitt B Besondere Zuwendungsbestimmungen**

Für Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahmen sowie Leistungen Dritter, die zur Vorbereitung, Umsetzung, Abrechnung, und Evaluation der Gesamtmaßnahme notwendig sind, gelten die nachfolgenden Zuwendungsbestimmungen. In dieser Förderrichtlinie nicht näher benannte Zuwendungsgegenstände können nach Maßgabe der jeweils geltenden Regelungen der Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie der jährlichen Programmausschreibungen gefördert werden, sofern sie im Fördergebietskonzept der Gemeinde enthalten sind.

### **Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen**

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben der Vorbereitung gehören die auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtete Erstellung und Fortschreibung einer Rahmenplanung, wie zum Beispiel zum städtebaulichen Leitbild, zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage, insbesondere Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEKs) sowie die vorbereitenden notwendigen Planungen, die Erörterung und die Öffentlichkeitsarbeit. Diese sind zuwendungsfähig, soweit sie ab dem Vorjahr der Programmaufnahme entstanden sind. Die Summe der geförderten Ausgaben der Vorbereitung darf höchstens sieben Prozent der anerkannten zuwendungsfähigen Gesamtausgaben betragen.

## **6. Ordnungsmaßnahmen (§ 147 des Baugesetzbuches)**

Für Ordnungsmaßnahmen, die die Gemeinde und private Dritte durchführen, gelten folgende Zuwendungsvoraussetzungen:

### 6.1 Bodenordnung

Zuwendungsfähig sind Ausgaben der Gemeinde für Maßnahmen, die nach den Bestimmungen des Städtebaurechts zur rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung der Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Zielen durchgeführt werden.

### 6.2 Grunderwerb

Der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde zum Zweck der Erneuerung ist bis zur Höhe des Verkehrswerts nach § 194 des Baugesetzbuches oder des Werts nach § 153 Absatz 3 des Baugesetzbuches zuwendungsfähig. Dies gilt auch für Nebenkosten wie zum Beispiel Grunderwerbsteuer, Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovisionen, Vermessungskosten, Kosten für Wertermittlungen und amtliche Genehmigungen sowie von Bodenuntersuchungen zur Beurteilung des Grundstückswerts. Wird die Gesamtmaßnahme im umfassenden Verfahren ohne Ausschluss des Dritten Abschnitts im Ersten Teil des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches (siehe § 142 Absatz 3 und 4 des Baugesetzbuches) durchgeführt, ist für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte der Wert nach § 153 Absatz 1 des Baugesetzbuches zugrunde zu legen. In allen anderen Verfahren ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ereignisses maßgebend, an das die Förderung knüpft, wie zum Beispiel der Erlass eines städtebaulichen Gebotes oder der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Der Gebäudewert soll neben dem Grundstückswert gesondert dargestellt werden. Für die Ermittlung des maßgeblichen Werts sind Gutachten von Gutachterausschüssen oder öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 oder einer anderen europäischen Prüfnorm zertifizierten Sachverständigen heranzuziehen. Nicht zuwendungsfähig ist die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde. Der Tausch eines gemeindeeigenen Grundstücks gilt nicht als Verwendung in diesem Sinn.

### 6.3 Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

6.3.1 Zuwendungsfähig ist der Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung. Hierzu gehören die umzugsbedingten Kosten, die der Gemeinde selbst oder durch eine vertragliche oder gesetzliche Verpflichtung zur Entschädigung, insbesondere bei der Verwirklichung des Sozialplans (§ 180 des Baugesetzbuches) oder im Rahmen des Härteausgleichs (§ 181 des Baugesetzbuches), entstehen. Neben den notwendigen Umzugs- und Verlagerungskosten sind auch die Kosten der Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile zuwendungsfähig, wenn und soweit diese nicht bei der Bemessung der Entschädigung für einen Rechtsverlust berücksichtigt worden sind. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Umzüge, die im Zusammenhang mit geförderten Baumaßnahmen stehen.

6.3.2 Betriebsverlagerungskosten können bis zu einem Betrag gefördert werden, der nach der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1) wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

### 6.4 Freilegung von Grundstücken

Zuwendungsfähig sind Abbruch und Beräumung auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich Nebenkosten sowie Maßnahmen, die für die Verkehrssicherung und Zwischennutzung des Grundstücks erforderlich sind. Die Gemeinde kann die Zuwendung auch an private Dritte weiterleiten, wenn

- a) ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 des Baugesetzbuches) ergangen ist oder der Eigentümer sich vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, das Grundstück freizulegen, und
- b) der Eigentümer im Fall der vertraglichen Übernahme (§ 146 Absatz 3 Satz 1 des Baugesetzbuches) auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche verzichtet.

### 6.5 Herstellung, Änderung und Rückbau öffentlicher Erschließungsanlagen

6.5.1 Zuwendungsfähig sind Herstellung, Änderung und Rückbau öffentlicher Erschließungsanlagen. Zu den Erschließungsanlagen gehören insbesondere:

- a) öffentliche Verkehrsanlagen sowie sonstige öffentliche Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Spielplätze,
- b) Wasserläufe, Wasserflächen,
- c) Parkierungsflächen (Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen),
- d) Stützmauern, Brücken, Stege, Treppen, Unterführungen, Stadtmauern und Brunnen,
- e) Anlagen für Zwecke der Beleuchtung, zur Zuleitung von Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, zur Ableitung von Abwasser, zur Beseitigung fester Abfallstoffe sowie Anlagen und Vorkehrungen gegen Naturgewalten und schädliche Umwelteinwirkungen.

Zuwendungsfähig sind auch Maßnahmen zur Begrünung baulicher Anlagen, einschließlich Straßen, Wege und Plätze, zur Verbesserung des Stadtklimas. Ebenfalls zuwendungsfähig sind private, öffentlich gewidmete Erschließungsanlagen und auf privaten Grundstücken befindliche Erschließungsanlagen, deren Herstellung, Änderung oder Rückbau im

öffentlichen Interesse liegt. Zu einer Änderung gehören auch Modernisierung und Anpassung einer Erschließungsanlage zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gesamtmaßnahme; nicht dazu gehören Instandhaltungsmaßnahmen.

6.5.2 Es wird vorausgesetzt, dass

- a) die Herstellung, Änderung oder der Rückbau einer Erschließungsanlage dem Erreichen der Fördergebietsziele dient, nach den jeweils einschlägigen Regeln der Technik durchgeführt wird und nicht im Rahmen einer anderen förderfähigen Baumaßnahme zuwendungsfähig ist;
- b) die Erschließungsanlagen tatsächlich von jedermann benutzt werden können und diese Nutzungsmöglichkeit zum Beispiel durch Bebauungsplan, straßenrechtliche Widmung oder Vertrag mit dinglicher Sicherung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Anlage langfristig gesichert ist. Dabei können öffentliche Parkierungsflächen bis zu 50 Prozent für Anwohner reserviert werden;
- c) im Falle des Rückbaus, die Erschließungsanlage dauerhaft nicht mehr benötigt wird.

6.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Zuwendungsfähig sind, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt:

- a) Aufwendungen, die von der Gemeinde nach § 150 des **Baugesetzbuches** zu erstatten sind,
- b) Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird,
- c) Kosten für den Härteausgleich (§ 181 des **Baugesetzbuches**),
- d) sonstige von der Gemeinde im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu tragende Ausgaben oder Kosten zur Verwirklichung des Sozialplans,
- e) Ausgaben, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Absatz 3 des **Baugesetzbuches** zu erstatten sind,
- f) sonstige Ausgaben, die bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehen können, wie zum Beispiel nach Nummer 7.2.4.3,
- g) sonstige Ausgaben für weitere Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- h) Kosten für die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 des **Baugesetzbuches**, soweit sie gemäß § 9 Absatz 1a des **Baugesetzbuches** zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind (§ 147 Satz 2 des **Baugesetzbuches**).

6.7 Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben

Soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind die Ausgaben für Ordnungsmaßnahmen in voller Höhe zuwendungsfähig, soweit sie nicht durch Entgelte, Gebühren oder Beiträge finanziert werden können.

6.7.1 Bei Erschließungsanlagen, die unter die Anwendbarkeit von § 28 Absatz 2 des **Sächsischen Kommunalabgabengesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 116), das durch Artikel 2 Absatz 17 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, fallen, ist die Höhe der zuwendungsfähigen Ausgaben auf die dort genannten Mindestanteile des öffentlichen Interesses begrenzt. Das gilt auch, wenn die Gemeinde keine entsprechende Satzung erlassen hat.

