

# Anwendungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Abrechnung von Gesamtmaßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung

(Stand Mai 2020)

## Vorbemerkung

Nach Maßgabe der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung - RL StBauE vom 14. August 2018 hat die Stadt / Gemeinde als Zuwendungsempfänger innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine förderrechtliche Abrechnung der Programme Stadtumbau, SEP, SDP, SSP, SOP, KSP und ZSP bei der SAB vorzulegen. Die Abrechnung bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Gesamtmaßnahme. Die SAB setzt nach Prüfung der Abrechnung durch Bescheid fest, in welcher Höhe Fördermittel des Landes und ggf. des Bundes endgültig als Zuschuss gewährt werden oder zurückzuzahlen sind.

Wurden vor der Förderung in den o.g. Programmen bei identischer Satzungsgrundlage (zum Fördergebiet) Förderungen aus Vorläuferprogrammen gewährt (LSP, SD-AO, Modell Aufschwung Ost, Modellvorhaben (MV)), so ist die Landesdirektion Sachsen (LDS) für deren Prüfung zuständig und erstellt hierzu Zwischenabrechnungsbescheide. Die SAB übernimmt diese Prüfergebnisse der Landesdirektion Sachsen im Rahmen der Prüfung der Abrechnung der Folgeprogramme und stellt auch für diese Vorläuferprogramme abschließend fest, in welcher Höhe Fördermittel des Landes und ggf. des Bundes endgültig als Zuschuss gewährt werden. Die Prüfung von Abrechnungen zu Vorläuferprogrammen erfolgt ausschließlich bei der LDS, sie sind nicht der SAB vorzulegen. Das ändert nichts daran, dass Angaben in den Anlagen 9 und 11 vollständig einzutragen sind.

Die Finanzhilfen und kommunalen Eigenmittel des Programms SD-AO sind abweichend von diesen Festlegungen in die SD-Abrechnungen bei der SAB einzubeziehen, da im SDP die zahlenmäßige Prüfung durch die SAB inklusive der Mittel des SD-AO erfolgt. Die inhaltliche Prüfung des SD-AO erfolgt durch die LDS mittels der dort vorzulegenden Abrechnung zum SD-AO.

Für die Abrechnung sind die unter [www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de) veröffentlichten Vordrucke

- VD 69065 - Gebietsabrechnung
- VD 69066 - Gebietsabrechnung Anlage 3a  
Übersicht über die Städtebaufördermittel im Programm Stadtumbau -  
Programmteil Aufwertung
- VD 69067 - Gebietsabrechnung Anlage 3b  
Übersicht über die Städtebaufördermittel im Programm Stadtumbau -  
Programmteil Rückbau (Wohnungen)
- VD 69053 - Gebietsabrechnung Anlage 3d  
Nachweis Altfördergebiete im Programm Stadtumbau
- VD 69069 - Gebietsabrechnung Anlage 4  
Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup>
- VD 69070 - Gebietsabrechnung Anlage 5  
Wertansätze für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke der Gemeinde, die  
mit Städtebaufördermitteln erworben oder freigelegt wurden oder wenn ein  
Zinsausgleich gewährt wurde
- VD 69071 - Gebietsabrechnung Anlage 6  
Wertansätze für Gebäude auf privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken der  
Gemeinde, die mit Städtebaufördermitteln erworben wurden

---

<sup>1</sup> Die Anlage 4 ist nur für Gesamtmaßnahmen beizufügen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt wurden.

