

HERRICHTUNG VON BRACHFLÄCHEN

Erläuterung der Förderung gemäß Nr. 15 der Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 30. Januar 1998

Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen
40190 Düsseldorf
Tel. 0211/3843-0

Ansprechpartner:

Referat VC3

Klaus Börgers
Tel. 0211/3843470
Fax. 0211/384373470

Verfasser und Gestaltung:
Referat VC3
Thomas Lennertz / BEG

1999 MSWKS

Inhaltsangabe

A	Zielsetzung des Förderangebotes	5
B	Textfassung Nr.15 der Förderrichtlinien vom 30. Januar 1998	6
C	Berechnungshilfe "Brache 1.0"	7
	Gliederung Berechnungshilfe "Brache 1.0"	10
1	Grunderwerb	12
1.1	Fallgestaltung bezogen auf den Grunderwerb der Brachfläche	12
1.2	Grundstückswert ohne aufstehende Gebäude	15
1.3	Gibt es aufstehende Gebäude mit Restwert ?	15
1.3.1	Gebäude werden abgebrochen	15
1.3.2	Gebäude wird wiederverwendet	17
2	Herrichtung, Baureifmachung, Erschließung; Umbau oder Neubau von Gebäuden	20
2.1	Herrichtung und Baureifmachung	20
2.1.1	Gefährdungsabschätzung	20
2.1.2	Sanierungsuntersuchungen	21
2.1.3	Bodensanierungskosten, die vom Ordnungspflichtigen zu tragen sind	21
2.1.4	Sonstige Aufwendungen zur Herrichtung und Baureifmachung	23
2.2	Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen	23
2.3	Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof	24
3	Planungsziele und Effekte der Standortaufbereitung	26
3.1	Planungsziele	26
3.2	Endwerte	27
3.3	Einnahmen durch Veräußerung aufbereiteter Grundstücke	27
3.4	Standortaufbereitung im Zuge einer Betriebsverlagerung	28
4	Ermittlung der Höhe der Förderung	30
4.1	Zuwendungsfähige Ausgaben zu besonderen Fördertatbeständen	30
4.2	Abzuziehende Erlöse	30
4.3	Höhe der Zuwendung	31
5	Zuwendungsfähige Ausgaben zu besonderen Fördertatbeständen	33
5.1	Mobilisierung von Brachflächen (Zwischenfinanzierung Grunderwerb)	33
5.2	Umbau von Gebäuden (Zwischenfinanzierung Grunderwerb)	34
5.2.1	Berechnung des Gebäuderestwertes für den Grunderwerb	34
5.2.2	Berechnung der Mieterlöse	35
6	Wurden alle Zuwendungsvoraussetzungen beachtet	37
6.1	Ist der Grunderwerbspreis nachvollziehbar ?	37
6.2	Ist die Verhältnismässigkeit bei der Aufbereitung gewahrt ?	37
6.3	Wurden die Kappungsgrenzen beachtet ?	38

A. Zielsetzung des Förderangebotes

Eine nachhaltige, d.h. ökologisch dauerhafte Entwicklung erfordert, die Innenentwicklung der Städte zu forcieren. Die Mobilisierung "innerer Reserven" schont den Freiraum und mindert auf Grund der zentralen Lage vieler Flächen auch den Autoverkehr, da die Standorte in der Regel für Fußgänger, Radfahrer und auch Benutzer des öffentlichen Nahverkehrs gegenüber Flächen im Freiraum Vorteile besitzen. Das hierbei auch vorhandene öffentlich / private Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden können, kommt als handfester Vorteil für die Kommunen hinzu.

Deshalb fördert das Land Nordrhein-Westfalen im Zuge der Städtebauförderung seit Anfang der 80er Jahre verstärkt den Erwerb und die Nutzbarmachung brachgefallener Flächen durch die Kommunen. Mit den Förderrichtlinien von 1988 wurde hierzu das "kleinteilige Flächenrecycling" eingeführt. 1992 folgte mit der "Standortaufbereitung Wohnungsbau" ein Förderangebot, mit dem gezielt der Erwerb und die Aufbereitung von Brachflächen zur Schaffung von Wohnraum gefördert werden konnte. Die Neufassung der Förderrichtlinien Stadterneuerung zum 30. Januar 1998 erweitert dieses Förderangebot nochmals, indem

- mit einem einheitlichen Fördertatbestand alle Nutzungsziele erfasst werden (bisherige Trennung Wohnen und Gewerbe wird aufgehoben),
- das Förderangebot auch für solche Grundstücke erstmals eingeführt wird, die nicht von der Kommune erworben werden,
- bei der Verlagerung eines Betriebsstandortes besondere Konditionen eingeführt werden,
- Gebäuderestwerte abzurechender Gebäude unter ganz bestimmten Voraussetzungen nunmehr als förderungsfähig anerkannt werden können und
- das Flächenrecycling auch bei konkret feststehenden Nutzungszielen Anwendung finden kann.

Die Förderung zielt auf die Mobilisierung solcher Grundstücke, die auf Grund bestehender Probleme, z.B. durch vorhandene umweltgefährdende Stoffe, nicht mehr am Grundstücksverkehr teilnehmen. Ziel der Förderung ist es aber nicht, die Rentierlichkeit einer Mobilisierung von Brachflächen für den Grundstückseigentümer zu erhöhen. Das Förderangebot soll ausschließen, dass eine Bodenspekulation nachträglich sanktioniert wird.

Deshalb ist Bestandteil der Fördersystematik, dass im Zuge der Mobilisierung von Brachflächen mit Hilfe von Stadterneuerungsmitteln aus Grund und Boden kein Gewinn zu erzielen ist, sondern die mit der Sanierung des Grundstücks und der Planung von Wohnungsbau- oder Gewerbevorhaben einhergehenden Bodenpreissteigerungen in die Finanzierung einer Maßnahme einfließen. Dementsprechend ist es erforderlich, dass, in analoger Anwendung der Bestimmungen bei den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß §§ 165 ff. BauGB sowohl ein "Anfangswert" (ohne Aussicht auf eine Standortaufbereitung) als auch ein "Endwert" (nach Durchführung der "Sanierungsmaßnahmen") bestimmt wird. Letztendlich soll der Erwerb von brachgefallenen Grundstücken für Investoren im Wohnungsbau einem Erwerb von Baugrundstücken "auf der grünen Wiese" gleichgestellt werden. Ein Bauherr z.B. im Wohnungsbau soll sich bei der Auswahl zwischen Grundstücken im Freiraum und Grundstücken im bebauten Bereich für die Innenentwicklung, d.h. für ein Bauen in Nähe des öffentlichen Nahverkehrs, in oftmals zentraler Lage und im Umfeld bestehender Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten entscheiden können, indem Grundstückshemmnisse mit der Förderung beseitigt werden und preisgünstiges und damit konkurrenzfähiges Bauland angeboten werden kann.

B. Textfassung Nr.15 der Richtlinien Stadterneuerung vom 30. Januar 1998

15. Herrichtung von Brachflächen

- 15.1 Gefördert werden die Aufbereitung und Erschließung brachliegender oder mindergenutzter Flächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen.
- 15.2 Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Herrichtung und Baureifmachung, der Erschließungsanlagen gemäß § 127 ff BauGB, der Herrichtung aufstehender Gebäude zur gewerblichen Nutzung durch Dritte als Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof.
Im Einzelfall kann als Startmaßnahme auch ein entsprechender Neubau bis zur Höhe von 1.000.000 € gefördert werden, wenn keine vorhandenen Gebäude nutzbar sind.
- 15.3 Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind unter Einbeziehung von Grundstückserlösen, Erschließungsbeiträgen, Mieteinnahmen der Gebäude und sonstigen Entgelten zu ermitteln. Der Grundstückserlös stellt die Differenz zwischen dem Erwerbspreis vor Aufbereitung der Grundstücke (Anfangswert) und dem Veräußerungspreis nach Aufbereitung und Erschließung (Endwert) dar. Bei der Förderung von Gebäuden sind die zu erwartenden angemessenen Mieteinnahmen und sonstigen Entgelte in Höhe der zehnfachen Jahreseinnahme von den Aufwendungen abzusetzen.

Grundstücke, die bereits im Eigentum der Gemeinde sind, werden mit dem seinerzeitigen Kaufpreis als Anfangswert angerechnet, wenn die Gesteungskosten nach dem 31.12.1960 angefallen sind.
Sollen Grundstücke nach Verlagerung eines Betriebes aufbereitet werden, der in der Gemeinde oder angrenzend eine neue Betriebsstätte unter Erhaltung oder Ausbau der Anzahl der Arbeitsplätze errichtet, kann als Anfangswert 50 % des Endwertes zu Grunde gelegt werden.
- 15.4 Die Kosten der Freilegung und Baureifmachung müssen in einem vertretbaren Verhältnis zur vorgesehenen Nutzung stehen. Bei einer Wohnnutzung ist dies gegeben, wenn diese, bezogen auf das zugehörige Nettobauland, 15.000 €/je neu geschaffener Wohneinheit nicht überschreiten.
- 15.5 Eine Förderung der Aufbereitung ist auch bei nicht im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücken möglich, wenn bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten auch die mit der Aufbereitung des Grundstücks und Schaffung von Planungsrecht einhergehenden Bodenpreissteigerungen abgezogen werden. Der Anfangswert der Grundstücke darf höchstens 50 % des Verkehrswertes für gewerbliche Baugrundstücke an vergleichbaren Standorten und nicht mehr als 40 €/je qm betragen.
- 15.6 Nicht förderungsfähig sind Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser einschließlich ihrer Änderung. Wird das Regenwasser offen gesammelt und im

öffentlichen Raum versickert, sind die dadurch entstehenden Mehraufwendungen bei naturnahem Ausbau zuwendungsfähig.

