

## **Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung**

### **Anwendungshinweise zum Verfügungsfonds (Stand: Februar 2023)**

#### **1) Warum ein Verfügungsfonds?**

Die Beteiligung lokaler Akteure trägt wesentlich zur Entwicklung und Aufwertung benachteiligter Stadtgebiete, zur Identifikation der Bewohner mit dem Quartier und zur Verbesserung weicher Standortfaktoren bei.

Zur Stärkung des privaten Engagements und der Beteiligung lokaler Akteure an Stadtentwicklungsprozessen kann die Gemeinde in Fördergebieten der städtebaulichen Erneuerung einen Verfügungsfonds einrichten. Grundsätzlich dient dieser der flexiblen, unbürokratischen Finanzierung kleinerer, aus dem lokalen Engagement heraus entwickelter Projekte oder Aktionen, die in sich abgeschlossen (ohne Folgekosten) und innerhalb kurzer Zeiträume umsetzbar sind und die durch die lokalen Akteure selbst ausgewählt, mitgestaltet und teils mitfinanziert werden. Dies betrifft i. d. R. kleinteilige Projekte im investiven wie auch nichtinvestiven Bereich, die im regulären Förderkonzept (Städtebauförderung) häufig nicht hinreichend berücksichtigt werden oder nach der FRL StBauE nicht förderfähig sind, jedoch von den Bewohnern und lokalen Akteuren für die Gebietsentwicklung als wichtig eingestuft werden.

Der Verfügungsfonds ist als privat-öffentliches Instrument zur Anschubfinanzierung angelegt, bei dem privat eingebrachte Mittel durch öffentliche Zuschüsse der Städtebauförderung ergänzt werden. Der Verfügungsfonds ist ein Anreizinstrument für eine kooperative Gestaltung der Quartiersentwicklung und verfolgt verschiedene Ziele:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche,
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten,
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner,
- Flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung,
- Flexible Umsetzung "eigener" Projekte in Gebieten der Städtebauförderung,
- Verstetigung der Beteiligungsprozesse im Quartier.

## 2) Wodurch ist ein Verfügungsfonds gekennzeichnet?

Ein Verfügungsfonds zeichnet sich durch die folgenden wesentlichen Charakteristika aus:

Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung sowie zu mindestens 50% aus privaten Mitteln oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Das bedeutet:

Jeder von anderer Seite in den Verfügungsfonds eingezahlte Euro wird mit dem gleichen Betrag aus dem Etat der Städtebauförderung (Bund, Land, Gemeinde) bezuschusst. **Diese Aufteilung der Fondsanteile und somit der Nachweis über die Erbringung des privaten Anteils von mindestens 50% muss aber erst dann vorliegen, wenn der Verfügungsfonds geschlossen wird.**

- Der Anteil aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden (max. 50% Fondsanteil) darf ausschließlich für investive sowie investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen eingesetzt werden.
- Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von privaten Dritten - z. B. von Akteuren der lokalen Wirtschaft (Unternehmen, Gewerbetreibende, Handwerker, Einzelhändler, Gastronomen im Quartier), Grundstücks- und Immobilieneigentümern, bereits vorhandenen Organisationsstrukturen (Interessengemeinschaften, Immobilien-, Standortgemeinschaften, Gewerbe-, Standortmarketing-, Innenstadtförder- und sonstige Vereine oder Stiftungen), Sponsoren (Kooperationspartner, Unternehmen außerhalb des Fördergebietes), Privatpersonen (Spenden- und Sponsorengelder) - und/oder durch zusätzliche Mittel der Gemeinde aufgebracht werden und außer für Investitionen und investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Sach- und Arbeitsleistungen sind als geldwerte Leistungen bei der Aufbringung des privaten Fondsanteils anrechnungsfähig (Erläuterung siehe Abschnitt 5).
- Der Gesamtetat des Verfügungsfonds (Anteil Städtebaufördermittel plus privater Anteil) wird von der Gemeinde festgelegt.
- Über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet ein lokales Gremium in Eigenregie. Eine Zustimmungspflicht der Bewilligungsstelle besteht nicht. Das Gremium wird von der Gemeinde eingerichtet. Grundlage für die Entscheidungen des Gremiums ist ein abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept (Fördergebietskonzept) für das Fördergebiet. Örtlichen Akteuren wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt.
- Die Einrichtung eines Verfügungsfonds ist in allen Programmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder möglich.

## 3) Welche Maßnahmen können gefördert werden?

Aus dem Verfügungsfonds können sowohl investive, investitionsvorbereitende und -begleitende als auch nichtinvestive Maßnahmen finanziert werden.