6.7.2 Die Ausgaben für den durch die Gesamtmaßnahme bedingten Ersatz oder die Änderung grundstücksbezogener Ver- und Entsorgungsanlagen, wie zum Beispiel Wasserversorgungsleitungen und Abwasserkanäle, die bei linearer Abschreibung noch einen Restwert haben, sind zu 50 Prozent, im Übrigen nicht zuwendungsfähig.

6.7.3 Die Ausgaben für die Schaffung von zuwendungsfähigen öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind einschließlich der Nebenkosten ohne Grunderwerb bis zu einer Förderobergrenze von 15 000 Euro je Stellplatz zuwendungsfähig. Die Förderung des Grunderwerbs bleibt davon unberührt. Erwirbt die Gemeinde nicht das Eigentum, ist die langfristige Nutzung durch Vertrag mit dinglicher Sicherung und öffentlicher Widmung der Anlage zu gewährleisten.

## 7. Baumaßnahmen (§ 148 des Baugesetzbuches)

7.1 Zuwendungsbestimmungen für alle Baumaßnahmen

Zuwendungsfähig sind bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Misständen und zur Behebung von Mängeln einschließlich der denkmalbedingten Mehraufwendungen, die entsprechend den städtebaulichen Zielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen und den Anforderungen des **Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden** vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) entsprechen. Für die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen gilt die Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des **Gebäudeenergiegesetzes** weiter anzuwenden ist. Zuwendungsfähig sind insbesondere auch bauliche Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudebestandes an die Erfordernisse des demografischen Wandels oder sich ändernder Wohnbedürfnisse, wie zum Beispiel generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen und angepasste Erschließung von Wohnung, Haus und Grundstück, sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes. Dies gilt auch für die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

- 7.1.1 Zuwendungsfähig sind die Instandsetzung, Modernisierung, Erneuerung (Umnutzung) und Sicherung von Gebäuden. Nicht zuwendungsfähig ist die Instandhaltung (Unterhaltung eines Gebäudes).
- 7.1.2 Ergänzungsbauten sind zuwendungsfähig, wenn sie zu einer wirtschaftlichen und funktionalen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind und in angemessenem Verhältnis zu den Modernisierungskosten für den Gebäudebestand stehen. Ihre Nutzfläche darf höchstens 50 Prozent der bestehenden Gebäudenutzfläche betragen. Ausgaben für Ergänzungsbauten sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie der baulichen Ergänzung von geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulich bedeutsamen Ensembles im Sinne der Herstellung des historischen Erscheinungsbildes dienen.
- 7.1.3 Neubauten sind im städtebaulich begründeten Einzelfall zur Schließung innerstädtischer Baulücken in ansonsten geschlossener Blockrandbebauung zuwendungsfähig.
- 7.2 Baumaßnahmen privater Eigentümer (Dritter)
- 7.2.1 Die Gemeinde kann die Förderung für Baumaßnahmen Dritter verwenden, wenn diese als Teil der Gesamtmaßnahme im Fördergebietskonzept enthalten sind.
- 7.2.2 Voraussetzung für die Verwendung von Städtebaufördermitteln für Baumaßnahmen Dritter ist, dass die Gemeinde mit dem Eigentümer vor Baubeginn einen Weiterleitungsvertrag im Sinne von § 177 Absatz 4 und 5 des Baugesetzbuches abschließt, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 Absatz 1 bis 3 des **Baugesetzbuches** durchzuführen und für diese Maßnahmen im Weiterleitungsvertrag die zuwendungsfähigen Ausgaben, die Höhe der Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag, Nummer 7.2.4), der Durchführungszeitraum und die Zweckbindung festgelegt sind. Außerdem sind im Weiterleitungsvertrag die für die Baumaßnahme einschlägigen Zuwendungsbedingungen der **Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung** (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) zu vereinbaren. Die Zahlung einer Schlussrate ist im Ermessen der Gemeinde in angemessener Frist nach Vorlage des Verwendungsnachweises zu vereinbaren.
- 7.2.3 Die Höhe der zuwendungsfähigen Kosten entspricht grundsätzlich dem Kostenerstattungsbetrag nach § 177 Absatz 4 und 5 des **Baugesetzbuches** (unrentierliche Kosten). Grundlage für seine Berechnung ist eine Kostenermittlung nach DIN 276 Ausgabe Dezember 2018, die um Angaben zu Art und Umfang der geplanten Arbeitsleistungen des Bauherrn zu ergänzen ist. Dazu zählen folgende Kostengruppen:
- 210 – Herrichten, mit Ausnahme der Kostengruppe 213, 215 und 216,
  - 300 – Bauwerk – Baukonstruktionen, mit Ausnahme der Kostengruppe 380 (Baukonstruktive Einbauten),
  - 400 – Bauwerk – Technische Anlagen, mit Ausnahme der Kostengruppe 470 (Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen),
  - 500 – Außenanlagen und Freiflächen,
  - 700 – Baunebenkosten, mit Ausnahme der Kostengruppen 750 bis 790.
- Notwendige Ausgaben der Kostengruppe 762 sind zuwendungsfähig. Im Ausnahmefall können weitere Kosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden. Die Gemeinde darf nachgewiesene Arbeitsleistungen des Bauherrn bis zu 8 Euro pro Stunde und bis zu 25 Prozent aller zuwendungsfähigen Kosten zuzüglich Materialkosten anerkennen.
- 7.2.4 Der Kostenerstattungsbetrag ist entweder im Gesamtertragsverfahren nach Nummer 7.2.4.1

zu ermitteln oder unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale nach Nummer 7.2.4.2 zu vereinbaren. Im Vertrag über die Weiterleitung ist zu vereinbaren,

- a) für welchen Zeitraum die Miete entsprechend der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gebunden ist,
- b) dass jede Änderung der Zuwendungsbedingungen gemäß Buchstabe a unter Vorlage einer geänderten KEB unverzüglich mitzuteilen ist,
- c) dass nachträgliche Änderungen gemäß Nummer 4.4.2 Buchstabe m zur Kürzung der Zuwendung führen und
- d) dass im Fall der Veräußerung die vorgenannten Pflichten vertraglich dem Erwerber aufzuerlegen sind.

7.2.4.1 Die Höhe der Zuwendung ist in einer vorläufigen Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) als Grundlage der Weiterleitungsvereinbarung zu ermitteln und nach Durchführung der Verwendungsnachweisprüfung abschließend festzusetzen. Erhöhungen des vorläufig ermittelten KEB können nur anerkannt werden, wenn unverzüglich nach Bekanntwerden der notwendigen Mehrkosten eine Änderung zum Weiterleitungsvertrag vereinbart worden ist.

7.2.4.2 Die Gemeinde kann den Kostenerstattungsbetrag alternativ zu Nummer 7.2.4.1 als Pauschale für die Instandsetzung oder Modernisierung von Dach und Fassade in Höhe von 25 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben (§ 177 Absatz 4 Satz 4 des **Baugesetzbuches**) gewähren. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung hat die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen und die Entscheidung über die Bewilligung durch den Gemeinderat oder zuständigen Ausschuss zu protokollieren. Grundlage für die Gewährung der Förderpauschale sind die nachgewiesenen Ausgaben für folgende Kostengruppen nach DIN 276

Ausgabe Dezember 2018:

- 320 – Gründung, Unterbau,
- 330 – Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen,
- 351 – Balkone,
- 360 – Dächer,
- 390 – Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen,
- 490 – Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen,
- 510 – Erdbau,
- 520 – Gründung, Unterbau,
- 540 – Baukonstruktionen, mit Ausnahme der Kostengruppe 546-549,
- 561 – Allgemeine Einbauten (zum Beispiel Fahrradständer, Pflanzbehälter, Abfallbehälter),
- 590 – Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen,
- 730 – Objektplanung,
- 740 – Fachplanung, mit Ausnahmen der Kostengruppe 748.

7.2.4.3 Bei abbruchbedingtem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf von Brandmauern der Nachbarhäuser können bis zu 100 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden.

### 7.3 Baumaßnahmen der Gemeinde

Baumaßnahmen der Gemeinde sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und privatwirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen.

#### 7.3.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 des **Baugesetzbuches**)

7.3.1.1 Gefördert wird der Um- und Ausbau bestehender Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten (Erneuerung) einschließlich deren funktionsnotwendige, ortsfeste Ausstattung. Neubauten von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind dann zuwendungsfähig, wenn eine Sanierung im Bestand unter Einschluss eines Ergänzungsbaues nach Nummer 7.1.2 nicht wirtschaftlich ist. Der Vorrang von Förderungen anderer Zuwendungsgeber nach Nummer 4.4.2 Buchstabe f sowie bestehende Fachplanungen nach Nummer 4.4.5 sind zu beachten.