- 15.7 Bei der Förderung für eine gewerbliche Nutzung ist in dem Zuwendungsbescheid eine Nebenbestimmung aufzunehmen, in der festzulegen ist, dass
- der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsbehörde spätestens 3 Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises den Förderungserfolg nach dem **Muster der Anlage 7** anzuzeigen hat und
 - die Grundstückskäufer zu verpflichten sind, die erworbenen Grundstücke oder Teile davon an die Gemeinde oder einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten zum gezahlten Kaufpreis zurückzueräußern, wenn mit der vorgesehenen Bebauung nicht innerhalb von zwei Jahren nach Grunderwerb begonnen worden ist oder die begonnene Bebauung nicht unverzüglich weitergeführt und vollendet wird; diese Ansprüche sind durch Rückauflassungsvormerkungen im Grundbuch zu sichern.

C. Berechnungshilfe "Brache 1.0"

Der Anspruch, in einem Fördertatbestand alle Rahmenbedingungen zur Aufbereitung von Brachflächen zu erfassen, hat dazu geführt, dass, je nach Nutzungsziel, eine Vielzahl von detaillierten Regelungen zu beachten ist. Damit die Städte und Gemeinden sowie Investoren sich selber rasch Klarheit über die zu erwartende Förderung verschaffen können, wurde die Berechnungshilfe BRACHE 1.0 entwickelt. Voraussetzung ist ein Personal Computer, auf dem die Software "Microsoft EXCEL" (mind. Version 5.0) installiert ist. Das Betriebssystem erfordert mind. Windows 3.11. Bei der Bildschirmeinstellung sollte im MENUE unter ANSICHT bei ZOOM 100% eingestellt sein. Das Programm übernimmt dann selbständig eine Vielzahl von Rechenschritten und gibt dem Anwender auch die maßgeblichen Hinweise auf die Bestimmungen der Förderrichtlinien Stadterneuerung.

Beim Ausfüllen der Arbeitshilfe ist Folgendes zu beachten:

- Die weißen Felder sind Felder, in denen die erforderlichen Angaben zur Berechnung der Fördermittel eingetragen werden.
- Die grauen als auch rosa Felder sind Berechnungsfelder, die vom Programm ausgefüllt werden.

Zur Verwaltungsvereinfachung wird empfohlen, der Bezirksregierung zu einem Förderantrag eine Diskette mit ausgefüllter Berechnungshilfe für den Einzelfall einzureichen.

Als Text beigefügt ist auch ein Ausdruck der einzelnen Seiten der Berechnungshilfe, die hilfswise kopiert und manuell bearbeitet werden können, sofern kein Zugriff auf die elektronische Datenverarbeitung vorhanden ist. Die Arbeitshilfe kann auch über die Homepage www.mswks.nrw.de im Internet abgerufen werden .

Arbeitshilfe zu Nr. 15 der Förderrichtlinien Stadterneuerung mit Hinweisen zur Berechnungshilfe BRACHE 1.0

Im folgenden werden die Förderbestimmungen anhand der sechs Berechnungsseiten zu BRACHE 1.0 erläutert und hierbei auszugsweise auch die Förderrichtlinien Stadterneuerung vorgestellt.

Nr. 15.3

Auszug aus den Förderrichtlinien Stadterneuerung



Erläuterungen zu den auszufüllenden Feldern



Erläuterungen zur Arbeitsweise der Berechnungshilfe

Die Nummerierungen im laufenden Text entsprechen den jeweiligen Gliederungsnummern in der Berechnungshilfe Brache 1.0.

BERECHNUNGSHILFE "BRACHE 1.0"

**Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung,
Kultur und Sport des Landes NRW**

BRACHE 1.0

Berechnungshilfen zur

Aufbereitung von Brachflächen

gem. Nr. 15 der Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 30. Januar 1998

Angaben zum Förderantrag

Stadt/Gemeinde

Maßnahme

Stadterneuerungsprogramm

Anlage zum Förderantrag vom:

1. DATEN ZUM GRUNDERWERB BRACHFLÄCHE

1.1 Fallgestaltung bezogen auf den Grunderwerb der Brachfläche

- Stadt/ Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche
- bereits vor dem 31.12.1960 im Eigentum der Stadt
- ganz - in F3 bis F4 : 0 € je qm eintragen (Nr. 15.3)
- teilweise - in F3 bis F4 : nur die Flächenanteile eintragen,
die nicht mit 0 € je qm anzusetzen sind
- nach dem 31.12.1960 erworben - in F3 bis F4 seinerzeitigen Kaufpreis einsetzen
- Stadt / Gemeinde erwirbt Fläche - Flächenrecycling förderungsfähig
- Zins bis zu 7 % / max. 5 Jahre (Nr. 14.2)
- Grundstück bleibt im Privatbesitz - 50% Verkehrswert GE vergleichbare Standorte
- maximal 20 € je qm (Nr. 15.5)

1.2 Grundstückswert - ohne aufstehende Gebäude

Gegenwärtige Nutzung	Grundstücksgröße in qm	Wert in € je qm	Wert insgesamt
Gewerbe - Regelfall -	F1 <input type="text"/> qm	F3 <input type="text"/> €	F5 <input type="text" value="0"/> €
Andere Nutzung - ganz oder ergänzend -	F2 <input type="text"/> qm	F4 <input type="text"/> €	F6 <input type="text" value="0"/> €
Art der Nutzung	<input type="text"/>		
SUMME			F7 <input type="text" value="0"/> €

1.3 Gibt es aufstehende Gebäude mit Restwert ? Ja Nein

1.3.1 Gebäude werden abgebrochen

Gutachterausschuß/Externer Gutachter: Ertragswert gem. WertVO, davon höchstens 50% (Nr. 6.1)

Gebäude 1	F 8 <input type="text"/> €	Gebäude 4	F 11 <input type="text"/> €
Gebäude 2	F 9 <input type="text"/> €	Gebäude 5	F 12 <input type="text"/> €
Gebäude 3	F 10 <input type="text"/> €	SUMME	F 13 <input type="text" value="0"/> €

1.3.2 Gebäude wird wiederverwendet

Ersparte Neubaukosten (vergleichbare Neubaukosten minus erforderliche Umbau und Herrichtungskosten), höchstens Verkehrswert gem. WertVO (Nr. 6.1)

Gründerzentrum,
Gewerbe oder Handwerkerhof Übertrag F 72 F 14 €

1. Grunderwerb

Blatt 1 des Berechnungsvordrucks zielt auf die Feststellung der "Anfangswerte", d.h. der Bewertung von Grundstück und Gebäuden im Zustand vor Aufbereitung mit Hilfe von Stadterneuerungsmitteln. Der Erwerbspreis ist zwar kein unmittelbarer Fördertatbestand, sondern allenfalls die Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs. Er ist dennoch entscheidend für die Höhe der Förderung, da er für die Ermittlung der Bodenwertsteigerungen durch die Aufbereitung der Flächen und ggf. Schaffung neuen Planungsrechts maßgeblich ist. Diese mindern die förderungsfähigen Kosten (siehe 4.2).

Nr. 15.3

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind unter Einbeziehung von Grundstückserlösen, Erschließungsbeiträgen, Mieteinnahmen der Gebäude und sonstigen Entgelten zu ermitteln. Der Grundstückserlös stellt die Differenz zwischen dem Erwerbspreis vor Aufbereitung der Grundstücke (Anfangswert) und dem Veräußerungspreis nach Aufbereitung und Erschließung (Endwert) dar.



Es ist unerlässlich, in den Kästchen die entsprechenden Kreuzchen (x) einzusetzen, da hiermit an anderer Stelle bestimmte Berechnungswege vorgegeben werden. Ein Berechnungsbogen, der hier keine Eintragungen enthält, kann nicht bearbeitet und damit auch nicht berücksichtigt werden.

1.1 Fallgestaltung bezogen auf den Grunderwerb der Brachfläche

Die Frage, ob eine Gemeinde bereits Eigentümerin der Fläche ist, dies im Zuge der Fördermaßnahme werden will oder das aufzubereitende Grundstück im privaten Besitz bleiben soll, ist entscheidend für die Förderung.

Sofern die Stadt bzw. Gemeinde bereits Eigentümerin der Fläche ist, wurde mit den Förderrichtlinien erstmals eine Stichtagsregelung eingeführt.

- Hat die Gemeinde vor dem 31.12.1960 die Fläche erworben, die aufbereitet und entwickelt werden soll, ist als Anfangswert = 0 € / qm anzusetzen, sodass Verkaufserlöse nach der Standortentwicklung in voller Höhe von den zuwendungsfähigen Ausgaben abgezogen werden (siehe 4.2).

Nr. 15.3

Grundstücke, die bereits im Eigentum der Gemeinde sind, werden mit dem seinerzeitigen Kaufpreis als Anfangswert angerechnet, wenn die Gesteungskosten nach dem 31.12.1960 angefallen sind.



Sofern unter 1.1 das Kästchen "ganz" angekreuzt (x) wird, setzt das Rechenprogramm in das Feld F5 eigenständig 0 € / qm als Anfangswert ein.

- Hat die Gemeinde nach dem Stichtag die Fläche erworben, ist der seinerzeitige Kaufpreis einzusetzen. Maßgeblich ist der im Kaufvertrag eingesetzte Wert.