- VD 69072 - Gebietsabrechnung Anlage 7  
Übersicht über Einnahmen, die nach dem letzten Zwischennachweis bzw. Auszahlungsnachweis angefallen sind oder zukünftig noch erwartet werden
- VD 69073 - Gebietsabrechnung Anlage 8  
Übersicht über die zuwendungsfähigen Ausgaben, die bisher noch nicht durch Zwischennachweis bzw. Auszahlungsnachweis nachgewiesen worden sind
- VD 69086 - Gebietsabrechnung Anlage 9  
Übersicht über die mit Städtebaufördermitteln erworbenen Grundstücke
- VD 69054 - Gebietsabrechnung Anlage 10  
Nachweis zu Ausgaben der Vergütung bzw. der Vorbereitung/ weiteren Vorbereitung
- VD 69055 - Gebietsabrechnung Anlage 11 oder Aufstellung aus eigener Datenerfassung  
Übersicht Einzelmaßnahmen

zu verwenden. Auf Anforderung der SAB sind im Einzelfall weitere Unterlagen einzureichen.

Die Anwendungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zu diesen Vordrucken sollen den Programmgemeinden Hilfestellung bei der Erstellung der Abrechnung von Gesamtmaßnahmen geben und eine einheitliche Verfahrensweise sicherstellen. Nach Bekanntmachung sind die Erläuterungen und Hinweise bei der Abrechnung von Gesamtmaßnahmen zu beachten.

## **Grundsätze**

Städtebaufördermittel dürfen entsprechend dem haushaltsrechtlichen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nur gewährt werden, wenn ein erhebliches staatliches Interesse besteht, das ohne diese Zuwendungen nicht oder nicht im notwendigen Umfang erreicht werden kann. In der Städtebauförderung gilt zudem das Subsidiaritätsprinzip, wonach Städtebaufördermittel nur eingesetzt werden dürfen, soweit Ausgaben einer Sanierungsmaßnahme nicht anderweitig oder durch zweckgebundene Einnahmen gedeckt werden können. Im Zuge der Gebietsabrechnung können den Gemeinden deshalb Städtebaufördermittel nur belassen werden, wenn sie mit der Abrechnung der Gesamtmaßnahme diesen Nachweis erbringen, der Zuwendungszweck erreicht und die Städtebaufördermittel für den bei der Bewilligung bestimmten Zweck verwendet wurden. In die Abrechnung sind zudem die städtebaulich erneuerungsbedingten Einnahmen, die zur Deckung der zuwendungsfähigen Ausgaben eingesetzt werden können, und die Wertansätze für mit Städtebaufördermitteln geförderte Grundstücke und Gebäude einzustellen.

Grundsätzlich kann in den Programmen

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
- Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)
- Soziale Stadt (SSP)

eine Abrechnung zum Fördergebiet erst bei der SAB eingereicht werden, wenn der Gemeinde ein Bescheid der Landesdirektionen zur Feststellung des Prüfergebnisses der zum Stichtag 31.03.2006 erstellten Zwischenabrechnung vorliegt. Wurde gegen diesen Bescheid von der Gemeinde ein förmlicher Rechtsbehelf eingelegt, kann die SAB jedoch einen Schlussbescheid zur Gebietsabrechnung gemäß RL StBauE Abschnitt D Nr. 20.1 erst erlassen, wenn der Bescheid der Landesdirektion zur Zwischenabrechnung Bestandskraft erlangt hat. Dies gilt entsprechend für die Vorläuferprogramme, die im selben Fördergebiet (identische Satzungsgrundlage wie für SEP, SDP, SSP) von den damaligen Regierungspräsidien (heute LDS) gefördert wurden.

## Erläuterungen

### Sachbericht

Der Abrechnung ist ein aussagefähiger Sachbericht (Schlussbericht) beizufügen. Dieser soll Ausführungen zum Verfahrensstand und eine Darstellung zur Erreichung der städtebaulichen Erneuerungsziele bei Abschluss der Gesamtmaßnahme enthalten. Es ist eine Gegenüberstellung von der Programmaufnahme bis zur Gebietsabrechnung zu folgenden Punkten vorzunehmen:

- Einhaltung des Kosten- und Finanzierungsplanes
- Erreichung der Gebietsziele (bei nur teilweiser Zielerreichung umgesetzte Schwerpunkte und Prioritätensetzung im Fördergebiet ausführlich darstellen)
- Verhältnis zwischen dem Anteil privater Maßnahmen und kommunaler Bau- und Ordnungsmaßnahmen bezogen auf die Zuwendungssumme
- Programm Stadtumbau: Darstellung der Gesamtzielerreichung mittels Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen im selben Fördergebiet (wenn gleichzeitig beide Programmteile gefördert wurden) im Sachbericht des zuletzt abgeschlossenen Programmteils
- Programmteil Rückbau Wohngebäude: Gegenüberstellung des Wohnungsleerstandes und der Einwohnerzahl im Fördergebiet zum Zeitpunkt der Programmaufnahme und zum Zeitpunkt der Abrechnung (absolut und prozentual)

### Zahlenmäßiger Nachweis

Wenn das Fördergebiet in das jeweilige Bund-Länder-Programm

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
- Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)
- Soziale Stadt (SSP)

bis zum Programmjahr 2005 aufgenommen wurde und Auszahlungen bis zum 31.03.2006 erfolgt sind, ist der durch Bescheid der LDS im Rahmen einer Zwischenabrechnung festgesetzte Förderrahmen zum Stichtag 31.03.2006 nachrichtlich in Tabelle 5.3 der Abrechnung darzustellen. Die erforderlichen Daten sind der von den Landesdirektionen bestätigten Anlage F (bzw. F3) zur Zwischenabrechnung in den Ziffern 1.2, 1.2 c und 1.4 b zu entnehmen.

Die von dieser Festsetzung umfassten sanierungsbedingten Einnahmen und zuwendungsfähigen Ausgaben für abgeschlossene Einzelmaßnahmen gehen in die abschließende Abrechnung zum Fördergebiet ohne weitere Prüfung durch die SAB ein.

In die zahlenmäßigen Nachweise auf den Seiten 3 bis 6 sind deshalb nur diejenigen Einnahmen und Ausgaben einzustellen, die nicht Gegenstand einer Zwischenabrechnung der Gesamtmaßnahme zum Stichtag 31.03.2006 waren. In die Abrechnung einzustellen sind hingegen Ausgaben für zum Stichtag 31.03.2006 noch laufende Einzelmaßnahmen, für die die Landesdirektionen in Anlage F (bzw. F3) Ziffer 1.3 nachrichtlich einen Förderrahmen und die darauf ausgezahlten Finanzhilfen mitgeteilt haben.

### 1. Einnahmen

Bis zum Zeitpunkt der Abrechnung in den Zwischennachweisen bzw. Auszahlungsnachweisen bereits abgerechnete Einnahmen und nach Abrechnung noch erwartete Einnahmen sind getrennt auszuweisen.

Nach der Abrechnung planmäßig noch anfallende Rückflüsse aus Darlehen sind auf den Zeitpunkt der Abrechnung abzuzinsen und in die Abrechnung einzustellen.

Die Wertansätze für mit Städtebaufördermitteln geförderte, privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke und Gebäude sind gemäß RL StBauE Abschnitt D Nr. 19 für alle Grundstücke

und Gebäude der Gemeinde zu ermitteln, die seit Aufnahme der Gesamtmaßnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung entsprechend gefördert wurden. Sie sind grundstücks- bzw. gebäudekonkret in den Anlagen 5 und 6 auszuweisen.

Die SAB kann im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung die Vorlage von Wertgutachten verlangen.

Bei Gesamtmaßnahmen, die im umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden, sind Ausgleichsbeträge zu erheben und in die Abrechnung einzustellen. Darunter fallen auch diejenigen Beträge, die die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingenommen hat, wie etwa Ausgleichsbeträge, die gestundet oder in Tilgungsdarlehen umgewandelt wurden. Der pauschale Risikoabschlag auf noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbeträge darf die in RL StBauE Abschnitt D Nr. 18.2.1 genannte Obergrenze nicht überschreiten.