7.3.1.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 des **Baugesetzbuches** sind öffentlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen, die eine Gemeinde oder an deren Stelle ein anderer Träger schafft, um die soziale, kulturelle, sportliche oder verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Dazu gehören zum Beispiel Schulen, Schulsporthallen, Schulsportaußenanlagen, Bäder mit der überwiegenden Funktion Vereins-,

Breitensport und Schulschwimmen, Kindertageseinrichtungen, Altenbegegnungsstätten, kommunale Verwaltungsgebäude und andere Gebäude mit Publikumsverkehr, wie zum Beispiel Rathaus, Stadtbücherei, Sportstätten für die Allgemeinheit, Spielplätze, Versammlungsräume und Begegnungsstätten. Zu den zuwendungsfähigen Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift zählen auch Kirchen, vergleichbare Sakralgebäude und Einrichtungen des Landkreises wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Volkshochschulen und Musikschulen.

#### 7.3.2 Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben

Bemessungsgrundlage der Zuwendung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind die zuwendungsfähigen Ausgaben in voller Höhe.

#### 7.3.3 Folgekosten

Die Folgekosten und die Nutzungsdauer müssen in einem Nutzungskonzept bestimmt sein.

#### 7.3.4 Erwerb einer Gemeinbedarfseinrichtung

Beim Erwerb einer Gemeinbedarfseinrichtung sind für die Förderung des Bodenwerts Nummer 6.2 und für den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten die besonderen Zuwendungsbestimmungen zur Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen anzuwenden.

#### 7.3.5 Kunst am Bau

Maßnahmen der künstlerischen Gestaltung und Ausstattung von Bauwerken und dazugehörigen Außenanlagen durch bildende Künstler (Kunst am Bau) können gefördert werden (§ 136 Absatz 4 Nummer 4 des **Baugesetzbuches**).

#### 7.3.6 Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Dritte

Fördert die Gemeinde Ausgaben, die einem Dritten entstehen, der anstelle der Gemeinde eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung erneuert, so sind diese Kosten höchstens in der Höhe zuwendungsfähig, in der sie bei Schaffung der Einrichtung durch die Gemeinde entstanden wären, sofern die Nutzung der Einrichtung für mindestens 12 Jahre dinglich gesichert ist.

#### 7.3.7 Privatwirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen

Für privatwirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde gelten die Regelungen dieser Förderrichtlinie für private Maßnahmeträger entsprechend.

#### 7.4 Kürzung zuwendungsfähiger Ausgaben und Kosten

Im Falle einer pflichtwidrig unterlassenen Instandsetzung ist von den förderfähigen Ausgaben und Kosten vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von zehn Prozent abzuziehen (vergleiche Nummer 4.4.2 Buchstabe e). Eine Kürzung findet nicht statt, wenn der Bauherr das Eigentum im zeitlichen Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung erworben hat.

#### 7.5 Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen sind dringende und unerlässliche Maßnahmen an Gebäuden von städtebaulicher Bedeutung, die in der Zeit vor 1949 errichtet wurden oder Denkmale sind, um eine spätere Instandsetzung und Modernisierung zu ermöglichen.

Gefördert wird die nachhaltige Sicherung von Dach einschließlich Dachhaut, aufgehendem Mauerwerk, Fundamenten und des gesamten Gebäudetragwerks, dazu zählen:

- a) Beseitigung und Verhütung von Witterungsschäden und des Insekten- und Schwammbefalls,
- b) Sanierung von Fundamenten und tragenden Bauteilen,
- c) Sanierung von schadhaften Dachstühlen und Dächern einschließlich des Neuaufbaus und der Neueindeckung,
- d) Sanierung und Restaurierung von schadhaften Tür- und Fensteranlagen.

#### 7.5.1 Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Eigentümer sich im Weiterleitungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, konkret benannte Sicherungsmaßnahmen zu leisten und innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Vertrages eine Modernisierung unter Anrechnung der Zuwendung für die Sicherung im Rahmen einer Kostenerstattungsbetragsberechnung durchzuführen. Im begründeten Ausnahmefall kann die Frist von der Gemeinde um zwei Jahre, im Fall eines besonderen öffentlichen Interesses darüber hinaus, längstens jedoch bis zum Ende des Durchführungszeitraumes, verlängert werden.

#### 7.5.2 Führt die Gemeinde an privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken Sicherungsmaßnahmen durch, so hat sie die Frist nach Nummer 7.5.1 selbst zu erfüllen oder vertraglich einem Dritten aufzuerlegen.

- 7.5.3 Das Datum des Vertragsschlusses nach Nummer 7.5.1 oder des Maßnahmebeginns im Falle der Selbstvornahme durch die Gemeinde nach Nummer 7.5.2 ist der Bewilligungsbehörde anzuzeigen.
- 7.5.4 Die Sicherung muss im Hinblick auf Bedeutung und Nachnutzungsmöglichkeit des Gebäudes (Erhöhung des Gebrauchswerts und der Nutzungsdauer) wirtschaftlich vertretbar sein.
- 7.5.5 Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
- 7.5.5.1 Gefördert wird die Sicherung von privaten, privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden sowie Kirch- und Sakralgebäuden im Sinne der Nummer 4.3.4 Satz 1 durch die Gewährung einer Zuwendung von bis zu 100 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 200 Euro je Quadratmeter Netto-Raumfläche nach DIN 277 Ausgabe August 2021, in der jeweils geltenden Fassung. Grundlage für dessen Berechnung ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung nach DIN 276, die gegebenenfalls um Angaben zur Art und Umfang der geplanten Arbeitsleistungen des Bauherrn zu ergänzen ist. Nummer 7.2.3 Satz 6 gilt hinsichtlich der Anerkennung von Arbeitsleistungen des privaten, selbst nutzenden Bauherrn entsprechend.
- 7.5.5.2 Bei einer späteren geförderten Instandsetzung oder Modernisierung ist die Zuwendung für die Sicherung so zu berücksichtigen, dass eine Doppelförderung ausgeschlossen wird.
- 7.5.5.3 Die Zuwendung wird unter dem Vorbehalt der Rückzahlung des Zuwendungsbetrages, im Fall der Weiterleitung mit dinglicher Sicherung für den Fall der nicht vollständigen zweckentsprechenden Verwendung oder einer unterbliebenen Modernisierung gewährt.

## **8. Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Absatz 3 Nummer 5 des Baugesetzbuches)**

Für das Förderprogramm „WEP“ gelten ergänzend folgende Sonderregelungen:

- 8.1 Programnteil Rückbau von Wohngebäuden
- 8.1.1 Gefördert wird der Rückbau von Wohngebäuden oder Wohngebäudeteilen.  
Zu den förderfähigen Kosten des Rückbaus gehören:
- a) Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen, dazu zählen die Kosten für den Umzug der Mieter aus dem Abrissgebäude
  - b) Aufwendungen für den vollständigen Abriss, dazu zählen insbesondere Sicherungsmaßnahmen an Nebengebäuden, Baustelleneinrichtung, Absperrzäune, Gerüstarbeiten, Entkernung, Demontage, Abbruch, abfallgerechte Entsorgung
  - c) Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung, dazu zählt insbesondere die einfache Begrünung.
- 8.1.2 Zu den Wohngebäuden und ihren zu berücksichtigenden Wohnflächen gehören auch die Gewerbeflächen in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden.
- 8.1.3 Im Falle des Teilrückbaus ist eine Kumulierung mit Finanzhilfen des Programnteils Aufwertung oder anderer Programme der Städtebauförderung nicht zulässig. Grundsätzlich nicht förderfähig ist der Rückbau von vor 1919 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Im Einzelfall findet diese Regelung auf Antrag des Landes beim Bund keine Anwendung, wenn auf der Grundlage eines quartiersbezogenen städtebaulichen Konzeptes aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen insgesamt ein Beitrag zur Stadterhaltung geleistet wird.
- 8.1.4 Die Förderung des Rückbaus setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche voraus.
- 8.2 Programnteil stadumbaubedingte Rückführung der städtischen Infrastruktur
- 8.2.1 Zuwendungsfähig sind die
- a) Aufwendungen für die stadumbaubedingte Rückführung (Rückbau oder Anpassung) der technischen Infrastruktur
  - b) Aufwendungen für den stadumbaubedingten unvermeidbaren Rückbau oder die Anpassung der sozialen Infrastruktur.

Dazu gehören Vorhaben, die aufgrund von Stadtumbaumaßnahmen erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit zu sichern. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit umfasst Maßnahmen, die dazu dienen, nach dem Rückbau von Wohngebäuden dauerhaft verbleibende Wohngebäude oder angeschlossene Stadtgebiete weiterhin entsprechend den geltenden Vorschriften und technischen Standards zu versorgen. Entsprechende Maßnahmen, die auch über die Grenzen des Stadtumbaubereiches hinausgehen, gehören zum Gesamtprojekt und sind zuwendungsfähig.