Zu beachten ist, dass der aus Städtebaufördermitteln gespeiste Fondsanteil ausschließlich für investive, investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen einzusetzen ist.

Nur der private Fondsanteil darf darüber hinaus auch für nichtinvestive (aber genauso für investive und investitionsvorbereitende/-begleitende) Projekte verwendet werden.

Im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ können in Fördergebieten, deren räumliche Abgrenzung nach § 171 e BauGB erfolgte, die Mittel der Städtebauförderung (Bund, Land, Gemeinde) zusätzlich auch für nichtinvestive Maßnahmen der Vernetzung, Mitwirkung von Bewohnern und Beteiligten, Imagekampagnen, Mitmachaktionen, Wettbewerbe zu Themenstellungen im Stadtteil, Workshops und andere geeignete Maßnahmen zur Aktivierung eingesetzt werden.

- **Investiv** sind Maßnahmen, die aufgrund ihrer Charakteristik oder ihres Umfangs einen längerfristigen Nutzen im Fördergebiet stiften. Sie zielen darauf, ein städtisches Quartier mit kleineren in sich abgeschlossenen Maßnahmen weiter aufzuwerten und zu profilieren. Diese Maßnahmen können auch einen Fördertatbestand nach der FRL StBauE erfüllen. Entsprechend der Zielsetzung des Verfügungsfonds sollten größere Maßnahmen jedoch grundsätzlich im Rahmen der regulären Städtebauförderung verwirklicht werden. *(Finanzierung möglich aus: Fondsanteil Städtebauförderung u. Fondsanteil privat)*

Beispiele:

- Bepflanzung und Begrünung,
- Ausstattungsgegenstände im öffentlichen Raum (z. B. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Abfallbehälter, Hinweisschilder, Wegweiser),
- Spielgeräte,
- Kunst im öffentlichen Raum,
- Sicherheit im öffentlichen Raum
- Werbeanlagen an Gebäuden,
- Beleuchtung (auch saisonal),
- Verschönerungsarbeiten in und an bestehenden Gebäuden (Malerarbeiten),
- Maßnahmen, die der Zwischennutzung von Brach-/ Freiflächen oder Gebäuden dienen,
- Anschaffung von Arbeitsgeräten für bürgerschaftliches Engagement.

- **Investitionsvorbereitend und -begleitend** sind Maßnahmen dann, wenn sie im Zusammenhang mit (ggf. auch späteren) Investitionen stehen. Es ist dabei keine Voraussetzung, dass die (späteren) Investitionen mit Finanzhilfen aus den Programmen ganz oder anteilig finanziert werden. Sie müssen jedoch - ob aus Städtebaufördermitteln (einschl. Verfügungsfonds) oder anderen Mitteln finanziert - den Gebietszielen entsprechen. *(Finanzierung möglich aus: Fondsanteil Städtebauförderung und Fondsanteil privat)*

Beispiele:

- Wettbewerbe,
- Gutachten,
- Planerhonorare,
- Baustellenmanagement,
- Bürgerbeteiligung,

- Öffentlichkeitsarbeit,
  - andere Maßnahmen im Zusammenhang mit den jeweiligen programmspezifischen Fördergegenständen
- **Nichtinvestiv** sind alle sonstigen Maßnahmen, Projekte und Aktionen, die keine Investition im oben beschriebenen Sinne darstellen, die von den lokalen Akteuren für die Gebietsentwicklung (unter Berücksichtigung der jeweiligen Programmziele) als unterstützend angesehen und vom lokalen Gremium zur Umsetzung im Fördergebiet ausgewählt werden.

*(Finanzierung möglich aus: Fondsanteil privat)*

Beispiele:

- erstmalige Teilnahme an Messen (Ausgaben für Miete, Aufbau und Betrieb des Standes),  
Inanspruchnahme von Dienstleistungen durch externe Berater (keine laufenden Kosten),
- Durchführung von vorbereitenden Studien (z. B. Marketingkonzepte),
- Gemeinsame Internetportale, Newsletter von Gebietsakteuren und Stadtteilzeitungen, soweit diese nicht im Rahmen der investitionsvorbereitenden Öffentlichkeitsarbeit berücksichtigt werden können,
- Schaffung von Zugängen zu digitaler Informationstechnik
- Gründerunterstützung in der Vorgründungsphase,
- Stadt(-teil)marketing und Werbung,
- Unterstützung von speziellen Events und Aktivitäten (Stadtteilfest, Kultur-, Freizeit-, Bildungsangebote), soweit diese nicht als Investition anerkannt werden können,
- Leerstandsmanagement.