Erwirbt die Stadt bzw. Gemeinde Flächen, um diese dann gezielt zu entwickeln, sind zwei Rahmenbedingungen zur Förderung zu beachten:

- Bei den zur Aufbereitung anstehenden Flächen handelt es sich im Regelfall um ehemalige gewerbliche Betriebsflächen oder Flächen der Deutschen Bahn AG. Nach der Zielsetzung des Förderangebotes wie auch nach der Fördersystematik werden nur solche Flächen in die Förderung gelangen, bei denen die üblichen Kräfte des Marktes eine Entwicklung nicht ermöglichen. Der Grunderwerb ist nur dann vertretbar, wenn dieser unter Prägung der Hemmnisse des Grundstücks ermittelt wird.
- Die entsprechend anzuwendende Regelung findet sich in Nr. 14.3 der Förderrichtlinien. In der Praxis wird die Regelung dann in jedem Falle erfüllt, wenn der Anfangswert 50 % der Verkehrswerte bei entsprechender gleicher Nutzung (Brachfläche gewerblich genutzt / Vergleichswert: baureifes Grundstück in einem erschlossenen neuen Gewerbegebiet der entsprechenden Gemeinde) beträgt. Im besonderen Einzelfall kann sich der Anfangswert sehr stark den üblichen Verkehrswerten vergleichbaren erschlossenen Baulandes "auf der grünen Wiese" annähern. Ein Anfangswert in etwa der gleichen Größenordnung bzw. über den vergleichbaren Verkehrswerten ist jedoch keinesfalls akzeptabel. Insofern können die hier einzusetzenden Werte nicht über den in der Gemeinde üblichen Verkehrswerten für Vergleichbares erschlossenes Bauland (in der Regel gewerbliche Nutzung) liegen.



Wird das Kästchen "teilweise" angekreuzt (x), sind unter F1 und F2 nur die Flächenanteile einzutragen, die nicht vor dem 31.12.1960 erworben wurden. In F3 und F4 ist dann der entsprechende Grunderwerbspreis je Quadratmeter einzusetzen.

Der in F3 einzusetzende Wert/qm ergibt sich aus den notariell beurkundeten seinerzeitigen Kaufpreis dividiert durch die dort festgelegte Größe des erworbenen Grundstücks.

Nr. 14.3

Der Ermittlung des Zinszuschusses ist ein Erwerbspreis zu Grunde zu legen, der auf die Nutzung vor Aufbereitung des Grundstücks abstellt und die Vorbelastung des Grundstücks, insbesondere durch abzubrechende Baulichkeiten und Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen, mildernd berücksichtigt.



Die Werte von F3 und F4 gehen deshalb auf der Seite Zuwendungsvoraussetzungen in eine Kontrollrechnung ein, bei der Anfangs- und Endwert gegenübergestellt werden.

Arbeitshilfe zu Nr. 15 der Förderrichtlinien Stadterneuerung mit Hinweisen zur Berechnungshilfe BRACHE 1.0

Es besteht im Falle eines kommunalen Grunderwerbs jedoch die Möglichkeit, den Zwischenerwerb der Fläche für den Zeitpunkt ihrer Aufbereitung in die Förderung einzubeziehen. Das Förderangebot unter Nr. 14 der Richtlinien ist hier maßgeblich (siehe Punkt 5.1).

Während das "kommunale Flächenrecycling" der vorausgegangenen Förderrichtlinien nur dann Anwendung fand, wenn die Gemeinde sich noch nicht über die Nutzungsziele im klaren war, dient das Förderangebot heute auch dazu, die Kommunen bei der Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs im Zuge der Aufbereitung der Flächen zu entlasten.

Hierbei ist jedoch eine Arbeitsteilung mit dem Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen zu beachten. Dieser wurde insbesondere für große, schwierige Standorte entwickelt. Ihre Reaktivierung wird im Regelfall nicht innerhalb von 3 bis 5 Jahren zu erwarten sein, weshalb das Instrument "Mobilisierung von Brachflächen" i.d.R. auch nicht greifen kann.

Erstmals in die Förderrichtlinien aufgenommen wurde die Möglichkeit, eine Aufbereitung von Flächen auch dann zu fördern, wenn sie nicht zuvor von der Kommune erworben wurden. Diese Öffnung verfolgt das Ziel, Public-Private-Partnership zu ermöglichen. So können den Kommunen Zwischenfinanzierungsaufwendungen erspart werden, indem sie eine Brache nicht erst erwerben müssen, um sie dann aufzubereiten und wieder zu privatisieren. Ein Erwerb durch die Gemeinde wäre kostenträchtig (Notarkosten, Kosten Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, Zwischenfinanzierung). Will der jetzige Eigentümer das Grundstück selber bebauen, würde auch er im Falle des Rückerwerbs nach Durchführung der Sanierung zusätzlich belastet.

Dieses Förderangebot unterstellt allerdings, dass nur Grundstücke in die Förderung kommen können, bei denen die Kosten für die Baureifmachung und Erschließung deutlich über dem eintretenden Planungsgewinn nach Aufbereitung der Grundstücke liegen, sodass private Eigentümer zur Baureifmachung ihres Grundstücks ohne Förderung erhebliche Verluste einkalkulieren müssten.

Nr. 14.1

Gefördert wird der Erwerb brachliegender oder mindergenutzter Flächen, auf denen künftig Maßnahmen zur Stadterneuerung nach diesen Förderrichtlinien durchgeführt werden sollen.

Nr. 14.1

Bei großflächigen, siedlungsstrukturell bedeutsamen und wegen ihres Zustandes besonders schwierigen Branchen ist das Instrumentarium des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen vorrangig anzuwenden.

Nr. 15.5

Eine Förderung der Aufbereitung ist auch bei nicht im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücken möglich, wenn bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten auch die mit der Aufbereitung des Grundstücks und Schaffung von Planungsrecht einhergehenden Bodenpreissteigerungen abgezogen werden. Der Anfangswert der Grundstücke darf höchstens 50 % des Verkehrswertes für gewerbliche Baugrundstücke an vergleichbaren Standorten und nicht mehr als 20 € je qm betragen.

Mit einer Förderung kann der Eigentümer aus Grund und Boden allerdings keinen Gewinn mehr erzielen. Sein Vorteil ergibt sich allein daraus, dass eine ansonsten nicht verfügbare Fläche von ihm bebaut werden kann.

Eine Förderung ist jedoch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich. So wurden in den Bestimmungen zwei "Sicherungen" verankert. So darf nur die Hälfte der Verkehrswerte in Ansatz gebracht werden. Zusätzlich gilt eine Obergrenze von 20,00 €/qm. Mit dieser Regelung wird ausgeschlossen, dass im Zuge von "Scheingeschäften" ein künstlich hoher Grunderwerbspreis durch Verträge suggeriert wird, der dann zu einer überhöhten Förderung führt.



Sofern das Kästchen "Grundstück bleibt im Privatbesitz" angekreuzt (x) wird, werden unter F3 und F4 keine höheren Werte als 20,00 € / qm akzeptiert.

1.2 Grundstückswert ohne aufstehende Gebäude

Die Berechnung des Grundstückswerts ohne aufstehende Gebäude ist erforderlich, da die Förderrichtlinien hinsichtlich der Anerkennung von Gebäuderestwerten abzubrechender Gebäude Grenzen setzen. Der Regelfall dürfte sein, dass die Brachfläche Gebäude aufweist, die von ihrem baulichen Zustand her oder ihrer baulichen Ausgestaltung (speziell für bestimmte Nutzung errichtet) nicht wiedergenutzt werden können und insofern auch keinen Marktwert besitzen.

Bei den Fördermaßnahmen wird es sich in der überwiegenden Mehrzahl um ehemalige gewerbliche Brachflächen handeln. Maßgeblich für die Ermittlung der Förderung ist die Größe der zu erwerbenden und/oder aufzubereitenden Brachfläche.

In Teilen oder insgesamt kommen jedoch auch andere Brachen für eine Förderung in Betracht. Nur in Ausnahmefällen wird es sich um besondere Brachen handeln (z.B. ehemalige Depo-niefläche), deren Baureifmachung angestrebt wird. Im Regelfall geht es darum, dass ergänzend zum Erwerb einer Betriebsfläche auch andere Nutzungsformen untergeordnet miterworben werden. Beispiel sind angrenzende Wohnungen für Betriebsangehörige. Sofern diese nicht gänzlich separat außerhalb des Förderfalles betrachtet werden können, sind hier die entsprechenden Werte unter F2 bis F6 einzutragen.



Die Summe unter F1 und F2 geht als "Bruttobauland" in die weiteren Berechnungen ein.



Die Nutzung vor Aufbereitung ist, sofern es sich nicht um Gewerbe handelt, im Textfeld unter "Andere Nutzung" zu beschreiben. Auch das Ausfüllen der Felder F 2, F 4 und F6 ist unerlässlich.

1.3 Gibt es aufstehende Gebäude mit Restwert?

Mit der Neufassung der Förderrichtlinien werden nunmehr für die im Zuge der Aufbereitung von Flächen zu erhaltenden oder abzubrechende Gebäude eindeutige Regelungen eingeführt.