- 8.2.2 Eine Nutzungsänderung sozialer Infrastruktur wird nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gefördert.

## 9. Vergütungen für Beauftragte, sonstige Maßnahmen und Verfügungsfonds

- 9.1 Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte (§ 157 Absatz 1, § 171e Absatz 5 des **Baugesetzbuches**) sind zuwendungsfähig, soweit sie

- a) für Leistungen gewährt werden, die die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme, ihre Abrechnung, Monitoring und Evaluation betreffen und angemessen sind,
- b) den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen,
- c) noch nicht durch Honorare für bestimmte Einzelleistungen, zum Beispiel im Rahmen der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, abgegolten sind.

In den vertraglichen Vereinbarungen ist insbesondere eine konkrete Aufgabenbeschreibung mit nachprüfbaren Leistungs- und Abrechnungsinhalten zu regeln. Die Summe der Vergütungen kann mit Ausnahme der Leistungen nach Nummer 9.2 bis zu zehn Prozent der Förderung der Gesamtmaßnahme (Bund, Land und Gemeinde) betragen.

- 9.2 Zuwendungsfähig sind auch:

- a) Stadtumbaumanagement und Quartiersmanagement sowie Leistungen auf deren Grundlage eine rechtliche oder tatsächliche Neuordnung der Grundstücke in den Fördergebieten, zum Beispiel durch Vermittlung beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Wege einer freiwilligen Umlegung, in angemessener Frist ermöglicht werden. In diesen Fällen muss die Vergabe auf der Basis eines Leistungsverzeichnisses erfolgen; die Tätigkeit der Beauftragten ist durch geeignete Leistungsnachweise zu dokumentieren, die der Abrechnung zugrunde zu legen sind. Werden mehrere Beauftragte in einem Gebiet eingesetzt, so sind die zu erbringenden Leistungen eindeutig und zweifelsfrei voneinander abzugrenzen. Die Doppelvergütung gleichartiger Leistungen ist auszuschließen. Zuwendungsfähig sind nur angemessene Vergütungen, die auf der Grundlage einer nachvollziehbaren Kalkulation neben der Deckung des Aufwands einen angemessenen Gewinnzuschlag beinhalten;
- b) Wettbewerbe und gutachtliche Kostenermittlungen, wie Vergleichsberechnungen für Umnutzungs- oder Ausbauvarianten mit unterschiedlichen Baustandards und sonstige zwingend notwendige Gutachten vor Durchführung der Baumaßnahmen;
- c) Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge und Öffentlichkeitsarbeit vor Erhebung der Ausgleichsbeträge (§ 154 des **Baugesetzbuches**) sowie Vermessungen oder Kosten zur Erstellung eines Stadtumbaukatasters oder Baulandkatasters (§ 200 Absatz 3 des **Baugesetzbuches**) für die Fördergebiete der Städtebaulichen Erneuerung;
- d) Gutachten, Beauftragte und sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Abrechnung oder Evaluierung der Gesamtmaßnahme stehen;
- e) Projekte zur Belebung der Innenstädte;
- f) Maßnahmen zur Ausrichtung des Tages der Städtebauförderung;
- g) Ausgaben wie Mitgliedsbeiträge für die Netzwerkarbeit von Gemeinden und deren Beauftragte, auch länderübergreifend, als maßnahmevorbereitender und -begleitender Wissenstransfer, zum Beispiel in Form von Mitwirkung an Netzwerktreffen und Foren zu stadtentwicklungspolitischen Themen.

- 9.3 Verfügungsfonds

- a) In den Städtebaufördergebieten können zur Umsetzung der maßgeblichen Fördergebietenkonzepte Verfügungsfonds eingerichtet werden. Diese finanzieren sich bis zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung (Bund, Land, Gemeinde) und 50 Prozent aus Mitteln Dritter (Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Private) oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Diese prozentuale Aufteilung der Fondsanteile muss erst bei Schließung des Fonds vorliegen. Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Gemeinde festgelegt.
- b) Der Anteil aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden darf ausschließlich für investive sowie investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen eingesetzt werden, im Programm „SZP“ zusätzlich gemäß § 171e des **Baugesetzbuches** für Maßnahmen der Vernetzung, Mitwirkung von Bewohnern und Beteiligten, Imagekampagnen, Mitmachaktionen, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Stadtteil,



Workshops und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung. Der nicht aus der Städtebauförderung aufgebrachte Anteil des Verfügungsfonds kann in allen Förderprogrammen der Städtebaulichen Erneuerung auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Sach- und Arbeitsleistungen sind als geldwerte Leistungen bei der Aufbringung des privaten Fondsanteils anrechnungsfähig. Die Mittel des Verfügungsfonds dürfen nur für Maßnahmen verwendet werden, für die keine anderen Förder- oder Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen.

- c) Ein lokales Gremium entscheidet über die Verwendung der Gelder des Verfügungsfonds und reicht die Mittel aus. Das Gremium wird von der Gemeinde eingerichtet. Grundlage für die Entscheidungen des Gremiums sind die aus dem Fördergebietskonzept entwickelten Richtlinien der Gemeinde. Die zuständige Stelle, die die Entlastung für die zweckentsprechende Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds bestätigt, ist in den gemeindlichen Richtlinien zu bestimmen.

### **Abschnitt C Verfahren**

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gilt die [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften](#), soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen geregelt sind. Soweit nach dieser Richtlinie ergänzende Zuwendungen des Landes zu Zuwendungen des Bundes gemäß Nummer 2.2 Buchstabe b gewährt werden, gelten die Auflagen des Bundes.

#### **10. Ausschreibung der Städtebauförderprogramme**

Das Staatsministerium für Regionalentwicklung macht in der Regel die laufenden und neuen Programme der Städtebauförderung für die jeweiligen Programmjahre im Sächsischen Amtsblatt bekannt. Die Bekanntmachungen umfassen insbesondere

- a) die Information, inwieweit die Bund-Länder-Programme für das jeweilige Programmjahr zur Verfügung stehen,
- b) die Förderschwerpunkte für die Anträge,
- c) gegebenenfalls von dieser Förderrichtlinie abweichende aktuelle Änderungen der Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen,
- d) die Antragstermine und
- e) die erforderlichen Antragsunterlagen.

#### **11. Antrag und Fortsetzungsbericht**

11.1 Neuanträge (auf Neuaufnahme einer Gesamtmaßnahme), Fortsetzungsanträge (Anträge auf weitere Bewilligungen in den Folgejahren) und Fortsetzungsberichte nach Nummer 11.3 sind zum Antragstermin auf den dafür vorgesehenen Vordrucken und nach Maßgabe der Programmausschreibungen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen.

11.2 Folgende Dokumentationen und Erklärungen sind mindestens Bestandteil des Antrages:

- a) Übersicht über die wesentlichen Einzelmaßnahmen (Maßnahmenplanung);
- b) bei Neuanträgen oder Änderungen Beschluss des Gemeinderates über das Fördergebiet, gegebenenfalls als Satzung, sowie Planunterlagen zu den Fördergebieten nach Maßgabe der Programmausschreibungen und der einschlägigen Vorgaben auf der Internetseite der SAB ([www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de));
- c) Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF);
- d) bei Neuanträgen oder Änderungen des Fördergebietskonzeptes einschließlich Darstellung, dass das Fördergebiet und die Maßnahmenplanung aus einem gesamtstädtischen Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) und soweit einschlägig, weiteren informellen Planungen wie LEADER-Entwicklungsstrategien (LES) und Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepten (REK) abgeleitet ist;
- e) langfristige rechtliche Sicherung der Neuordnung oder Aufwertung des Fördergebietes durch Bebauungspläne, Baulasten, Dienstbarkeiten und Verträge;
- f) Gewährleistung der Integration aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien mit

Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen, Migranten und Migrantinnen sowie Wahrung der Chancengleichheit zwischen Männern, Frauen und den Generationen; bei der Maßnahmenplanung sind die zuständigen Beauftragten für die Menschen mit Behinderungen der jeweiligen Gebietskörperschaft oder gegebenenfalls auch Schwerbehindertenvertretungen anzuhören (vergleiche Artikel 2 des Gesetzes zu dem Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie zu dem Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 zum Übereinkommen der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 21. Dezember 2008 (BGBl. II S. 1419), in der jeweils geltenden Fassung; §§ 4, 5 und 8 des **Behindertengleichstellungsgesetzes** vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung; §§ 1 und 3 des **Sächsischen Inklusionsgesetzes** vom 2. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542), in der jeweils geltenden Fassung; § 178 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 des **Neunten Buches Sozialgesetzbuch** vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3234), das zuletzt durch Artikel 7c des Gesetzes vom 27. September 2021 (BGBl. I S. 4530) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung);

- g) im Förderprogramm „Lebendige Zentren (LZP)“, soweit nach den jeweils geltenden Verwaltungsvereinbarungen des Bundes mit den Ländern nach Artikel 104b des **Grundgesetzes** zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen vorausgesetzt, eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz;
- h) bei Kooperationen nach Nummer 3.2 dieser Förderrichtlinie die Kooperationsvereinbarung mit den Kernpunkten der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und deren Bedeutung für die überörtliche Zusammenarbeit.

