

Stand: 07.01.2016

Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaus- halt nach Nr. 11.3 FRL Stadterneuerung 2008

Informationsveranstaltungen für die Kommunen bei den Bezirksregierungen
vom 28. Mai bis 6. Juni 2014

Fragen zum Verfahren

1. Welche Fristen gelten für die Antragstellung zum Stadterneuerungsprogramm.

Da die Förderung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen infolge der Bedarfssituation auch in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt der Stadterneuerung ist, sollten Anträge mit der hierfür erforderlichen Zeit ohne Blick auf die Fristen des laufenden Programmjahrs vorbereitet werden.

2. Gilt das vorgestellte Förderangebot auch für Einzelmaßnahmen?

Nein, das Förderangebot gilt nur in abgegrenzten Stadterneuerungsgebieten (Satzungsgebiete oder Maßnahmenggebiete nach dem BauGB), in denen ein integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept umgesetzt wird.

3. Ist es möglich, ein bestehendes Integriertes Handlungskonzept um Einzelmaßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen zu erweitern (z. B. Ergänzung einer Schule mit Quartiersfunktion um eine Bibliothek, eine Kantine oder energiesparende Gebäudetechnik)?

Ja. Das Integrierte Handlungskonzept sowie die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht müssen entsprechend fortgeschrieben werden. Eine Priorisierung der Maßnahmen ist erforderlich.

4. *Kann ein Integriertes Handlungskonzept auch um Maßnahmen der energetischen Erneuerung / Barrierefreiheit erweitert werden, wenn die Gesamtmaßnahme bereits ausfinanziert ist?*

Sofern die Gesamtmaßnahme noch nicht abgerechnet ist und die Kommune das Integrierte Handlungskonzept entsprechend fortschreibt, ist eine Förderung auch nach Ausfinanzierung der Gesamtmaßnahme möglich.

5. *Ist bei der Erweiterung eines Integrierten Handlungskonzeptes um Maßnahmen zur funktionalen Verbesserung des kommunalen Gebäudebestandes der ursprünglich anerkannte Kostenrahmen einzuhalten?*

Nein. Die Abwicklung des Förderbedarfs richtet sich nach der Mittelverfügbarkeit im Stadterneuerungsprogramm.

6. *Kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn gem. Nr. 1.3 VVG zu § 44 LHO erteilt werden?*

Ja. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn kann bei Vorliegen der förderrechtlichen Voraussetzung der Maßnahme erteilt werden. Die Zuständigkeit für die Entscheidung ergibt sich aus Nr. 4.1 FRL 2008.

7. *Ist ein Integriertes Klimakonzept der Kommune für die Beantragung von Maßnahmen im Sinne des Förderangebotes ausreichend?*

In der Regel wird ein Integriertes Klimakonzept nicht ausreichend sein, weil es nicht nach den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts vorbereitet wurde und es für die Städtebauförderung wesentliche Aspekte eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht berücksichtigt (Sozialstruktur, öffentliche Infrastruktur, öffentlicher Räume, Straßen, Wege, Plätze, lokale Ökonomie, Bildung, etc.). Zudem ist für die Beantragung von Fördermitteln der kommunale Beschluss über ein Stadterneuerungsgebiet erforderlich.

8. *Kann ein Integriertes Handlungskonzept im Rahmen von LEADER/ ILEK weiterentwickelt bzw. für die Städtebauförderung anerkannt werden?*

Ein im Rahmen von LEADER entwickeltes Integriertes Entwicklungskonzept (ILEK/GIEK) kann als Förderkonzept für die Städtebauförderung anerkannt

werden (z. B. im Sinne des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“), wenn es unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts vorbereitet wurde. Ein vom Rat der Stadt beschlossenes Stadterneuerungsgebiet ist für eine Förderung erforderlich.

9. *Sind Darlehnsförderungen bspw. der NRW.Bank und der KfW zur energetischen Erneuerung des kommunalen Gebäudebestandes und zur Barrierefreiheit vorrangig in Anspruch zu nehmen?*

Bei den Angeboten handelt es sich, mit Ausnahme des Programms 432 der KfW, um Darlehnsförderungen. Darlehn, die in der Regel über Tilgungen zurückzuführen sind, können ergänzend zu den Zuschüssen der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden.

Fragen zu Standards

10. *Widersprechen sich die Vorgaben der EnEV und die Anforderungen des Denkmalschutzes bei der energetischen Erneuerung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen?*

Ausnahmen für Denkmäler und besonders erhaltenswerte Gebäude sind in § 24, Abs. 3 EnEV geregelt.