Die Zweckbindungsfristen richten sich nach der Nutzungsdauer und dem Mitteleinsatz für die jeweilige Maßnahme. Die Entscheidung dazu trifft die Gemeinde gemeinsam mit dem lokalen Gremium. Sofern Fördertatbestände der FRL StBauE erfüllt sind, sind die regulären Förder Voraussetzungen zu beachten.

Nicht aus dem Verfügungsfonds finanzierbar sind:

- Maßnahmen, die nicht den Programm- und Fördergebietszielen entsprechen,
- Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes,
- Maßnahmen, die kommunale Pflichtaufgaben berühren,
- wiederkehrende, im kommunalen Haushalt regelmäßig eingestellte freiwillige Leistungen der Gemeinde, es sei denn, das lokale Gremium entscheidet sich im Ausnahmefall explizit für eine Beteiligung aus dem Verfügungsfonds,
- Maßnahmen, die eigentums- / mietrechtliche Verpflichtungen berühren,
- Maßnahmen oder Finanzierungsstrukturen, die auf eine Vorteilsnahme einzelner privater Akteure angelegt sind,
- bereits geförderte Maßnahmen, Güter, Leistungen (Ausschluss Doppelförderung).

#### 4) Welche Verwendungsgrundsätze sind zu beachten?

Die Gestaltung und Umsetzung des Verfügungsfonds steht der Kommune bzw. den lokalen Akteuren - unter Berücksichtigung dieser Anwendungshinweise - frei und richtet sich nach den jeweils vor Ort bestehenden Bedarfen. Eine vorherige Zustimmung der Bewilligungsbehörde ist nicht erforderlich.

Um Beanstandungen zu vermeiden sind von der Gemeinde jedoch folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

Alle aus dem Verfügungsfonds geförderten Maßnahmen, Projekte, Ausgaben (auch nichtinvestive) müssen den Intentionen des jeweiligen Förderprogramms sowie den spezifischen Gebietszielen entsprechen und ein öffentliches Interesse begründen.

Der Einsatz der Mittel aus dem Verfügungsfond (private und öffentliche Mittel) richtet sich nach den von der Gemeinde in Kooperation mit dem lokalen Gremium festgelegten Verwendungskriterien.

Es empfiehlt sich, eine Etat-Obergrenze für den Verfügungsfonds festzulegen.

#### 5) Welches Verfahren ist zu beachten?

Auf Ebene der Kommune:

- Zur Projektauswahl und Entscheidung über die Verwendung der Fondsmittel ist ein **lokales Gremium** (Lenkungsgruppe o.ä.) vor Ort einzurichten. Vorgaben zur Zusammensetzung und Organisation dieses Gremiums werden nicht gemacht. Es empfiehlt sich, vorhandene lokal verankerte Initiativen aber auch einzelne aktive Eigentümer und Mieter aus dem Gebiet in das Gremium einzubinden. Die Organisationsstruktur soll den Gegebenheiten vor Ort entsprechen und ist mit den lokalen Akteuren abzustimmen.
- Die **operationelle Verwaltung des Fonds** (Budgetverwaltung, Weiterleitung von Mitteln an private Dritte, Controlling, Abrechnung, Verwendungsnachweis) kann durch die Kommune selbst oder durch eine von ihr beauftragte Stelle erfolgen. Letztere sollte unter Berücksichtigung der Haftungsrisiken eine angemessene Rechts- und Organisationsform aufweisen und auf Grundlage eines Vertrages mit klaren Entscheidungs- und Kontrollbefugnissen in Bezug auf die Fondsverwaltung betraut sein.
- Im Sinne einer transparenten, verbindlichen Mittelvergabe wird den Kommunen empfohlen, **örtliche Richtlinien** für die Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds zu erstellen. Die konkrete Entscheidung soll in einem für die lokalen Akteure transparenten Verfahren erfolgen und im Quartier bekannt gemacht werden.
- Die **Aufbringung des privaten Anteils** des Verfügungsfonds kann in Form von echten Geldmitteln oder in Form geldwerter Leistungen (Sach- und Personalleistungen) erfolgen. Letztere können in folgendem Rahmen anerkannt werden:
  - ehrenamtliche Arbeitsleistungen privater Dritter (z. B. bei Bürgerprojekten, Aufräumaktionen o. ä.) sind mit bis zu 8 € brutto pro Arbeitsstunde anrechnungsfähig,

- von Unternehmen oder anderen Leistungsanbietern (z. B. soziale Einrichtungen) eingebrachte professionelle Leistungen (Sach-/Personalleistungen) sind mit den tatsächlichen Kosten anrechenbar, sofern diese die marktüblichen Preise nicht übersteigen,
- Sachleistungen sind nur bis zur Höhe des aktuellen Buchwerts anrechnungsfähig,
- Raummieten können maximal bis zur Höhe des für derartige Räume ortsüblichen Mietpreises angerechnet werden.