- 11.3 Für bereits aufgenommene Gesamtmaßnahmen, für die keine neuen Fördermittel beantragt werden, ist zum Antragstermin ein Fortsetzungsbericht abzugeben. Das gilt auch für Gesamtmaßnahmen, die in den Folgejahren ebenfalls keine neuen Fördermittel beantragen werden (auslaufende Gesamtmaßnahmen). Diese Pflicht endet erst, nachdem die Gemeinde den Abschluss der Gesamtmaßnahme schriftlich gegenüber der Bewilligungsbehörde erklärt hat oder die Gesamtmaßnahme in sonstiger Weise beendet ist (vergleiche Nummer 16.1).
- 11.4 Die Gemeinden berichten im Fortsetzungsantrag und im Fortsetzungsbericht in einem Sachbericht zum Fortschritt und zum weiteren Verlauf dieser Gesamtmaßnahmen.
- 11.5 Vom Bund bereitgestellte elektronische Formblätter der Begleitinformationen sind im Rahmen der Antragstellung zum Programmjahr für Neu- und Fortsetzungsanträge auszufüllen.

## 12. Programmaufstellung

- 12.1 Die Bewilligungsbehörde prüft die Anträge formal und fachlich einschließlich der elektronischen Begleitinformationen und legt dem Staatsministerium für Regionalentwicklung einen erläuterten Vorschlag je Programm und Programmteil für das Landesprogramm zur Aufnahme der beantragten Neu- und Fortsetzungsmaßnahmen in das Bundesprogramm vor. Das Staatsministerium für Regionalentwicklung entscheidet über die Aufstellung des Landesprogramms.
- 12.2 Die Neu- und Fortsetzungsanträge werden insbesondere geprüft auf:
  - a) fristgemäße Einreichung und Vollständigkeit,
  - b) Einhaltung der allgemeinen Zuwendungsvoraussetzungen der Städtebauförderprogramme,
  - c) Übereinstimmung der Höhe der beantragten Zuwendung mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
  - d) Vorliegen eines Stadtratsbeschlusses zur Gebietsabgrenzung,
  - e) Vorliegen eines aktuellen gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), bei Kooperationen nach Nummer 3.2 dieser Förderrichtlinie die Kooperationsvereinbarung zur überörtlichen Abstimmung der städtebaulichen Einzelmaßnahmen und Ableitung eines aktuellen Fördergebietskonzeptes daraus,
  - f) bei Neumaßnahmen im Förderprogramm „LZP“, soweit vorausgesetzt, Vorliegen einer denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz,
  - g) Übereinstimmung der Einzelmaßnahmenliste mit dem Fördergebietskonzept und den Zielen der Gesamtmaßnahme,
  - h) Verhältnismäßigkeit der Schwerpunktmaßnahmen zu sonstigen Einzelmaßnahmen im Fördergebiet,

- i) die Abstimmung mit anderen für das vorgesehene Fördergebiet bedeutsamen Planungen und Förderungen, zum Beispiel des Straßen- oder des Schulhausbaus.

12.3 Fortsetzungsanträge werden zusätzlich geprüft auf:

- a) den planmäßigen Fortschritt der Umsetzung der Gesamtmaßnahme,
- b) die Einhaltung des Finanzrahmens,
- c) die Angemessenheit von Kostenerhöhungen und eines höheren Finanzierungsbedarfs bei angegebenen Kostensteigerungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- d) die Einhaltung des Bewilligungszeitraumes und des Durchführungszeitraumes der Gesamtmaßnahme.

12.4 Das Staatsministerium für Regionalentwicklung beauftragt die Bewilligungsbehörde, die Bescheide zur Aufnahme in das Landesprogramm und die Bewilligungen zu erteilen.

### 13. Bewilligung

13.1 Bewilligungsbehörde ist die Sächsische Aufbaubank – Förderbank (SAB).

13.2 Die SAB bewilligt die Zuwendung in einem schriftlichen Bescheid. Diesem sind die **Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften** (Anlage 3a zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) beizufügen. Im Falle der Verwendung der Zuwendung für Maßnahmen Dritter ist dem Zuwendungsempfänger aufzuerlegen, die **Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung** zum Bestandteil der Förderung des Dritten zu erklären.

13.3 Der Zuwendungsbescheid enthält den Bewilligungszeitraum, den Durchführungszeitraum (Dauer der Gesamtmaßnahme), die Höhe der Zuwendung, den Zeitpunkt der Mittelbereitstellung und nachrichtlich die Höhe des verbleibenden Finanzrahmens. Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde den Bewilligungszeitraum längstens um zwei Jahre verlängern. Ein Anspruch auf Mittelabruf zu einem späteren Zeitpunkt besteht nicht.

13.4 Der Zuwendungsbescheid ergeht vorläufig und unter dem Vorbehalt der abschließenden Entscheidung durch Zuwendungsschlussbescheid nach Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, in welcher Höhe die Zuwendung zum verlorenen Zuschuss oder für alsbald rückzahlbar erklärt wird. Das Recht der Bewilligungsbehörde, die Zuwendung unter den Voraussetzungen nach Nummer 8 der **Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften** und Nummer 8 der **Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften**, zurückzunehmen, zu widerrufen oder ihre Erstattung zu verlangen, bleibt unberührt.

13.5 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über jede Änderung der Abgrenzung des Fördergebietes mit Zustimmung des Staatsministeriums für Regionalentwicklung.

13.6 Die Gemeinde hat im Fördergebiet an geeigneter Stelle mit einem großformatigen Schild unter Verwendung der Logos „Städtebauförderung“, unter Benennung des zuständigen Bundesministeriums auf die finanzielle Unterstützung des Bundes und den Finanzierungsanteil des Freistaates Sachsen gemäß Nummer 2.2 und 2.5 der **Verwaltungsvorschrift zu § 44a der Sächsischen Haushaltsordnung** im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme hinzuweisen. Nach Abschluss der Förderung und nach Abschluss wichtiger Einzelmaßnahmen ist die Förderung von Bund und Land dauerhaft in geeigneter Form, zum Beispiel mittels Plaketten und Hinweistafeln darzustellen. Ebenso ist im Falle der Öffentlichkeitsarbeit, zum Beispiel mittels Broschüren, auf die Förderung von Bund und Land hinzuweisen.

### 14. Auszahlung

Abweichend von Nummer 7 der **Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften** erfolgt die Auszahlung der Zuwendung und Prüfung der Verwendung im zeitlichen Zusammenhang und bezogen auf die Einzelmaßnahmen der jeweiligen Gesamtmaßnahme gemäß den folgenden Bestimmungen.

14.1 Auszahlungsantrag

14.1.1 Den Auszahlungsantrag stellt die Gemeinde auf dem dafür vorgesehenen Vordruck bei der Bewilligungsbehörde. Ein Auszahlungsantrag kann gestellt werden, wenn der Gemeinde eine Rechnung für eine zuwendungsfähige Einzelmaßnahme oder Leistungen Dritter vorliegt und wenn städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen nicht in ausreichender Höhe für die Finanzierung zur Verfügung stehen. Dem Auszahlungsantrag ist der Nachweis zur Auszahlung

unter Benennung der Zahlbeträge, der Zahltage und der zugehörigen Einzelmaßnahmen beizufügen. Die Gemeinde kann ausnahmsweise bis zum 31. Oktober eines Haushaltsjahres für einen zum Jahresende anfallenden zusätzlichen Bedarf eine Vorauszahlung beantragen. In diesem Fall hat die Gemeinde bis spätestens 31. Mai des Folgejahres die zweckentsprechende Verwendung unter Angabe des jeweiligen Betrages, des Datums der Rechnung und der Einzelmaßnahme oder Leistung zu erklären. Einnahmen wie Ausgleichs- und Ablösebeträge, Verkaufserlöse und sanierungsbedingte Bewirtschaftungsüberschüsse sind nach Art und Höhe der Einnahme nachzuweisen.