11. *Kann von den Standards der Landesbauordnung und der DIN 18040-1 zur Herstellung der Barrierefreiheit abgewichen werden?*

Es wird auf die Formulierungen zu Ziffer 10 in der „Handreichung zur Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt nach Nr. 11.3 FRL Stadterneuerung 2008“ verwiesen. Abweichungen sind im konkreten Einzelfall zu begründen und zu prüfen.

12. *Ist eine Befreiung von der EnEV möglich, da bei Umbau eines Bestandsgebäudes die vorgesehenen Standards nicht erreicht werden können?*

Generelle Befreiungen können nicht erteilt werden. § 25 EnEV 2013 lässt jedoch Befreiungen von den Anforderungen im Einzelfall zu, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessen-

nen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Auf Antrag haben hierüber die gemäß § 1 Abs. 1 EnEV-UVO NRW zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden bzw. in den Fällen des § 80 BauO NRW die oberen Bauaufsichtsbehörden zu entscheiden.

Eine Konzentration auf einzelne Bauteile / Gewerke / Teilmaßnahmen, die bei isolierter Betrachtung die Vorgaben der aktuellen EnEV erfüllen können, ist zulässig (Bauteilnachweis § 9 (1) Satz 1 EnEV 2014). Wenn die Einhaltung der Anforderungen im Verfahren nach § 9 Absatz 1 Satz 1 EnEV technisch nicht oder nur mit unangemessenem Aufwand möglich ist, hat sich die Bauherrin oder der Bauherr dies gemäß § 3 EnEV-UVO von dem Fachunternehmen schriftlich unter Angabe der Gründe auf der Unternehmererklärung nach § 2 Abs. 6 EnEV-UVO bestätigen zu lassen.

Fragen zum Verhältnis von energetischer Sanierung, Barrierefreiheit, funktionalen Verbesserung und Instandhaltung

13. Wird die Förderung der energetischen Sanierung und der Barrierefreiheit nur zu dem Anteil gewährt, zu dem das Gebäude auch als Gemeinbedarfseinrichtung genutzt wird?

Ja. Bei Mischnutzungen kommt es wesentlich auf die von der Gemeinde darzulegende Funktion der Einrichtung im Stadterneuerungsgebiet und ihre Bedeutung für die Gesamtstadt oder die regionale Versorgung (Programm Kleine Städte und Gemeinden) an. Sind neben der öffentlichen Versorgungsfunktion private Nutzer im Gebäude untergebracht, wird flächenanteilig die auf die Gemeinbedarfseinrichtung entfallende öffentliche Nutzung gefördert. Privatnutzungen können nicht bezuschusst werden.

14. Muss die Modernisierung eines kommunalen Gebäudes immer beides – sowohl die Barrierefreiheit als auch die energetische Verbesserung – berücksichtigen? Was ist mit der funktionalen Verbesserung?

Nein, es kann auch nur ein Aspekt (z. B. energetische Modernisierung) und daraus wiederum nur eine Teilmaßnahme (z. B. Dachdämmung) umgesetzt werden. Die Lösungen sollten im Sinne der energetischen Einsparmöglichkeiten

und der Schaffung von Barrierefreiheit aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sachgerecht und ökonomisch sein. Zugleich sind dabei aber auch die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen zu beachten, so dass auch eine Verbesserung nur in energetischer oder nur in barrierefreier Hinsicht möglich ist. Die funktionale Verbesserung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung stellt den Standardfall nach Nr. 11.3 der FRL 2008 dar und ist förderfähig, sofern sich die Einrichtung in den Stadtteil öffnet und ein Mehrwert für die Wohnerschaft erzielt wird.

15. Wie werden Modernisierung und Instandhaltung voneinander abgegrenzt?

Instandhaltungsaufwand ist grundsätzlich entsprechend den FRL Stadterneuerung 2008 nicht förderfähig. Soweit die Modernisierung der Gemeinbedarfseinrichtung insgesamt prägend ist und im Vordergrund steht (z. B. durch Gestaltung eines Mehrwertes der Gewerke wie neue Eindeckung und Dämmung des Daches entsprechend EnEV) kann aber die Förderung von modernisierungsbegleitender Instandhaltung möglich sein.