Mit der Neufassung der Förderrichtlinien wird für die im Zuge der Aufbereitungsflächen zu erhaltenen Gebäude die bisherige Regelung beibehalten. Demgegenüber wird für abzubrechende Gebäude eine neue Regelung eingeführt:

1.3.1 Gebäude werden abgebrochen

Erstmals in den Förderrichtlinien verankert wurde die Anerkennung von Restwerten für Gebäude, die im Zuge der Aufbereitung von Flächen abgebrochen werden. Hintergrund ist, dass sich die aufzubereitenden Flächen in der Vergangenheit nicht als homogen herausstellten. In einer Vielzahl von Fällen ist zwar der weit überwiegende Teil der Gebäude sichtbar für einen Abbruch vorherbestimmt. Gleichzeitig sind immer wieder einzelne Gebäude vorhanden, die zwar funktionslos wurden, aber auf Grund ihres Gebäudealters und -zustandes problemlos und wirtschaftlich vertretbar einer Neunutzung zugeführt werden können.

Hier ist zunächst zu prüfen, ob diese Gebäude im Zuge der Neuordnung erhalten werden können. Erst wenn sich herausstellt, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen oder die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück einer sinnvollen neuen städtebaulichen Konzeption entgegenstehen, können Gebäuderestwerte in die Förderung einbezogen werden.

Auch in diesem Fall gibt es jedoch zwei "Sicherungen", die hier eingebaut wurden.

- Zum einen wurde zur Wertermittlung festgelegt, dass nur das Ertragswertverfahren gem. Wertermittlungsverordnung (WertVO) zu Grunde gelegt werden darf und hierbei höchstens 50 % des gutachterlich ermittelten Wertes in die Förderung einbezogen werden kann.

Nr. 6.1

Sollen aufstehende Gebäude zur Erreichung deswendungszwecks abgebrochen werden, kann der Erwerbspreis bis höchstens 50 v.H. des Ertragswertes nach der WertVO auf der Grundlage eines Wertgutachtens in die Förderung einbezogen werden, jedoch nur bis zum Wert des unbebauten Grundstücks ohne Gebäude.



In den Feldern F8 bis F12 sind die halbierten gutachterlich ermittelten Ertragswerte der Gebäude einzusetzen.

- Zum anderen will die Fördersystematik ausschließen, dass Flächen zur Aufbereitung gelangen, die überwiegend durch Gebäude geprägt werden, die auf Grund ihres Zustandes prinzipiell für eine Wiedernutzung in Betracht kommen. Deshalb wurde festgelegt, dass die Summe aller Gebäuderestwerte, die nach Nr. 6.1 ermittelt werden, nur bis zur Höhe des Grundstückswertes ohne aufstehende Gebäude (Anfangswert) in die Förderung einbezogen werden können.



Der in Feld F13 errechnete Gebäuderestwert darf den in F7 angegebenen Wert nicht übersteigen. Die Werte werden deshalb zur Überprüfung der Zuwendungsvoraussetzungen auf Blatt 6 der Berechnungshilfe nochmals gegenübergestellt.

1.3.2 Gebäude wird wiederverwendet

Sofern einzelne Gebäude wiederverwendet werden sollen, muss die Kommune zunächst feststellen, welche Nutzung dort eingerichtet werden soll.

Sofern es sich um die Wiedernutzung als Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof handelt, kann der Gebäudewert in die Förderung der Herrichtung der Brachfläche einbezogen werden. Die Förderung der Wiedernutzung von Gebäuden zu anderen Nutzungszwecken (z.B. örtl. Begegnungsstätten) einschl. der Einbeziehung von Gebäuderestwerten richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen in den Förderrichtlinien (insbesondere Nr. 13) und wird außerhalb der Berechnungshilfe BRACHE 1.0 geregelt. (s.a. 5.2 dieser Arbeitshilfe)

Für die Ermittlung des einzusetzenden Gebäuderestwertes legt die Förderrichtlinie hier unter Nr. 6.1 ein besonderes Berechnungsverfahren fest.

Wird angestrebt, das Gebäude für andere Nutzungsziele zu verwenden, sollte wie folgt verfahren werden:

- Sofern die Gemeinde selbst das Gebäude umnutzen will (ggfl. unter Inanspruchnahme von Stadterneuerungsmitteln bei denkmalgeschützten und/oder stadtbildprägenden Gebäuden) macht eine Zwischenfinanzierung keinen Sinn, da die Gemeinde ja dauerhaft Eigentümer des Gebäudes wie auch der entsprechenden Grundstücksflächen wird.
- Soll das Gebäude nicht in Händen der Gemeinde bleiben, ist die Gemeinde i.d.R. bestrebt, nach Erwerb der Gesamtfläche diese Gebäude kurzfristig zu privatisieren.

Nr. 15.2

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der ...Herrichtung aufstehender Gebäude zur gewerblichen Nutzung durch Dritte als Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof....



Hier ist das Blatt 5 der Berechnungshilfe Pkt. 5.2 zu bearbeiten.

Nr. 6.1

Sollen aufstehende Gebäude zur Erreichung des Zuwendungszwecks wieder verwendet werden, kann deren Restwert in die Förderung einbezogen werden. Als förderungsfähiger Höchstwert errechnet sich dabei der Restwert aus der Differenz zwischen vergleichbaren Neubaukosten und den erforderlichen Umbau- und Herrichtungskosten (ersparte Neubaukosten); der Restwert darf den Verkehrswert auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung nicht überschreiten.

- Eine Förderung der Zwischenfinanzierung des Grundstücks wäre hier kontraproduktiv und sollte nicht Bestandteil des Förderantrags werden.
- Dies gilt vor allem dann, wenn die Aufteilung der Flurstücke von vornherein zulässt, solche Gebäude gar nicht erst in den Förderantrag zur Mobilisierung und/oder Aufbereitung einer Fläche einzubeziehen.

4. Ermittlung der Höhe der Förderung			
4.1 Förderungsfähige Ausgaben			
Summe Herrichtung, Baureifmachung und Erschließung	Übertrag F 28	F 48	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Umbau Gebäude oder Neubau	Übertrag F 29 o. F 30	F 49	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Zwischenerwerb	Übertrag F 69	F 50	<input type="text" value="0"/> €
ergibt	förderungsfähige Ausgaben	F 51	<input type="text" value="0"/> €
4.2 Abziehende Erlöse			
Summe Grundstücksveräußerung	Übertrag F 44	F 52	<input type="text" value="0"/> €
minus Summe Grundstückserwerb ohne Gebäuderestwerte	Übertrag F 7	F 53	<input type="text" value="0"/> €
minus Gebäuderestwerte max. in Höhe Grundstückserwerb	Übertrag F 13 und/ oder F 14	F 54	<input type="text" value="0"/> €
ergibt	Grundstückserlöse	F 55	<input type="text" value="0"/> €
Mieteinnahmen Umbau Gebäude	Übertrag F 76	F 56	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Mieteinnahmen Grundstück		F 57	<input type="text" value=""/> €
plus ggf.			
Sonstige Entgelte:		F 58	<input type="text" value=""/> €
ergibt	Sonstige Erlöse	F 59	<input type="text" value="0"/> €
4.3 Höhe der Zuwendung			
Zuwendungsfähige Ausgaben:		F 60	<input type="text" value="0"/> €
Fördersatz der Stadt/Gemeinde: (bei ABM-Anteilen: ganz oder teilweise Erhöhung um 10 %)		F 61	<input type="text" value=""/> %
Höhe der Zuwendung		F 62	<input type="text" value="0"/> €
Eigenanteil der Stadt/Gemeinde		F 63	<input type="text" value="0"/> €

2. Herrichtung, Baureifmachung, Erschließung; Umbau oder Neubau von Gebäuden

Auf Blatt 2 des Berechnungsvordrucks werden alle Aufwendungen erfasst, die zur Herrichtung und Baureifmachung der Brachfläche erforderlich sind.

Die Berechnungshilfe führt unter 2.1 die Maßnahmen zur Aufbereitung von Grundstücken ausdrücklich auf, die in der Praxis mit einer gewissen Regelmäßigkeit zur Entwicklung von Brachflächen anfallen.

2.1 Herrichtung und Baureifmachung

Förderfähig sind alle Ausgaben für die Herrichtung und Baureifmachung von Grundstücken. Der Begriff der Herrichtung umfasst alle oberhalb des Geländes erforderlichen Maßnahmen. Demgegenüber umfasst die Baureifmachung die im Boden erforderlichen Maßnahmen.

Nr. 15.2

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben der Herrichtung und Baureifmachung...

Das Förderangebot kennt keinen abschließenden Katalog von Maßnahmen, was unter diesen Begriffen genau zu verstehen ist. Der übliche Fall ist, dass

- ein Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und/ oder
- der Umfang der zu tätigen Gebäudeabbrüche so groß ist, dass eine Wiederbebauung des Grundstücks ökonomisch bisher nicht in Betracht gezogen werden konnte.

2.1.1 Gefährdungsabschätzungen

Gefährdungsabschätzungen, die notwendig sind, um die Gefahrenlage bei den Altlasten-Verdachtsflächen und anderen Flächen mit Bodenbelastungsverdacht abschließend zu klären, sind unbedingte Voraussetzung einer Förderung. Nur so lässt sich z.B. beurteilen, ob von der Verdachtsfläche bei der bestehenden Nutzung eine Gefahr ausgeht für

- Leben oder Gesundheit von Menschen durch unmittelbare Einwirkung oder
- die Trinkwassergewinnung und Heilquellen oder
- die öffentliche Wasserwirtschaft oder andere Schutzgüter oder ob solche Gefahren bei der geplanten Nutzung entstehen können.

Mit den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung besteht die Möglichkeit, eine sachgerechte Abgrenzung von dem "Altlasten-Förderprogramm" des MURL (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten-Runderlass vom 28.11.1994 in der Fassung der Änderung vom 31.05.1995, SMBl. NW 74) vorzunehmen.