14.1.2 Im Auszahlungsantrag hat die Gemeinde eine Erklärung darüber abzugeben, dass:

- a) keine Ausgaben aufgeführt sind, die in früheren Auszahlungsanträgen enthalten waren,
- b) die dem Auszahlungsantrag zu Grunde liegenden Einnahmen und Ausgaben im Fördergebiet mit den Büchern und Belegen übereinstimmen und alle städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen berücksichtigt sind,
- c) nur der ihr zustehende Anteil der zuwendungsfähigen Ausgaben zur Auszahlung kommen soll,
- d) beim Grunderwerb jeweils ein Verkehrswertgutachten vorgelegen hat und der Kaufpreis dem gutachtlich festgestellten Verkehrswert entspricht oder auf welche Weise der Verkehrswert ermittelt wurde. Dies gilt bei der Entschädigung des Substanzwertverlustes entsprechend,
- e) Vorauszahlungen auf frühere Auszahlungsanträge gemäß Nummer 14.1.1 Satz 4 ff. im Rahmen des Nachweises zur Auszahlung nachgewiesen wurden oder in welcher Höhe sie zur Rückgabe erklärt werden.

Werden nacheinander mehrere Auszahlungsanträge für eine Einzelmaßnahme oder eine Leistung Dritter gestellt, hat die Gemeinde den letztmalig für die Einzelmaßnahme oder Leistung zur Auszahlung beantragten Restbetrag im Nachweis zur Auszahlung zur Schlussrate zu erklären. Gleiches gilt sinngemäß, wenn die Zuwendung für die Einzelmaßnahme oder Leistung in einem Gesamtbetrag zur Auszahlung beantragt wird.

14.2 Auszahlung der Fördermittel

14.2.1 Die Bewilligungsbehörde zahlt die Fördermittel nach den im Auszahlungsantrag benannten Summen je Einzelmaßnahme aus. Teilzahlungen von weniger als 10 000 Euro werden grundsätzlich nicht ausgezahlt.

14.2.2 Die Gemeinde ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde unverzüglich mitzuteilen, wenn und in welcher Höhe sie die ausgezahlten Fördermittel für eine andere Einzelmaßnahme eingesetzt hat.

## 15. Verwendungsnachweis für Einzelmaßnahmen

15.1 Für den Nachweis der Verwendung städtebaulicher Einzelmaßnahmen und deren Prüfung gelten Nummer 10 und 11 der [Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften](#). Elektronische Belege werden auch bei kommunalen Zuwendungsempfängern entsprechend Nummer 6 und 7 der [Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung](#) im Falle einer notwendigen vertieften Prüfung eines Verwendungsnachweises anerkannt.

15.2 Die Gemeinde ist verpflichtet, der Bewilligungsbehörde innerhalb von sechs Monaten nach erfolgter Schlussauszahlung oder Abschluss für eine Einzelmaßnahme oder Leistung einen einfachen Verwendungsnachweis (Schlussrechnung) vorzulegen. Er besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis auf dem von der Bewilligungsbehörde vorgegebenen Vordruck entsprechend der Sächsischen Haushaltsordnung.

15.2.1 Sonstige, erst zum Zeitpunkt der Abrechnung zu prüfenden Ausgaben wie solche für Maßnahmen der Vorbereitung, wie städtebauliche Planungen und Öffentlichkeitsarbeit und Ausgaben für Beauftragte nach Nummer 9.1, die hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Höhe nach auf einen Prozentsatz begrenzt sind (sieben Prozent für Vorbereitung, zehn Prozent für Sanierungsbeauftragte und sonstige Beauftragte), sind mit den Finanzierungsanteilen von Bund, Land und Gemeinde und dem Datum der Zahlung im Nachweis zur Auszahlung sowie in einer gesonderten Übersicht in die Abrechnung nach Nummer 17 einzustellen.

15.2.2 Verwendet die Gemeinde die Zuwendung für Einzelmaßnahmen Dritter, muss sie die Weiterleitung davon abhängig machen, dass ihr nach Durchführung der Einzelmaßnahme ein Sachbericht und ein zahlenmäßiger Nachweis sowie eine Belegliste nach Nummer 6.4 der

Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung vorgelegt wird.

- 15.3 Die Bewilligungsbehörde stellt die Prüfergebnisse gegenüber den Gemeinden durch rechtsbehelfsfähige Verwaltungsakte fest.
- 15.4 Stellt die Bewilligungsbehörde im Einzelfall fest, dass Zuwendungen nicht vollständig für zuwendungsfähige Ausgaben oder unter Verstoß gegen Fristen oder Auflagen, insbesondere Mitteilungspflichten, im Zuwendungsbescheid verwendet worden sind, so kürzt sie die förderfähigen Ausgaben der Einzelmaßnahme im pflichtgemäßen Ermessen und fordert den Nachweis von Ersatzausgaben. Können keine Ersatzausgaben anerkannt werden, macht die Bewilligungsbehörde den Erstattungsanspruch nach § 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie den Zinsanspruch nach § 49a Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes geltend. Das Recht der Bewilligungsbehörde zur Rücknahme oder Widerruf des vorläufigen Zuwendungsbescheides nach Nummer 8 der Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften und Nummer 8 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften bleibt unberührt.
- 15.5 Abweichend von Nummer 6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften und Nummer 6.10 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung ist der Zuwendungsempfänger und im Weiterleitungsfall der Dritte verpflichtet, alle Rechnungen, Abrechnungsbelege, Zahlungsnachweise und für die Gewährung der Zuwendung maßgeblichen Verträge sowie Unterlagen über die Vergabe von Aufträgen bis zum Ende der Zweckbindungsdauer der Einzelmaßnahme, mindestens jedoch fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises, aufzubewahren. Im Weiterleitungsfall beginnt die Frist mit Eingang des Verwendungsnachweises bei der Gemeinde. Die Aufbewahrungsfrist für den Zuwendungsschlussbescheid und die damit zusammenhängenden Unterlagen nach Nummer 17 beträgt 15 Jahre ab Bestandskraft des Zuwendungsschlussbescheides.
- 15.6 Auf Rückforderungen wird verzichtet, wenn die Zuwendung von Bund und Land die in Nummer 8.8 der Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften genannten Beträge nicht übersteigt. Ein Gesamtzinsanspruch wird nur festgesetzt und geltend gemacht, wenn er die Bagatellgrenze gemäß Nummer 8.9 der Verwaltungsvorschrift für Zuwendungen des Freistaates Sachsen an kommunale Körperschaften für den jeweils von der Bewilligungsbehörde zu prüfenden Sachverhalt der Auszahlung, des Verwendungsnachweises für Einzelmaßnahmen, der Zwischen- oder Endabrechnung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme übersteigt.
- 15.7 Im Regelfall ist es ermessensgerecht, den Zinsanspruch gegenüber der Gemeinde auf ein Jahr ab Vorlage des Verwendungsnachweises zu begrenzen. Rückforderungen oder Zinsen (§ 49a Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes) werden nicht geltend gemacht, wenn seit dem Schluss des Jahres der Vorlage des Verwendungsnachweises oder eines Kennens oder Kennenmüssens der Bewilligungsbehörde drei Jahre vergangen sind (Verjährung). Dies gilt auch, wenn sich Ausgaben entgegen erfolgter Zwischennachweisprüfung nachträglich als nicht zuwendungsfähig erweisen und die Gemeinde zuwendungsfähige Ersatzausgaben nachweist oder die Ausgabemittel zurückzahlt.

## Abschnitt D

### Abschluss und Abrechnung der Gesamtmaßnahme

#### 16. Abschluss der Gesamtmaßnahme

- 16.1 Eine Gesamtmaßnahme ist, unabhängig vom Ablauf des Durchführungszeitraumes, im Hinblick auf die Förderung abgeschlossen, wenn
- a) sie durchgeführt ist und die Gemeinde deren Abschluss schriftlich gegenüber der Bewilligungsbehörde erklärt hat. Die Erklärung über den Abschluss der Maßnahme hat die Gemeinde unverzüglich abzugeben, wenn die bewilligten Fördermittel verbraucht sind und keine weiteren Fördermittel für die Gesamtmaßnahme eingesetzt werden sollen.
  - b) sie sich als undurchführbar erweist oder
  - c) die Bewilligungsbehörde sie für beendet erklärt (förderrechtliche Abschlusserklärung).
- 16.2 Die Gemeinde hat der Bewilligungsbehörde innerhalb von zwölf Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Abrechnung vorzulegen.