Eingebrachte Sach- und Personalleistungen müssen in direktem Zusammenhang mit dem Projekt stehen. Personal- und Sachleistungen der kommunalen Verwaltung sind nicht anrechnungsfähig. Die Richtigkeit der Ermittlung anrechenbarer Sach- und

Personalleistungen sowie die entsprechende Nachweisführung obliegen der Gemeinde bzw. der beauftragten Stelle.

#### Gegenüber der Bewilligungsbehörde:

- Städtebaufördermittel zur Deckung des öffentlichen Fondsanteils können jederzeit im Rahmen des regulären **Auszahlungsverfahrens** der Städtebauförderung im jeweiligen Programm abgerufen werden. Ein Objektdatenblatt für den Fonds ist nicht einzureichen.
- Bei Abrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme oder im Falle vorzeitiger Schließung des Fonds ist der Bewilligungsbehörde ein Verwendungsnachweis folgenden Inhalts vorzulegen:
  - Angabe zur Gesamthöhe des Verfügungsfonds (über die gesamte Laufzeit); Angabe zur Aufteilung der öffentlichen und privaten Finanzmittel.
  - Darlegung (sachlich/zahlenmäßig), wie der private Fondsanteil aufgebracht wurde;
  - Auflistung der aus dem Verfügungsfonds geförderten Projekte bzw. Ausgaben, getrennt nach öffentlichem und privatem Fondsanteil (keine Belege).

## 6) Hinweise

- Die Kofinanzierung der öffentlichen Fördermittel durch private bzw. zusätzliche Mittel der Gemeinde muss nicht projektweise erfolgen. Maßnahmen können auch nur aus dem öffentlichen oder nur aus dem privaten Teil des Fonds finanziert werden.
- Die Erbringung des privaten Anteils von mindestens 50% muss erst zum Zeitpunkt der Schließung des Verfügungsfonds festgestellt werden. Entscheidend ist, dass der Fonds über die gesamte Laufzeit hinweg betrachtet zu mindestens 50 % aus privaten (sonstigen) Mitteln gespeist wird. Dies erleichtert die Einwerbung der privaten Mittel bis zur Schließung des Fonds. Sie beinhaltet zugleich das Risiko, dass bei Unterdeckung des privaten Anteils die Gemeinde ggfls. stärker als geplant aufstocken muss, um Rückzahlungen zu vermeiden.
- Prinzipiell ist auch ein höherer privater und ein entsprechend niedrigerer öffentlicher Anteil möglich. Der Verfügungsfonds kann von der Gemeinde bewusst als Instrument zur Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzierungsbeteiligung gestaltet werden. Die Projekte sollten dem Zweck und den vielfältigen Möglichkeiten des Verfügungsfonds angemessen sein. Eine einseitige Projektauswahl zur vorrangigen Erfüllung rein kommunaler oder rein kommerzieller Interessen oder nur einzelner Privater sind nicht Zielstellung

des Fonds. Nicht zulässig wäre es, wenn überwiegend Projekte finanziert werden, die offensichtlich auch über die reguläre Städtebauförderung hätten gefördert werden können.

- Mit den einzelnen Maßnahmen darf nicht vor Bestätigung durch das lokale Gremium begonnen werden.
- Die Aufstellung eines geeigneten, transparenten Entscheidungsverfahrens auf kommunaler Ebene sowie die sachlich und zahlenmäßig korrekte Verwaltung des Fonds liegen in der Verantwortung der Gemeinde.
- Im Sinne der Nachhaltigkeit ist es Ziel, eine dauerhafte Zusammenarbeit der lokalen Akteure aufzubauen und eine stabile private Mitfinanzierung für lokale Projekte zu sichern, die auch über die jeweilige Programmlaufzeit hinaus bestehen bleibt.

Weitere allgemeine Anregungen finden Sie unter:

[https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds_node.html)

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im April 2013 eine systematische Untersuchung zu Verfügungsfonds mit hilfreichen Umsetzungsvorschlägen vorgelegt:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2013/Verfuegungsfonds.html>

Im Jahr 2020 ist eine Arbeitshilfe zum Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden erschienen:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/verfuegungsfonds.html>