Eine Gefährdungsabschätzung umfasst die notwendigen Maßnahmen zur Untersuchung und Beurteilung, um festzustellen, ob von der einzelnen Altlasten-Verdachtsfläche Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen, welcher Art die Gefahren sind, welcher Umfang und welches Ausmaß sie haben. Bei Gefährdungsabschätzungen zur Bauleitplanung umfasst sie noch zusätzlich die erforderlichen Untersuchungen und Beurteilungen im Hinblick auf Bodenbelastungen.

2.1.2 Sanierungsuntersuchungen

Eine Sanierungsuntersuchung beinhaltet die Untersuchung und Beurteilung der in Betracht kommenden Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung einschließlich notwendiger örtlicher Zusatzuntersuchungen, sowie ggfs. einen Sanierungsplan nach § 31 Abs. 4 LAbfG.

Zur Beschleunigung der Baulandaktivierung und zur Beurteilung der Förderanträge ist es oftmals hilfreich, dass die Kommunen eine Sanierungsuntersuchung und Gefährdungsabschätzung kurzfristig aus eigenen Haushaltsmitteln durchführen. Diese können dann im Rahmen der Förderung nach Nr. 15 als förderungsfähig anerkannt werden. Möglich ist jedoch auch, insbesondere bei sehr großen Flächen, die Aufwendungen separat zur Förderung anzumelden, sofern die Gemeinde Eigentümer des Grundstückes ist bzw. eine Förderung auf Grundlage der Nr. 14 bereits erfolgt.

Nr. 4.10

Die Gemeinde sich verpflichtet, bei Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung und Sanierung von Altablagerungen (§ 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz - LAbfG -), Altstandorten (§ 28 Abs. 4 LAbfG) und sonstigen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die Möglichkeiten einer Heranziehung von Ordnungspflichtigen spätestens bis zur Vorlage des Verwendungsnachweises zu klären. Diese Verpflichtung ist als Nebenbestimmung in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen.

2.1.3 Bodensanierungskosten, die vom Ordnungspflichtigen zu tragen sind

Zu beachten ist, dass Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und solche Aufwendungen, für die ein Ordnungspflichtiger herangezogen werden kann, nicht in die Förderung einbezogen werden können. So ist grundsätzlich Nr. 4.10 der Förderrichtlinien zu beachten. Danach muss sich die Gemeinde verpflichten, bei Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung und Sanierung von Altablagerungen, Altstandorten und sonstigen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die Möglichkeiten einer

Heranziehung von Ordnungspflichtigen spätestens bis zur Vorlage des Verwendungsnachweises zu klären. Gleichzeitig ist zu beachten, dass gem. Nr. 5.42 Ausgaben nur dann zuwendungsfähig sind, wenn zurzeit ein Ordnungspflichtiger nicht herangezogen werden kann und die Maßnahmen nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten, Runderlass vom 28.11.1994 in der Fassung der Änderung vom 31.05.1995 (SMBI. NW 74), nicht gefördert werden.

Diese Regelungen machen deutlich, dass auch im Rahmen der Nr. 15 der Förderrichtlinien das "Verursacherprinzip" weiterhin Geltung hat. Der Rückgriff auf den Verursacher führt zur Reduzierung der förderfähigen Kosten, was für die Gemeinde den Vorteil hat, dass sich der Eigenanteil entsprechend reduziert, aber auch die in zu großem Umfang gewährte Förderung zurückzahlen ist.

Stellt ein in gemeindlichem Eigentum befindliches Grundstück oder ein Grundstück, das die Gemeinde erwerben will, einen konkreten Gefahrentatbestand dar, insbesondere bezüglich der Verunreinigung des Grundwassers, und kommt eine Förderung nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten, Runderlass vom 28.11.1994 in der Fassung der Änderung vom 31.05.1995 (SMBI. NW 74) grundsätzlich in Betracht (siehe hierzu auch Pkt.7) und hat innerhalb der kommenden 3 Jahre auf Grund des vorhandenen Gefährdungspotenzials auch Aussicht auf Erfolg, so scheidet bzgl. dieser Aufwendungen eine Förderung nach Nr. 15 aus. Sofern darüber hinaus Aufwendungen entstehen (z.B. mit der Notwendigkeit umfangreicher Gebäudeabbrüche), ist jedoch eine Förderung denkbar.

Verfügt eine Gemeinde über ein belastetes Grundstück, das bislang durch städtische Einrichtungen genutzt wurde, muss die Stadt nachweisen, dass die städtische Nutzung nicht ursächlich für das Vorliegen umweltgefährdender Stoffe ist und die bestehenden Altlasten durch einen nicht mehr heranziehbaren Ordnungspflichtigen verursacht worden sind. Dies ist zur Feststellung der grundsätzlichen Förderfähigkeit unabdingbar.

2.1.4 Sonstige Aufwendungen zur Herrichtung und Baureifmachung

Das Feld "Sonstiges" wurde bewusst aufgenommen, um bisher nicht vorhersehbaren Einzelfällen Rechnung zu tragen.



Sofern in den Felder F20 und F21 Beträge eingetragen werden, sind diese in dem entsprechenden Textfeld zu erläutern.

2. 2 Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen

In der Vergangenheit wurde bei der Standortaufbereitung Wohnungsbau die Erschließung nicht in die Förderung aufgenommen. Hierbei wurde konsequent bei den Veräußerungspreisen auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke abgestellt.

Indem auch eine Mischnutzung der Grundstücke oder gar eine ausschließlich gewerbliche Nutzung durch einen Fördertatbestand erfasst wird, sind Aufwendungen zur Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen förderungsfähig. Bei den Veräußerungspreisen ist deshalb nunmehr auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke abzustellen.

Bedeutsam ist auch, dass ausschließlich Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB einbezogen werden dürfen.

Damit können Schmutz- oder Regenwasserkanäle nur in dem Umfang Bestandteil der Förderung sein, wie sie zur Straßenentwässerung erforderlich sind. Weitere Entwässerungskanäle, -bauwerke und sonstige -maßnahmen können nicht einbezogen werden. Hier müssen entsprechende Gebühren- oder Beitragsregelungen greifen.

Bestandteil der jeweiligen Kosten, insbesondere bei den Erschließungsanlagen, sind auch die jeweiligen Planungsleistungen im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahme.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können auch solche Maßnahmen einbezogen werden, die außerhalb des aufzubereitenden Grundstücks durchgeführt werden.

Nr. 15.2

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben...
...der Erschließungsanlagen gemäß
§ 127 ff BauGB...

2.3 Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof

Die Förderrichtlinie stellt in Bezug auf die Wiedernutzung von vorhandenen Gebäuden auf Gründerzentren, Gewerbe und Handwerkerhöfe ab. Dies entspricht den bisherigen Erfahrungen bei der Aufbereitung von vorher gewerblich genutzten Standorten.

Sofern es sich um denkmalgeschützte und/oder stadtbildprägende Gebäude handelt, die in anderer Weise genutzt werden sollen, besteht ein Förderzugang nach Nr. 13 der Förderrichtlinien Stadterneuerung, der außerhalb dieser Berechnungshilfe abzuwickeln ist.

Bei Gründerzentren, Gewerbe, oder Handwerkerhöfen ist zwischen dem Umbau und der Neuerrichtung zu unterscheiden. Während beim Umbau keine Obergrenzen eingeführt wurden, ist ein Neubau nur bis zu 1 Mio. € förderungsfähig.

Nr. 15.2

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben...
...der Herrichtung aufstehender Gebäude zur gewerblichen Nutzung durch Dritte als Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof.....

Nr. 15.2

Im Einzelfall kann als Startmaßnahme auch ein entsprechender Neubau bis zur Höhe von 1.000.000 € gefördert werden, wenn keine vorhandenen Gebäude nutzbar sind.

3. PLANUNGSZIELE UND EFFEKTE DER STANDORTAUFBEREITUNG			
3.1 Planungsziele (erläuterndes Planungskonzept ist beizufügen)			
Wohnbauflächen		F 31	<input type="text"/>
Anzahl geplanter WE	F 32		<input type="text"/>
Gewerbliche Bauflächen		F 33	<input type="text"/>
Anzahl Bauplätze	F 34		<input type="text"/>
Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen etc.		F 35	<input type="text"/>
Bruttogeschoßfläche	F 36		<input type="text"/> qm
Straßen, Wege Plätze		F 37	<input type="text"/>
Grünflächen / Spielplätze		F 38	<input type="text"/>
SUMME BRUTTOBAULAND		F 39	<input type="text" value="0"/>
SUMME NETTOBAULAND (Spalte F31, F33+ F35)		F 40	<input type="text" value="0"/>
3.2 "Endwerte" (Veräußerungspreis erschließungsbeitragsfrei)			
Bodenrichtwertkarte / Gutachterausschuß / Externer Gutachter gem. WertVO (6.1)			
Wohnbauflächen		F 41	<input type="text"/>
Gewerbliche Bauflächen		F 42	<input type="text"/>
Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen etc.		F 43	<input type="text"/>
3.3 Einnahmen durch Veräußerung aufbereiteter Grundstücke			
Summe (F31xF41 + F33xF42 + F35xF43)		F 44	<input type="text" value="0"/>
3.4 Standortaufbereitung im Zuge einer Betriebsverlagerung			
<input type="checkbox"/> JA -dann erhöhter "Anfangswert" (F3 / F4) gem. Nr.15.3 möglich; bis zu 50 % vom "Endwert" (F41 bis F43)			
Anzahl der bisherigen Arbeitsplätze		F 45	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Neuer Standort in der Gemeinde			
<input type="checkbox"/> Neuer Standort in	F 46	<input type="text"/>	
Anzahl der Arbeitsplätze am neuen Standort		F 47	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nein			

3. Planungsziele und Effekte der Standortaufbereitung

Die Erfassung der Planungsziele auf Blatt 3 des Berechnungsvordrucks dient zum einen dazu, die Zielsetzung bei der Mobilisierung der Brachfläche zu erkennen. Darüber hinaus dienen die dortigen Angaben zum Nettobauland nach Aufbereitung und die Eingabe der entsprechenden Endwerte zur Berechnung der mit der Aufbereitung der Flächen und der Planung einhergehenden Bodenwertsteigerungen, die in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einbezogen werden.