## 17. Abrechnung

- 17.1 Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung der Bewilligungsbehörde über die Förderung (vergleiche Nummern 13.4 und 20.1). Sie ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts. Für die Abrechnung ist der hierfür bestimmte Vordruck zu verwenden.
- 17.2 In der Abrechnung sind die für die Gesamtmaßnahme entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben der Gemeinde nach Nummer 4.4, anerkannte Ausgaben aus Zwischenabrechnungsbescheiden, auch aus Vorläuferprogrammen, alle Einnahmen nach Nummer 18 und Wertansätze nach Nummer 19 zusammengefasst darzustellen. Ausgaben für Maßnahmen der Vorbereitung und der Vergütung von Beauftragten sind mit den Finanzierungsanteilen von Bund, Land und Gemeinde und dem Datum der Zahlung in die Abrechnung einzustellen. Der Abrechnung ist ein aussagefähiger Schlussbericht beizufügen.
- 17.3 In der Abrechnung hat die Gemeinde eine Erklärung darüber abzugeben, dass
- die Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen,
  - alle Einnahmen berücksichtigt sind,
  - bei den Ausgaben nur zuwendungsfähige Ausgaben und Kosten enthalten sind,
  - beim Grunderwerb jeweils ein Verkehrswertgutachten vorgelegen hat und der Kaufpreis dem gutachtlich festgestellten Verkehrswert entspricht oder auf welche Weise der Verkehrswert ermittelt wurde. Dies gilt bei der Entschädigung des Substanzwertverlustes entsprechend,
  - die Förderobergrenzen für Maßnahmen der Vorbereitung und der Vergütung von Beauftragten eingehalten wurden (Nummer 15.2.1) oder aus welchen Gründen diese überschritten wurden,
  - die Ausgaben zur Erreichung des städtebaulichen Ziels notwendig waren und dabei wirtschaftlich und sparsam verfahren wurde.

Die Bewilligungsbehörde kann die Vorlage von Belegen und weiteren Unterlagen wie zum Beispiel Gutachten verlangen, die noch nicht Gegenstand der Prüfung nach Nummer 15 waren.

## 18. Einnahmen

Bei der Abrechnung sind alle Einnahmen zu berücksichtigen, die die Gemeinde im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme hat (Gesamtdeckungsprinzip). Dazu zählen die Zuwendungen des Landes, einschließlich darin enthaltener Bundesfinanzhilfen, der Eigenanteil der Gemeinde, die städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen nach den Nummern 18.1 und 18.2 sowie die Wertansätze nach Nummer 19.

### 18.1 Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen

#### 18.1.1 Städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahmen der Gemeinde sind:

- Einnahmen, die sich aus geförderten Einzelmaßnahmen ergeben, abzüglich:
  - des Verkehrswerts von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde zum Zeitpunkt der Programmaufnahme,
  - der Erwerbskosten und sonstiger von der Gemeinde getragener Kosten für Aufwendungen auf dem Grundstück, die für die Baufreimachung erforderlich waren, sofern diese nicht gefördert worden sind.

Der Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks der Gemeinde ist auch dann eine städtebaulich erneuerungsbedingte Einnahme, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde.

- Leistungen Dritter auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage, zum Beispiel Ausgleichsbeträge,
- Entgelte, Gebühren, Beiträge, vorrangig einzusetzende Finanzierungs- und Fördermittel,
- Umlegungsvorteile, wenn Kosten der Umlegung gefördert wurden, sowie Überschüsse aus Umlegungen,
- der Gewinn, den der Dritte im Weiterleitungsfall bei Veräußerung der geförderten Sache vor Ablauf der Zweckbindungsdauer oder im Fall der Freilegung innerhalb von zehn Jahren nach Vorlage des Verwendungsnachweises erzielt.

#### 18.1.2 Als städtebaulich erneuerungsbedingt gelten nicht Miet- und Pachteinnahmen und Einnahmen aus der geförderten Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Einnahmen aus der Nutzung öffentlicher Stellplätze oder öffentlicher Flächen.

## 18.2 Ausgleichsbeträge

- 18.2.1 Ausgleichsbeträge nach § 154 des **Baugesetzbuches** sind in der Abrechnung als sonstige Einnahmen aufzunehmen. Wird das Sanierungsgebiet als solches weitergeführt, ist der Zwischenstand der Ausgleichsbeträge zum Stichtag des Abschlusses des Fördergebietes (vergleiche Nummer 16.1) zu ermitteln und in dieser Höhe in die Abrechnung als Einnahme aufzunehmen. Der jeweilige Gesamtbetrag der Ausgleichsbeträge ist in der Abrechnung abzüglich eines pauschalen Risikoabschlags für noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge in Höhe von 20 Prozent als Einnahme zu verbuchen.
- 18.2.2 Wenn die Gemeinde von der Festsetzung oder Erhebung eines Ausgleichsbetrags aufgrund von § 155 Absatz 3 oder 4 des **Baugesetzbuches** abgesehen hat, ist der Abrechnung eine Begründung beizufügen.
- 18.2.3 Die Gemeinde kann bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages bis zu einem Jahr vor dem geplanten Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durch Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Absatz 1 des **Baugesetzbuches** einen Verfahrensnachlass von bis zu 20 Prozent auf Ausgleichsbeträge gewähren.

## 19. Wertansätze

- 19.1 Für die bei Abschluss der Gesamtmaßnahme privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke, deren Erwerb mit Städtebaufördermitteln gefördert worden ist, sind zu Lasten der Gemeinde Wertansätze in die Abrechnung einzustellen. Dies gilt auch, wenn der Grunderwerb ausnahmsweise außerhalb des Fördergebietes gefördert wurde. Dies gilt entsprechend, wenn nur ein Zinsausgleich gewährt wurde oder Kosten für die Freilegung gefördert wurden.
- 19.2 Für Grundstücke, die sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich genutzt werden, hat ein Wertansatz zu erfolgen, wenn die privatwirtschaftliche Nutzung überwiegt.
- 19.3 Im Rahmen der Nummer 19.1 ist ein Wertansatz zu Lasten der Gemeinde auch für solche Grundstücke in die Abrechnung einzubeziehen, für die ein Erbbaurecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht zugunsten eines Dritten bestellt worden ist.
- 19.4 Muss ein Wertansatz für gemeindeeigene Grundstücke erfolgen, ist der Verkehrswert der Grundstücke als Einnahme anzusetzen; für den Wert der Gebäude gilt Nummer 19.6. In den Fällen der Nummer 19.1 Satz 3 können vom Verkehrswert die in Nummer 18.1.1 Buchstabe a genannten Kosten abgesetzt werden. Es ist der Wert zum Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung von Gutachterausschüssen oder Sachverständigen im Sinne der Nummer 6.2 Satz 5 zu ermitteln. Dabei ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden.
- 19.5 Gebäude auf solchen Grundstücken, für die ein Wertansatz zu erfolgen hat, werden mit den geförderten Erwerbskosten in die Abrechnung eingestellt, soweit diese Gebäude bei Abschluss der Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung noch vorhanden und privatwirtschaftlich nutzbar sind. Nummer 19.2 gilt entsprechend.
- 19.6 Ein Wertansatz ist ferner in die Abrechnung einzustellen, wenn Maßnahmen anderer Finanzierungsträger gefördert worden sind. Die Höhe des Wertansatzes entspricht der Höhe der geförderten Ausgaben oder der Höhe des gewährten Zinsausgleichs abzüglich der als städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahme behandelten Entgelte, Erlöse, Gebühren, Beiträge und Finanzierungs- oder Fördermittel.

## 20. Abschluss der Abrechnung

- 20.1 Die Bewilligungsbehörde erlässt innerhalb von zwei Jahren nach Vorlage der vollständigen Abrechnung einen Zuwendungsschlussbescheid. In diesem wird geregelt, in welcher Höhe Fördermittel des Landes und gegebenenfalls des Bundes endgültig als Zuschuss gewährt werden und ob Fördermittel zurückzuzahlen sind.
- 20.2 Sie legt ihrer Entscheidung Folgendes zugrunde:
- Erreichen oder übersteigen die zuwendungsfähigen Ausgaben die städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen, Wertansätze und die Städtebauförderungsmittel in Summe, so werden die ausbezahlten Fördermittel insgesamt zum Zuschuss erklärt. Eine Nachförderung findet bei Abrechnung der Gesamtmaßnahme nicht statt.
  - Die zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme werden auf der Grundlage der nach Nummer 15 geprüften Maßnahmen anerkannt.