Ausgleichsbeträge, auf deren Erhebung aufgrund der Bagatellklausel gemäß § 155 Abs. 3 BauGB verzichtet wurde, sind als fiktive Einnahmen in die Abrechnung einzustellen, die von der Gemeinde zu tragen sind. Die Gemeinde muss in diesen Fällen den abzuführenden Anteil den Bund-Land-Finanzhilfen selbst finanzieren. Soweit Gemeinden von der Ausgleichsbetragserhebung aufgrund von Härtefällen oder öffentlichem Interesse nach § 155 Abs. 4 BauGB absehen, ist die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde zu informieren. Alle Angaben zur Ausgleichsbetragserhebung sind in der Anlage 4 detailliert darzustellen.

Kommen Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ihrer Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen bis zur Gebietsabrechnung nicht oder nur mangelhaft nach, ist der Zuwendungsgeber, vertreten durch die Bewilligungsstelle, durch das Haushaltsrecht bzw. nach Maßgabe der zuwendungsrechtlichen Bestimmungen gezwungen, finanzielle Konsequenzen ggü. dem Zuwendungsempfänger zu ziehen. Diese können von der anteiligen Rückforderung gewährter Städtebaufördermittel in entsprechender Höhe bis zu einem vollständigen Widerruf der Zuwendungen im Extremfall reichen.

### **Einnahmen, die erst nach der Abrechnung zur Zahlung fällig werden**

Die Einnahmen sind mit ihrem Nominalwert in die Abrechnung und in Anlage 7 einzustellen.

### **2. Ausgaben**

Die Ausgaben sind gemäß der Gliederung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) darzustellen.

Zuwendungsfähige Ausgaben die bis zum Zeitpunkt der Abrechnung angefallen sind, jedoch noch nicht durch Zwischennachweis oder Auszahlungsnachweis nachgewiesen wurden, sind gesondert in der Tabelle 5.2, Spalte 3 auszuweisen und durch Beifügung der Anlage 8 im Einzelnen zu untersetzen. Nach der Abrechnung noch erwartete Ausgaben, können nicht mehr zur Förderung angemeldet werden und gehen nicht in die Abrechnung ein.

Überschreiten die Ausgaben für die Vergütung von Sanierungsträgern und andere Beauftragte einen Anteil von 10% der Finanzhilfen von Bund, Land und Gemeinde, hat die Gemeinde eine gesonderte Begründung der Gebietsabrechnung beizufügen. Auf dieser Grundlage wird die Bewilligungsstelle nach Maßgabe der zuwendungsrechtlichen Bestimmungen die Rückforderung von Zuwendungen prüfen.

Überschreiten die Ausgaben für die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einen Anteil von 7% der festgesetzten zuwendungsfähigen Gesamtausgaben, hat die Gemeinde eine gesonderte Begründung der Gebietsabrechnung beizufügen. Auf dieser Grundlage wird die Bewilligungsstelle nach Maßgabe der zuwendungsrechtlichen Bestimmungen die Rückforderung von Zuwendungen prüfen.

### **Erklärungen und Unterschriften**

Die im Vordruck enthaltenen Erklärungen sind, soweit zutreffend, durch Setzen eines Kreuzes abzugeben. Ergänzungen und Streichungen sind unzulässig. Bemerkungen und Erläuterungen können jedoch formlos der Gebietsabrechnung beigefügt werden.

Die Abrechnung zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme ersetzt den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts (vgl. Nr. 10 der VwV zu § 44 SÄHO). Sie ist vom Bürgermeister bzw. Oberbürgermeister zu unterzeichnen. Haben an der Erstellung der Abrechnung Sanierungsträger, Beauftragte oder andere Bevollmächtigte mitgewirkt, soll die sachliche und rechnerische Richtigkeit der Angaben, die im Vordruck und den dazu beigefügten Anlagen enthaltenen sind, durch Unterschrift des jeweils Vertretungsberechtigten bestätigt werden.