3.1 Planungsziele

Sofern eine Wohnnutzung nach Aufbereitung der Flächen angestrebt wird, ist die Anzahl der geplanten Wohneinheiten unerlässlich zur Beurteilung des Förderantrages (siehe Zuwendungsvoraussetzungen 6.2). Sofern eine konkrete Gebäudeplanung nicht vorliegt, sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes nachvollziehbare Annahmen zu treffen. Diese sollten im Förderantrag erläutert werden.



Größe der Wohnbauflächen im Feld 31 vermerken.
Anzahl WE im Feld 32 vermerken.

Im Hinblick auf eine gewerbliche Nachfolgenutzung ist neben der entsprechenden Nettobaulandfläche auch die Anzahl der Bauplätze zu benennen. Diese ist erforderlich, um zum einen den Effekt der Aufbereitung der Flächen zu beurteilen. Zum anderen ergeben sich daraus bestimmte Rückschlüsse im Hinblick auf den Umfang der Förderung (z.B. Überprüfung der Erschließungsnotwendigkeit im Zusammenhang mit einer sehr geringen Anzahl von neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben).



Größe der Gewerbliche Bauflächen im Feld 33 vermerken.
Anzahl Bauplätze im Feld 34 vermerken.

Auch die Eingabe der Bruttogeschossfläche für sonstige Nutzungen dient zur Beurteilung des Effekts einer Förderung der Aufbereitung der Flächen.



Umfang Bruttogeschossfläche im Feld 36 vermerken.

Nutzt die Gemeinde Teile der Fläche für eigene Vorhaben, sind diese Flächenanteile hier ebenfalls zu berücksichtigen.



In F35 ist die entsprechende Fläche und in F43 der Wert des Grundstücks für solche kommunalen Einrichtungen einzusetzen. Der Gesamtwert ist als Erlös im Zuge der Maßnahme zu betrachten und von der Gemeinde selber zu tragen, es sei denn, es handelt sich um einen nach den Förderrichtlinien förderbaren Grunderwerb.

3.2 Endwerte

Bei den Endwerten sind die Bestimmungen unter 6.1 der Förderrichtlinien zu beachten:

Bezüglich des Verkaufserlöses, der nach Aufbereitung erzielbar ist, kann auf die Aussagen der Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen werden. Andernfalls ist eine Bewertung entsprechend der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), z.B. durch den Gutachterausschuss, erforderlich. Zur Vergleichbarkeit zwischen Anfangs- und Endwert ist hier einheitlich der erschließungsbeitragsfreie Wert anzusetzen.

Sofern sich bei der Durchführung der Maßnahme ein höherer Verkaufserlös erzielen lässt, als bei der Förderung veranschlagt, reduzieren sich die zuwendungsfähigen Ausgaben, sodass der entsprechende "Überschuss" zu einer anteiligen Rückzahlung von Fördermitteln führt. Dies wird im Rahmen einer Nebenbestimmung zum Bewilligungsbescheid bindend geregelt. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Vorlage des Schlussverwendungsnachweises, sofern nicht nach § 44 LHO in Verbindung mit Nr. 2 ANBest-G der Bewilligungsbehörde Mitteilung gemacht wurde.

Besonderheiten der Festbetragsfinanzierung sind zu beachten

Insbesondere bei gewerblichen Bauflächen wird die Bezirksregierung prüfen, inwieweit hier der "Marktpreis" zugrunde gelegt wird. Zum einen dürfte hierbei die Bestimmung unter Nr. 16.32 der Förderrichtlinien zur Rentierlichkeit herangezogen werden, auch wenn sie nach dem Wortlaut der Richtlinien bei Brachflächen keine Anwendung finden. Zum anderen wird die Bezirksregierung mit Blick auf die regionalen Zusammenhänge prüfen, ob die hier eingesetzten Werte angemessen sind.

Nr. 6.1

Die Ermittlung von Grundstückswerten für unbebaute Grundstücke erfolgt nach der Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. 1 S. 2209) in der jeweils gültigen Fassung..

3.3 Einnahmen durch Veräußerung aufbereiteter Grundstücke

Die Zusammenstellung aller Einnahmen aus der Veräußerung aufbereiteter Grundstücke ist für die Ermittlung der förderungsfähigen Aufwendungen von Bedeutung (siehe Punkt 4.2).



Die Berechnungshilfe ermittelt den Wert in F44 automatisch.

3.4 Standortaufbereitung im Zuge einer Betriebsverlagerung

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass das Interesse der Kommunen groß ist, kleinere oder mittelständische Betriebe innerhalb ihres Gemeindegebietes zu verlagern. Dies geschieht zum einen, um dem Erneuerungs- bzw. Erweiterungsbedarf der Betriebe und damit der Erhaltung der Arbeitsplätze Rechnung zu tragen. Zum anderen kommen oftmals städtebauliche Gründe hinzu, die neben der Beengtheit der Betriebe für eine Ansiedlung an anderer Stelle sprechen.

In solchen Fällen hat sich gezeigt, dass der Veräußerungspreis der Betriebsfläche ausschlaggebend ist für die Investitionsfähigkeit und -bereitschaft der Betriebe. Die Erlöse am ehemaligen Produktionsstandort spielen hierbei die herausragende Rolle. Dem stand bislang die Systematik der Förderrichtlinien entgegen, die den "Planungs- und Aufbereitungsgewinn" vollständig in die Förderung einbezieht und nicht bei den Grundstückseigentümern belässt.

Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde deshalb bei der Standortaufbereitung im Zuge einer Betriebsverlagerung ein neuer Weg beschritten und für diese Fälle ein erhöhter Anfangswert zugestanden.

Die Anerkennung des erhöhten Anfangswertes gilt unabhängig davon, ob der bisherige Betrieb innerhalb der Ursprungsgemeinde verlagert oder in die Nachbargemeinde zieht. Die Angabe des neuen Betriebsstandortes ist von Bedeutung, um zu erkennen, welche Auswirkungen sich für die Arbeitsmarktregion ergeben. Die Förderrichtlinien Stadterneuerung sprechen insofern nur von einer Verlagerung innerhalb der Gemeinde oder in die Nachbargemeinde.

Die Aufgabe des Betriebsstandortes und die Neuansiedlung in einer anderen Arbeitsmarktregion soll im Gegensatz dazu nicht durch Stadterneuerungsmittel begleitet werden.

Voraussetzung der Förderung ist auch, dass die Anzahl der bisherigen Arbeitsplätze gleich bleibt.

Nr. 16.32

Sollen Grundstücke nach Verlagerung eines Betriebes aufbereitet werden, der in der Gemeinde oder angrenzend eine neue Betriebsstätte unter Erhaltung oder Ausbau der Anzahl der Arbeitsplätze errichtet, kann als Anfangswert 50 % des Endwertes zu Grunde gelegt werden.



Sofern das Kästchen "ja" angekreuzt wird, werden in den Feldern F41 bis F43 automatisch die maßgeblichen Anfangswerte eingetragen.



Die Eintragung von Werten in den Feldern F45 und F47 ist unerlässlich für die Gewährung des "Betriebsverlagerungsbonus".

4. Ermittlung der Höhe der Förderung			
4.1 Förderungsfähige Ausgaben			
Summe Herrichtung, Baureifmachung und Erschließung	Übertrag F 28	F 48	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Umbau Gebäude oder Neubau	Übertrag F 29 o. F 30	F 49	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Zwischenerwerb	Übertrag F 69	F 50	<input type="text" value="0"/> €
ergibt	förderungsfähige Ausgaben	F 51	<input type="text" value="0"/> €
4.2 Abziehende Erlöse			
Summe Grundstücksveräußerung	Übertrag F 44	F 52	<input type="text" value="0"/> €
minus Summe Grundstückserwerb ohne Gebäuderestwerte	Übertrag F 7	F 53	<input type="text" value="0"/> €
minus Gebäuderestwerte max. in Höhe Grundstückserwerb	Übertrag F 13 und/ oder F 14	F 54	<input type="text" value="0"/> €
ergibt	Grundstückserlöse	F 55	<input type="text" value="0"/> €
Mieteinnahmen Umbau Gebäude	Übertrag F 76	F 56	<input type="text" value="0"/> €
plus ggf.			
Mieteinnahmen Grundstück		F 57	<input type="text" value=""/> €
plus ggf.			
Sonstige Entgelte:	<input type="text" value=""/>	F 58	<input type="text" value=""/> €
ergibt	Sonstige Erlöse	F 59	<input type="text" value="0"/> €
4.3 Höhe der Zuwendung			
Zuwendungsfähige Ausgaben:		F 60	<input type="text" value="0"/> €
Fördersatz der Stadt/Gemeinde:		F 61	<input type="text" value=""/> %
<small>(bei ABM-Anteilen: ganz oder teilweise Erhöhung um 10 %)</small>			
Höhe der Zuwendung		F 62	<input type="text" value="0"/> €
Eigenanteil der Stadt/Gemeinde		F 63	<input type="text" value="0"/> €

4. Ermittlung der Höhe der Förderung

Auf Blatt 4 des Berechnungsvordrucks erfolgt die Berechnung der Höhe der Zuwendung aus Stadterneuerungsmitteln überwiegend automatisch.