Fragen zur Trägerschaft

16. Kann ein bestehendes Integriertes Handlungskonzept auch für zusätzliche Maßnahmen an Gebäuden in Trägerschaft eines Kreises oder eines Landschaftsverbandes (Verwaltungsgebäude) erweitert werden?

Sofern belegt werden kann, dass mit der Maßnahme ein Gebäude erneuert wird, das mit seinen Aufgaben oder ergänzenden (Raum-) Angeboten auch der Versorgung der örtlichen Bevölkerung (Quartiersbezug) oder der regionalen Zusammenarbeit (z. B. Programm Kleine Städte und Gemeinden) dient, sind auch Vorhaben an derartigen Gebäuden förderfähig. Die Maßnahme muss Bestandteil des von der Kommune beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts sein. Kreise und Landschaftsverbände können, in Abstimmung mit der Belegheitskommune, einen eigenen Förderantrag für ihre Maßnahme stellen.

17. Ist ein Schwimmbad in der Trägerschaft eines kommunalen Eigenbetriebs nach EigVO NW förderfähig?

Grundsätzlich wird auf die Formulierungen zu Ziffer 6 in der „Handreichung zur Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt nach Nr. 11.3 FRL Stadterneuerung 2008“ verwiesen. Weder Schwimmbäder noch Gebäude in der Trägerschaft eines kommunalen Eigenbetriebs oder sonstiger kommunaler Ausgliederungen unterschiedlicher Rechtsformen haben eine vorrangige Priorität. Im Falle einer Förderung sind die sogenannten Altmark-Kriterien zur Beihilfekonformität zu beachten. Deshalb ist eine alle Einnahmen und Ausgaben umfassende DCF-Berechnung über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren erforderlich.

Fragen zu konkreten Immobilien

18. Ist die Förderung von Sonderimmobilien (Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Asylbewerberunterkünfte, Sportleistungszentren, Kunsthallen, Konzert- und Schauspielhäuser, Feuer- und Rettungswachen etc.) möglich?

Nein. Die Förderung von Sonderimmobilien, die dem Aufgabenbereich der Sozialverwaltung oder anderen sondergesetzlichen Regelungsbereichen (z. B. Rettungsdienste) zuzurechnen sind, ist nicht möglich. Eventuelle Unterfinanzierungen in diesen Bereichen der Daseinsvorsorge kann die Städtebauförderung nicht kompensieren.

19. Ist die Erneuerung von Schwimmbädern (Schulsport, der Allgemeinheit und der örtlichen Bevölkerung dienend) förderfähig?

Die energetische Erneuerung von Schwimmbädern im kommunalen Kernhaushalt ist förderfähig, wenn sie dem Breitensport dienen. Schwimmbäder haben allerdings keinen Fördervorrang.

20. Ist der Umbau und Betrieb von Schulgebäuden zu Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Vereine, soziokulturelles Zentrum) förderfähig?

Ja, die Förderung des Umbaus ist bereits über die Ziff. 11.3 der FRL Stadterneuerung 2008 abgedeckt. Betriebskosten sind von einer Förderung ausgeschlossen.

21. Ist die Öffnung von Schulhöfen vom Förderangebot umfasst?

Gerade Schulhöfen kommt im Quartier eine besondere Funktion i. S. einer Nutzung als Erholungs- und Bewegungsraum zu. Die Kosten der Umgestaltung sind förderfähig nach Ziff. 10.4 der FRL Stadterneuerung 2008.

22. Ist der Rückbau von überschüssiger Gebäudesubstanz (z. B. Abbruch eines Schulgebäudes für künftige Nutzung als Spielbereich) förderfähig?

Ja, sofern die Neuordnung Bestandteil des Integrierten Handlungskonzepts ist und die Folgenutzung der Bevölkerung des Gebiets zur Verfügung steht.

Fragen zu Ersatz-, Ergänzungsneubau und Bestand

23. Ist ein Erweiterungsbau bzw. Ersatzneubau an einem bestehenden Verwaltungsbau förderfähig, wenn hierfür an anderer Stelle energetisch abgängige Verwaltungsgebäude abgebrochen werden?

Der Schwerpunkt liegt auf der Modernisierung des Bestandes. Im Ausnahmefall ist aber auch die Förderung eines Ersatz- oder Erweiterungsanbaus möglich, wenn alle Kriterien (Bestandteil eines Integrierten Handlungskonzeptes, Gebietsbezug, Quartiersfunktionen, usw.) gegeben sind und ein Neubau in energetischer, funktionaler und stadtgestalterischer Hinsicht deutlich vorteilhafter ist.