- c) Festgesetzte Ausgaben und Einnahmen aus Zwischenabrechnungsbescheiden des betreffenden städtebaulichen Fördergebietes, auch aus Vorläuferprogrammen, wie zum Beispiel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP), sind Bestandteil der Abrechnung und des Zuwendungsschlussbescheides. Die dafür eingesetzten Zuwendungen werden ohne erneute Verwendungsnachweisprüfung abschließend zum Zuschuss erklärt.
- d) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Einnahmenüberschuss, so fordert die Bewilligungsbehörde den Überschuss von der Gemeinde anteilig zurück; im Übrigen sind die ausbezahlten Fördermittel zum Zuschuss zu erklären. Der zurückzuzahlende Überschussanteil des Landes und gegebenenfalls des Bundes entspricht seinem Anteil an der Summe der Städtebaufördermittel; er ist auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe begrenzt und von der Gemeinde nach Bestandskraft an die Bewilligungsbehörde zurückzuzahlen.
- e) Bei einer Verteilung des Überschusses nach § 156a des **Baugesetzbuches** sind in die Berechnung auch die nicht einbezogenen zuwendungsfähigen Ausgaben sowie die nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, die jedoch zur Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich waren, einzubeziehen.
- f) Ergibt sich bei der förderrechtlichen Abrechnung einer Entwicklungsmaßnahme ein Einnahmenüberschuss, ist die Rückzahlung an das Land auf die Höhe der ausgezahlten Finanzhilfe und auf den Betrag begrenzt, um den die Einnahmen die Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme bei der entwicklungsrechtlichen Abrechnung (§ 171 des **Baugesetzbuches**) übersteigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn während des Erneuerungsprozesses mehrere Jahre keine Finanzhilfen in Anspruch genommen werden.

### **Abschnitt E** **Ausnahmen, Übergangsbestimmungen,** **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

#### **21. Ausnahmen**

Das Staatsministerium für Regionalentwicklung kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift zulassen, bei Abweichungen von den Bestimmungen der Abschnitte A und C bis E jedoch nur im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen.

#### **22. Übergangsbestimmungen**

- 22.1 Diese Förderrichtlinie gilt mit Ausnahme der Bestimmung zu Nummer 3 auch für Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung, die vor Inkrafttreten dieser Förderrichtlinie in ein Förderprogramm der Städtebaulichen Erneuerung aufgenommen worden sind und für die die Abrechnungen noch nicht bei der Bewilligungsbehörde eingereicht sind. Finanzhilfen von Bund und Land, die aus Programmjahren vor Inkrafttreten dieser Förderrichtlinie noch zur Verfügung stehen, werden nach den Voraussetzungen dieser Förderrichtlinie verwendet, soweit Regelungen der jeweils geltenden Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern zur Städtebauförderung nicht entgegenstehen.
- 22.2 Für abgeschlossene und begonnene Einzelmaßnahmen gelten die Vorschriften weiter, die bei deren Maßnahmenbeginn maßgeblich waren. Jedoch gelten die Zweckbindungsfristen gemäß Nummer 4.8. Vereinbarungen mit den nach früheren Förderrichtlinien bestimmten Zweckbindungen können angepasst werden (§ 60 des **Verwaltungsverfahrensgesetzes**). Nummer 2.1 Satz 2 ist ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden.
- 22.3 Für im Fördergebietskonzept zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Förderrichtlinie konkret benannte Einzelmaßnahmen gilt Nummer 4.3.2 Satz 1 der **Richtlinie Städtebauliche Erneuerung** vom 14. August 2018 (SächsABl. S. 1047), die durch die Richtlinie vom 6. September 2019 (SächsABl. S. 1326) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246), bis zum 31. Dezember 2023 weiter mit der Maßgabe, dass an die Stelle der **VwV Kommunale Haushaltswirtschaft** vom 11. Dezember 2017 (SächsABl. S. 1709) die **VwV Kommunale Haushaltswirtschaft** vom 31. Juli 2019 (SächsABl. S. 1179), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 29. November 2021 (SächsABl. SDr. S. S 167), in der jeweils geltenden Fassung, tritt.



### 23. Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die **Richtlinie Städtebauliche Erneuerung** vom 14. August 2018 (SächsABl. S. 1047), die durch die Richtlinie vom 6. September 2019 (SächsABl. S. 1326) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246), außer Kraft.

Dresden, den 7. März 2022

Der Staatsminister für Regionalentwicklung  
Thomas Schmidt

#### **Anlage zu der FRL Städtebauliche Erneuerung**

Sofern die Maßnahmen nach der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung als staatliche Beihilfen auf Grundlage der AGVO gefördert werden, sind ergänzend zu den Vorgaben der Richtlinie die nachfolgenden Punkte zu beachten:

1. **Anwendbare Freistellungstatbestände**  
Eine Förderung kann auf der Grundlage aller einschlägigen Artikel der AGVO gewährt werden.
2. **Förderverbot (Artikel 1 AGVO)**  
Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen beziehungsweise Sektoren in den Fällen des Artikel 1 Absatz 2 bis 5 AGVO.
3. **Beachtung der Anmeldeschwelle (Artikel 4 AGVO)**  
Bei der Bewilligung der Einzelvorhaben sind die Anmeldeschwellen nach Artikel 4 AGVO zu beachten.
4. **Transparenz (Artikel 5 AGVO)**  
Die Förderung nach dieser Richtlinie erfolgt in Form von Zuschüssen.
5. **Anreizeffekt (Artikel 6 AGVO)**  
Der Beihilfeempfänger muss vor Beginn der Arbeiten für das Vorhaben oder die Tätigkeit den schriftlichen Förderantrag gestellt haben. Dieser muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:  
Name und Größe des Unternehmens, Beschreibung des Vorhabens mit Angabe des Beginns und des Abschlusses, Standort des Vorhabens, die Kosten des Vorhabens, Art der Beihilfe (Zuschuss/Zuweisung) sowie Höhe der für das Vorhaben benötigten öffentlichen Finanzierung.
6. **Berechnung von Beihilfeintensität und beihilfefähigen Kosten (Artikel 7 AGVO)**  
Für die Berechnung der Beihilfeintensität und der beihilfefähigen Kosten werden die Beträge vor Abzug von Steuern und sonstigen Abgaben herangezogen. Auf die beihilfefähigen Kosten oder Ausgaben erhobene, erstattungsfähige Mehrwertsteuer wird jedoch bei der Ermittlung der Beihilfeintensität und der beihilfefähigen Kosten nicht berücksichtigt. Die beihilfefähigen Kosten sind durch schriftliche Unterlagen zu belegen, die klar, spezifisch und aktuell sein müssen.
7. **Kumulierungsregel (Artikel 8 AGVO)**  
Auf der Grundlage der AGVO gewährte staatliche Beihilfen können mit anderen staatlichen Beihilfen kumuliert werden, sofern diese Maßnahmen unterschiedliche bestimmbar beihilfefähige Kosten betreffen. Mit anderen staatlichen Beihilfen für dieselben, sich teilweise oder vollständig überschneidenden beihilfefähigen Kosten ist eine Kumulation zulässig, wenn durch diese Kumulierung die höchste nach der AGVO für diese Beihilfen geltende Beihilfeintensität beziehungsweise der höchste nach der AGVO für diese Beihilfen geltende Beihilfebetrags nicht überschritten wird.
8. **Veröffentlichung (Artikel 9 AGVO)**  
Informationen über jede Einzelbeihilfe von über 100 000 Euro werden gemäß Artikel 9 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Anhang III der AGVO auf einer ausführlichen Beihilfe-Website veröffentlicht.
9. **Beihilfefähige Kosten**  
Beihilfefähige Kosten sind die Kosten des für die jeweilige Maßnahme einschlägigen Artikels der AGVO.
10. **Geltungsdauer der AGVO (Artikel 58 Absatz 5 in Verbindung mit Artikel 59 AGVO)**

Die Laufzeit dieser Förderrichtlinie ist bis zum Zeitpunkt des Auslaufens der AGVO zuzüglich einer Anpassungsperiode von sechs Monaten, mithin bis zum 30. Juni 2027 befristet.

Sollte die zeitliche Anwendung der AGVO ohne die Beihilferegelung betreffende relevante inhaltliche Veränderungen verlängert werden, verlängert sich die Laufzeit dieser Förderrichtlinie entsprechend, aber nicht über den 31. Dezember 2030 hinaus. Sollte die AGVO nicht verlängert und durch eine neue AGVO ersetzt werden, oder sollten relevante inhaltliche Veränderungen der derzeitigen AGVO vorgenommen werden, wird eine den dann geltenden Freistellungsbestimmungen entsprechende Nachfolge-Förderrichtlinie in Kraft gesetzt werden, die eine Geltungsdauer bis mindestens 31. Dezember 2030 hat.

---

## **Änderungsvorschriften**

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Änderung der FRL Städtebauliche Erneuerung im Freistaat Sachsen

vom 15. Februar 2024 (SächsABl. S. 260)

---

## **Enthalten in**

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die geltenden Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums für Regionalentwicklung

vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321)