4.1 Förderungsfähige Ausgaben

Die zuwendungsfähigen Ausgaben ergeben sich aus den Angaben auf Blatt 2 des Berechnungsvordrucks.

Allein zum Zwischenerwerb von Grundstücken für die Dauer der Aufbereitung wird auf die Blatt 5 zurückgegriffen. Dort befindet sich eine Berechnungshilfe zur Ermittlung der entsprechenden zuwendungsfähigen Ausgaben.

4.2 Abziehende Erlöse

Bei den abzuziehenden Erlösen steht die Berechnung des Grundstückserlöses im Vordergrund.

Die Gegenüberstellung aller Einnahmen aus der Veräußerung aufbereiteter Grundstücke (Blatt 3) und aller Aufwendungen zum Erwerb des Grundstücks (Blatt 1) ermöglicht, die mit der Aufbereitung der Fläche und der Schaffung von neuem Planungsrecht einhergehenden Wertsteigerungen des Grundstücks zu ermitteln. Diese werden von den förderungsfähigen Ausgaben abgezogen (siehe Punkt 4.2).

Daneben sind Miet- und Pachteinnahmen von Gebäuden und Grundstücken zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auf die Miteinnahmen ohne Betriebskosten. Hiervon können als Pauschale für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandsetzungskostenpauschale, Mietausfallwagnis) 15 v.H. abgezogen werden.¹

In der Vergangenheit gelang nicht immer eine zügige Umsetzung von Maßnahmen, sodass eine Zwischenvermietung von Grundstücken oder Gebäuden durchgeführt wurde. Sofern ein Grundstückszwischenerwerb gefördert wird, sind auch die entsprechenden Miteinnahmen zur Reduzierung des Förderbedarfs zu berücksichtigen.

Nr. 15.3

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind unter Einbeziehung von Grundstückserlösen, Erschließungsbeiträgen, Miteinnahmen der Gebäude und sonstigen Entgelten zu ermitteln. Der Grundstückserlös stellt die Differenz zwischen dem Erwerbspreis vor Aufbereitung der Grundstücke (Anfangswert) und dem Veräußerungspreis nach Aufbereitung und Erschließung (Endwert) dar.

¹ Diese Regelung gilt vorläufig. Die entgeltliche Regelung wird in der Fortschreibung der Förderrichtlinien erfolgen.

Zu den Mieteinnahmen beim Umbau von Gebäuden erfolgt eine gesonderte Berechnung auf Blatt 5 des Berechnungsvordrucks .

4.3 Höhe der Zuwendung

Der Fördersatz der Stadt bzw. Gemeinde richtet sich nach dem jeweiligen Fördersatzerlass. Auskunft können die Mitarbeiter des Dezernates 35 der jeweiligen Bezirksregierung geben.

5. ZUWENDUNGSFÄHIGE AUSGABEN ZU BESONDEREN FÖRDERATBESTÄNDEN

5.1 Mobilisierung von Brachflächen (Zwischenfinanzierung Grunderwerb)

Summe Grunderwerb	Übertrag F 53	F 64	<input type="text" value="0"/>	€
plus				
Summe Gebäuderestwerte (ggf. gekappt)	Übertrag F 54	F 65	<input type="text" value="0"/>	€
ergibt				
Grunderwerbsausgaben		F 66	<input type="text" value="0"/>	€
Zinssatz	bis zu 7% (Nr. 14.2)	F 67	<input type="text"/>	%
Dauer Zwischenfinanzierung	bis zu 5 Jahre (Nr. 14.2)	F 68	<input type="text"/>	Jahre
zuwendungsfähige Ausgaben		F 69	<input type="text" value="0"/>	€

5.2 Umbau von Gebäuden (Zwischenfinanzierung Grunderwerb)

5.2.1 Berechnung des Gebäudewertes für Grunderwerb

Geschätzte Neubaukosten für Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof (Wert einsetzen)	F 70	<input type="text"/>	€	
minus				
Herrichtungskosten Gebäude	Übertrag F 29	F 71	<input type="text" value="0"/>	€
ergibt				
ersparte Neubaukosten		F 72	<input type="text" value="0"/>	€

5.2.2 Berechnung der Mieterlöse

vermietbare Nutzfläche/qm	F 73	<input type="text"/>	qm
Miete je DM/qm ohne Betriebskosten (abzgl. 15 v.H. Bewirtschaftungskostenpauschale)	F 74	<input type="text"/>	€
Mieteinnahmen je Monat	F 75	<input type="text" value="0"/>	€
Mieteinnahmen im Verlauf von 10 Jahren	F 76	<input type="text" value="0"/>	€

5. Zuwendungsfähige Ausgaben zu besonderen Fördertatbeständen

Blatt 5 von Brache 1.0 gibt

- zur Förderung der Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs und
 - zur Förderung des Umbaus von Gebäuden zu einem Gründerzentrum, oder Gewerbe- oder Handwerkerhof
- eine Berechnungshilfe.

5.1 Mobilisierung von Brachflächen

Bei der Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs sind die Bestimmungen unter Nr. 14 der Förderrichtlinien Stadterneuerung maßgeblich.

Zu beachten ist hierbei, dass mit der Neufassung der Förderrichtlinien (bisher: "Kleinteiliges Flächenrecycling") Veränderungen vorgenommen wurden. Bisher erfolgte eine Zwischenfinanzierung nur dann, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre Planungsziele noch nicht gefunden hatte. Hier sollte geholfen werden, in Ruhe die spätere Nutzung festzulegen.

Dieses ist nach Nr. 14 weiterhin möglich. Darüber hinaus ist jedoch verankert worden, dass die Gemeinden in der Phase der Aufbereitung von Flächen entlastet werden. Da die Fördersystematik ihnen keine "Einnahmequelle" belässt, ist es auch konsequent, während der Zeit der Aufbereitung die Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs durch die Förderung zu begleiten.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem in Nr. 14.2 genannten Zinssatz von 7 % um eine Obergrenze und nicht um einen in jedem Fall einzusetzenden Wert handelt. Die Kommunen können in der Regel auf Kommunalkredite zurückgreifen, die erheblich unter diesem Wert liegen.

Auch bei der Dauer der Zwischenfinanzierung stellen die fünf Jahre eine Obergrenze dar. Interesse des Landes wie auch der Gemeinden müsste es sein, nach Bewilligung der Maßnahme diese zügig umzusetzen und damit die Zwischenfinanzierungsaufwendungen zu reduzieren.

Nr. 14.1

Gefördert wird der Erwerb brachliegender oder mindergenutzter Flächen, auf denen künftig Maßnahmen zur Stadterneuerung nach diesen Förderrichtlinien durchgeführt werden sollen. Der Erwerb ehemaliger militärischer Liegenschaften kann auch dann gefördert werden, wenn die später zu fördernden investiven Maßnahmen zwar nach diesen Förderrichtlinien förderungsfähig sind, aber aus anderen Programmen, insbesondere der Regionalen Wirtschaftsförderung, gefördert werden.

Nr. 14.2

Zuwendungsfähig ist die Zinsbelastung für den Zwischenerwerb bis zu einer Höhe von 7 vom Hundert für höchstens 5 Jahre. Bei Kaufpreiszahlungen für den Erwerb von ehemaligen militärischen Liegenschaften von mehr als 1,5 Mio. € ist die vom Bund angebotene Stundungsregelung zu berücksichtigen.



Die entsprechenden Werte werden in F64 und F65 automatisch eingesetzt.

Die Anerkennung von Gebäuderestwerten im Zuge der Zwischenfinanzierung folgt dem Gedanken, dass bei Abschöpfung des vollständigen Planungsgewinns den Gemeinden kein Spielraum verbleibt, um solche in der Regel anfallenden Aufwendungen zu decken.



Hierbei findet nur der als förderungsfähig anerkannte Gebäuderestwert Berücksichtigung.

5.2 Umbau von Gebäuden

Die zu beachtenden Bestimmungen zum Umbau von Gebäuden beziehen sich nur auf die Herrichtung als Gründerzentrum, Gewerbe- oder Handwerkerhof. Bezogen auf die Berechnung des Gebäudewertes sind sie aber auch ausschlaggebend für die Höhe der einzubeziehenden Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs. Nur in diesem Fall finden die Bestimmungen in Nr. 15 Anwendung.

Hinsichtlich der Erhaltung von Gebäudebestand kennen die Förderrichtlinien unter Nr. 13 Sicherung und Erhaltung des historischen Erbes weitere umfangreiche Hilfestellungen. Im Zuge der Aufbereitung einer Brachfläche ist z.B. die Förderung des Umbaus eines Baudenkmals in neuen Wohnraum denkbar. Die Prüfung solcher Fördermaßnahmen wie auch die Ermittlung der förderfähigen Aufwendungen findet jedoch außerhalb des Berechnungsprogramms "BRACHE 1.0" statt.

5.2.1 Gebäuderestwert / Erwerbspreis

Die Gebäuderestwerte von wiederzunutzenden Gebäuden werden in den Förderrichtlinien Stadterneuerung in Nr. 6.1 geregelt:

Durch diese Bestimmung soll verhindert werden, dass im Ertragswert- oder Sachwertverfahren Gebäuderestwerte ermittelt werden, die in keiner Relation zu der späteren Nutzung stehen.