24. Ist ein Ergänzungsneubau bei einer Grundschule möglich, wenn dort eine reine Schullnutzung geplant ist?

Die Förderung eines Ergänzungsneubaus für eine ausschließlich schulische Nutzung ist nicht möglich. Falls eine Öffnung des Schulgebäudes für das Quartier geplant ist und die entsprechenden Kriterien (Integriertes Handlungskon-

zept, Gebietsbezug usw.) erfüllt sind, ist eine Einzelfallentscheidung des MBWSV erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Grundschulen hinsichtlich der Öffnung für Quartiersfunktionen sensibler einzuschätzen sind als weiterführende Schulen.

25. Inwieweit sind Grundrissänderungen / Anbauten förderfähig, sofern sie zur Herstellung der multifunktionalen Nutzung mit Quartiersbezug dienen?

Anbauten und Grundrissänderungen sind möglich, allerdings sollten sie nur einen untergeordneten Anteil umfassen, da die Maßnahmen im Bestand vorrangig sind. Eine Quote, die den maximal zulässigen Anteil von An- / Neubau im Rahmen der Maßnahme festlegt, ist nicht vorgesehen. Jeder Einzelfall ist auf seine Begründetheit zu prüfen.

Förderrechtliche Einzelfragen

26. Sind kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen auch außerhalb der förmlich festgelegten Stadterneuerungsgebiete förderfähig?

Kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen sind auch außerhalb förmlich festgelegter Stadterneuerungsgebiete nach § 148 BauGB förderfähig, sofern es sich um eine für das Erreichen des Sanierungsziels notwendige Maßnahme handelt. Erforderlich ist ein räumlicher und funktionaler Bezug zum Stadterneuerungsgebiet. Die konzeptionelle Einbindung der Einrichtung in das bestehende integrierte Handlungskonzept muss ersichtlich sein. Zudem sind eine erweiterte Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein ergänzender Ratsbeschluss notwendig. Kann kein funktionaler Bezug der Einrichtung zum bestehenden Gebiet nachgewiesen werden, kann auch geprüft werden, ob im Umfeld der Immobilie eine neue städtebauliche Gesamtmaßnahme sinnvoll ist.

27. Ist die Zusammenlegung mehrerer Einrichtungen an einem Standort förderfähig? Wie werden Verkaufserlöse aus frei werdenden kommunalen Grundstücken behandelt?

Handelt es sich um ein Bestandsgebäude, werden die Voraussetzungen der Nr. 11.3 der FRL 2008 zur Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllt.

Bei einem Verkauf aufgegebener Standorte ist ein Wertausgleich vorzunehmen. Der Wertausgleich fließt der Gesamtmaßnahme fördermindernd zu.

28. Sind die Kosten für temporäre Zwischennutzungen, bspw. bei der Modernisierung von Schulen, förderfähig?

Förderfähig sind auch investive Kosten für Provisorien und Auslagerungen nach DIN 276.

Förderfähig sind die Kosten für den Umzug des Inventars sowie die Mitwirkung eines Architekten an der Umzugsplanung als Bauherrenaufgaben, die als nicht hoheitliche Tätigkeit von der Kommune einem echten Dritten übertragen werden können.

Die (Miet-)Kosten der Auslagerung/Interimsunterbringung während der Bauzeit sind hingegen nicht förderfähig. Von der Förderung ausgeschlossen bleiben ebenfalls weitere konsumtive Kosten, die in Folge der temporären Zwischenutzung (bspw. durch einen erhöhten Fahraufwand für Schülerinnen und Schüler) entstehen.

29. Sind Ausstattungskosten bei der energetischen Modernisierung / Herstellung der Barrierefreiheit förderfähig?

Kosten der Erstausstattung nach DIN 276 sind als Investitionsmaßnahmen nur beim Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen förderfähig. Bei der energetischen Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist im Regelfall von einer nicht zuwendungsfähigen Ersatzausstattung auszugehen.

30. Welchen Konkretisierungsgrad hinsichtlich der Kosten müssen die für einen Zuwendungsbescheid erforderlichen Antragsunterlagen der Kommunen haben?

Für Maßnahmen des Hochbaus schreibt § 14 der Gemeindehaushaltsverordnung eine qualifizierte Kostenberechnung nach DIN 276 als Grundlage für eine Etatisierung im kommunalen Haushalt vor. Für Tiefbaumaßnahmen ist eine Kostenschätzung ausreichend.

31. *Wie ist mit großen Baumaßnahmen und einem hohen Kostenvolumen umzugehen?*

Die Bildung und Beantragung von in sich funktionsfähigen und abgeschlossenen Bauabschnitten, die sich auf mehrere Haushaltsjahre aufteilen, kann vor dem Hintergrund des begrenzten Mittelrahmens und der kommunalen Leistungsfähigkeit sinnvoll sein und sollte geprüft werden. Zur Vermeidung eines förderschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns sind die Bauabschnitte im Rahmen der öffentlichen Vergabe entsprechend zu beachten.

32. *Wie ist mit Einnahmen aus dem Betrieb geförderter kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schwimmbäder) umzugehen?*

Bei Einrichtungen im kommunalen Kernhaushalt sind Bewirtschaftungsüberschüsse darzustellen und Zuschuss mindernd anzusetzen. In anderen Fällen ist als Nachweis eine alle Einnahmen und Ausgaben umfassende DCF-Berechnung über den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren erforderlich.

33. *Wie kann die Einhaltung der Zweckbindungsfristen sichergestellt werden, wenn sich die Nutzung (z. B. Vereinsauflösung) ändert?*

Eine öffentliche Nutzung über die Dauer der Zweckbindungsfrist muss zur Vermeidung von Rückzahlungspflichten gewährleistet sein. Der Regelfall ist die Darstellung eines belastbaren Nutzungskonzeptes und belastbarer Nutzer mindestens für die Dauer der Zweckbindungsfrist. Sollte ein Nutzer im Laufe der Zweckbindungsfrist wegfallen (z. B. Vereinsauflösung, Insolvenz), wäre dann in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde durch den Zuwendungsempfänger (Kommune) eine neue Nutzung im Sinne des Zuwendungszwecks sicherzustellen.

34. *In der Handreichung des MBWSV sind als Förderbedingung wettbewerbliche Verfahren zur Vorbereitung der Maßnahme bestimmt. Sind diese in jedem Fall durchzuführen?*

Wettbewerbliche Verfahren dienen nicht nur einer Förderung der Baukultur. Sie können auch Teil eines öffentlichen Beteiligungsprozesses sein und auf diese Weise zu besseren Ergebnissen führen und die Akzeptanz in der Bevölkerung herstellen. Wettbewerbe sollen in den Fällen durchgeführt werden, die einen

besonderen Einfluss auf das Stadtbild, auf den Stadtgrundriss oder auf die herausragende Bedeutung der zukünftigen Nutzung des Gebäudes haben. Die Kosten des Wettbewerbes und der Öffentlichkeitsbeteiligung sind als vorbereitende Maßnahmen förderfähig bzw. im Rahmen der Gesamtmaßnahme refinanzierbar.

35. Wie werden Einnahmen aus Eintrittsgeldern o. ä. angerechnet?

Einnahmen als Bewirtschaftungsüberschüsse sind grundsätzlich in die Berechnung der zuwendungsfähigen Kosten einzubeziehen. Bei Einnahmen aus Eintrittsgeldern ist zu prüfen, ob diese vorrangig eingesetzt werden, um den Betrieb der Einrichtung zu sichern oder als Gewinn zu verbuchen sind. Ein Betriebskonzept ist daher zwingend erforderlich.

36. Die energetische Modernisierung senkt die langfristigen Bewirtschaftungskosten der Gebäude. Ist in diesem Zusammenhang auch die Förderung einer Photovoltaik-Anlage oder eines BHKW möglich?

Nein. Anders als solarthermische Anlagen für die Erwärmung von Heiz- und Brauchwasser wird der Strom der PV-Anlage über die Einspeisevergütung nach dem EEG rentierlich vergütet. Auch bei einem BHKW ist von rentierlichen Ausgaben auszugehen.

37. Können auch Maßnahmen der Barrierefreiheit für Sehbehinderte und Hörgeschädigte zur Förderung beantragt werden?

Maßnahmen der Inklusion für den reinen Schulbetrieb sind nicht Gegenstand des Förderangebotes. Hierzu besteht ein gesonderter Diskurs zwischen den Kommunen und dem Land Nordrhein-Westfalen. Sofern entsprechende Maßnahmen für Sehbehinderte und Hörgeschädigte in Räumen für den Gemeinbedarf (Quartiersbezug) erforderlich sind, können diese gefördert werden.