Nr. 6.1

Sollen aufstehende Gebäude zur Erreichung des Zuwendungszwecks wieder verwendet werden, kann deren Restwert in die Förderung einbezogen werden. Als förderungsfähiger Höchstwert errechnet sich dabei der Restwert aus der Differenz zwischen vergleichbaren Neubaukosten und den erforderlichen Umbau- und Herrichtungskosten (ersparte Neubaukosten); der Restwert darf den Verkehrswert auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung nicht überschreiten.



Die Ermittlung der ersparten Neubaukosten findet dann Eingang in die Zwischenfinanzierung des Grunderwerbs.

5.2.2 Mieterlöse

Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten sind auch die Mieterlöse (evtl. durch Zwischennutzung erzielt) von den unrentierlichen Kosten abzuziehen. (s.a. 4.2 dieser Arbeitshilfe)

Bei der Förderung von Gebäuden sind die zehnfachen Jahresmieteinnahmen von den Aufwendungen abzusetzen.

Nr. 15.3

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind unter Einbeziehung von Grundstückserlösen, Erschließungsbeiträgen, Mieteinnahmen der Gebäude und sonstigen Entgelten zu ermitteln.

Der Grundstückserlös stellt die Differenz zwischen dem Erwerbspreis vor Aufbereitung der Grundstücke (Anfangswert) und dem Veräußerungspreis nach Aufbereitung und Erschließung (Endwert) dar. Bei der Förderung von Gebäuden sind die zu erwartenden angemessenen Mieteinnahmen und sonstigen Entgelte in Höhe der zehnfachen Jahreseinnahme von den Aufwendungen abzusetzen.

6. WURDEN ALLE ZUWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN BEACHTET ?

6.1 Ist der Grunderwerbspreis nachvollziehbar ?

6.1.1 Liegt der "Endwert" (Blatt 3) über dem "Anfangswert" (Blatt 1)

Gewerbliche Baufläche(n)	Differenz F3/4 zu F42	F 77	<input type="text" value="0"/>	€/qm
Wohnbaufläche(n)	Differenz F3/4 zu F41	F 78	<input type="text" value="0"/>	€/qm
Dienstleistungen etc.	Differenz F3/4 zu F43	F 79	<input type="text" value="0"/>	€/qm

Anfangswert sollte kleiner als Endwert sein ! Endwert keinesfalls überschreiten !

6.2 Ist die Verhältnismäßigkeit bei der Aufbereitung gewahrt ?

Summe Herrichtung und Baureifmachung (Zuwendungsfähige Ausgaben)

je Wohneinheit		F 80	<input type="text" value="0"/>	€
Orientierungswert: 15.000 € (Nr. 15.4)				
je qm/Nettobaufläche Gewerbe		F 81	<input type="text" value="0"/>	€
je Anzahl der anzusiedelnden Betriebe	F 82	F 83	<input type="text" value="0"/>	€
je Anzahl der erwarteten Arbeitsplätze	F 84	F 85	<input type="text" value="0"/>	€
je qm/Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen etc.		F 86	<input type="text" value="0"/>	€

6.3 Wurden die Kappungsgrenzen beachtet ?

6.3.1 Wurde bei Grundstücken, die im Privatbesitz verbleiben, die "Kappungsgrenze 50% des Verkehrswertes / maximal 20 €/je qm beachtet" ?

Gewerbenutzung (Verkehrswert)	Übertrag F 42	F 87	<input type="text" value="0"/>	€/qm	Übertrag F 3	F 88	<input type="text" value="0"/>	€/qm
Andere Nutzung					Übertrag F 4	F 89	<input type="text" value="0"/>	€/qm

6.3.2 Übersteigt die Summe aller Gebäuderestwerte (F13) den Erwerbspreis des Grundstücks ohne Gebäude (F7) ?

Differenz F 7 zu F 13 F 90 €

6.4 Weitere Anmerkungen

6. Wurden alle Zuwendungsvoraussetzungen beachtet

Blatt 6 des Berechnungsvordrucks beinhaltet die wesentlichen Kontrollfragen in Bezug auf eine Beurteilung der Förderungsfähigkeit der Maßnahmen. Hierbei werden auch "Prüfschleifen" im Hinblick auf konkrete Regelungen in den Förderrichtlinien bearbeitet.

6.1 Ist der Grunderwerbspreis nachvollziehbar ?

Die Höhe der Zuwendung aus Stadterneuerungsmitteln wird im Wesentlichen von der Frage bestimmt, ob es eine Differenz zwischen dem "Anfangswert" und dem "Endwert" gibt, sodass in größerem Umfang die Bodenwertsteigerung des Grundstückes zu der Aufbereitung von den Aufwendungen abgezogen werden können.

In der Vergangenheit war immer wieder aufgefallen, dass insbesondere bei gewerblichen Bauflächen zwischen beiden Werten keine Differenz bestand bzw. sogar der Anfangswert höher war als der Endwert. Dies ist mit Hinweis auf Nr. 14.3 nicht sachgerecht (siehe Seite 8 dieser Erläuterung).



Die Werte in F77 bis F79 werden automatisch berechnet. Sofern sich hier ein Wert mit einem Plus-Zeichen (+) ergibt, deutet dies auf die Einhaltung der Förderbestimmungen hin. Sofern hier keine Differenz sichtbar wird oder gar ein Wert mit einem Minus-Zeichen (-) angezeigt wird, ist die Förderungsfähigkeit der Maßnahme in Frage gestellt.

6.2 Ist die Verhältnismäßigkeit der Aufbereitung gewahrt ?

Nr. 15.4 der Förderrichtlinien sieht vor, dass Zuwendungen nur dann gewährt werden dürfen, wenn die Kosten der Freilegung und Baureifmachung im vertretbaren Verhältnis zur vorgesehenen Nutzung stehen.

Der Einführung des unbestimmten Rechtsbegriffes "im vertretbaren Verhältnis" geht zunächst der Grundgedanke voraus, dass bei der Bandbreite der zu erwartenden Förderfälle, die sowohl hinsichtlich der Höhe der Kosten der Standortaufbereitung als auch der geplanten städtebaulichen Dichte deutlich voneinander abweichen dürften, kein absolutes Maß festgelegt werden kann, ab dem aufgrund der Relation zwischen Aufwendungen einerseits und Nutzen andererseits keine Förderung mehr erfolgen sollte. Erforderlich ist jedoch angesichts der deutlichen Schwankungen bei den Kosten der Maßnahmen je qm Grundstücksfläche, dass eine

Förderung nicht uneingeschränkt in Aussicht gestellt wird. In bestimmten Fällen wird es aufgrund der hohen Sanierungsaufwendungen für Altlasten und die Baureifmachung, z.B. trotz innerstädtischer Lage oder einer hohen ÖPNV-Standortgunst von Flächen nicht vertretbar sein, diese aufzubereiten oder z.B. insbesondere dem Wohnungsbau zuzuführen. Da bestimmte kostenreduzierende Sanierungsmaßnahmen, die bei einer späteren Wohnnutzung i.d.R. nicht in Betracht kommen, im Falle einer gewerblichen oder grünflächenmäßigen Nutzung erwogen werden können, bedarf es hier einer genauen Abwägung hinsichtlich der Reaktivierung der Flächen.

Eine Konkretisierung des Begriffs "in vertretbarem Verhältnis" wird nur in Bezug auf den Wohnungsbau vorgenommen.

Bei den gewerblichen Bauflächen wird ein Bezug hergestellt zum Aufwand/qm Nettobaufläche Gewerbe bzw. zu der Anzahl der anzusiedelnden Betriebe bzw. der Anzahl der zu erwartenden Arbeitsplätze.

Ein Ziel der Regelung ist es, auch bei geringeren Aufwendungen für eine Standortaufbereitungsmaßnahme diese in Relation zu setzen zu der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass den Aufwendungen der öffentlichen Hand nicht eine zu geringe Anzahl von geplanten Wohneinheiten gegenübersteht. So ist es nicht Ziel der Förderung, weniger belastete Grundstücke zugunsten einer großzügigen Einfamilienhausbebauung aufzubereiten.



Als Maßstab für die Ermittlung der Verhältnismäßigkeit kann der Subventionsbetrag des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herangezogen werden. Hier dürften solche Maßnahmen spätestens dann in den kritischen Bereich gelangen, wenn die Aufwendungen je Wohneinheit 25 % des Subventionsbetrages der WFB 1984 (gemäß Nr. 2.211 für den Fall einer Wohnung von 65 qm unter Hinzurechnung des Förderbetrages für kinderreiche Familien gem. Nr.2.214 und des Zusatzdarlehens gemäß Nr. 2.215) erreichen oder darüber liegen. Zur Vereinfachung ist davon auszugehen, daß bei einer Überschreitung der förderungsfähigen Kosten von 15.000 € je Wohneinheit die Verhältnismäßigkeit berührt und kritisch zu prüfen ist.

6.3 Wurden die Kappungsgrenzen beachtet ?

Es folgt nochmals eine Überprüfung der Einhaltung der Förderbestimmungen hinsichtlich des Grunderwerbs. Dies bezieht sich zum einen auf die Grundstücke die im Privatbesitz verbleiben, bei denen nur 50 % des Verkehrswertes bzw. max. 20,00 €/qm anerkannt werden können. Zum anderen wird nochmals kontrolliert, ob die von der Gemeinde zur Anerkennung beantragten Gebäuderestwerte in der Summe nicht größer sind, als der Erwerbspreis des Grundstücks ohne Gebäude.