

Anwendungshilfe zur Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen

Stand 13.05.2026 (Version 2)

Änderungshistorie:

Version 1, veröffentlicht am 15.11.2023

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung: Allgemeines zur Anwendungshilfe	4
B.	Allgemeine Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung.....	4
B.1	Fördergebiet und Sanierungsbedingtheit	4
B.2	Unrentierlichkeit (und öffentliche Maßnahmen).....	4
B.3	Nachrangigkeit	5
B.4	ISEK und KoFi	6
B.5	Förderdauer.....	6
C.	Förderfähigkeit von ausgewählten Erneuerungsmaßnahmen.....	7
1.	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
1.1	(Energetische) Modernisierung des Gebäudebestands	8
1.2	Nachhaltige Baustoffe	9
1.3	Grün- und Freiflächen.....	9
1.4	Begrünung	10
1.5	Kommunale Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	10
1.6	Wasserflächen	10
1.7	Renaturierung und Erlebarmachen von Bächen und Flüssen	10
1.8	Retentionsflächen	11
1.9	Regenrückhaltebecken/ Regenwasserspeicher	11
1.10	Modernisierung/ Vergrößerung des Regen-/Mischwasserkanalnetzes.....	11
1.11	Hochwasserschutzmaßnahmen	11
1.12	Ladesäulen für e-Autos.....	11
1.13	Lademöglichkeiten für e-bikes	11
1.14	Energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen.....	11
1.15	Konzepte, Gutachten, Wettbewerbe etc. zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	11
1.16	Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen).....	12
2.	Zusammenarbeit mit privaten Dritten	13
2.1	Modernisierung und Instandsetzung (Mul) von baulichen Anlagen in Privateigentum	13
2.1.1	Muster	13
2.1.2	Weitere Erläuterungen	13
2.1.2.1	Wie hängt der Kostenerstattungsbetrag gem. § 177 BauGB mit der Städtebauförderung zusammen? Handelt es sich bei der Zahlung an eine Eigentümerin bzw. einen Eigentümer um eine „Förderung“/ Zuwendung?.....	13

2.1.2.2 Wie erfolgt die Mittelbereitstellung und Abrechnung der Pauschale gegenüber der NBank?.....	14
2.1.2.3 Gilt das Vergaberecht für Eigentümerinnen und Eigentümer? Was ist zu beachten bei der Beauftragung von Firmen?.....	14
2.1.3 Fragen und Antworten aus der direkten Beteiligung der Kommunen/ Sanierungsträger	15
2.1.3.1 Teilmodernisierung	15
2.1.3.2 Baupreisindexsteigerung	16
2.1.3.3 „Direkte Gebäudefunktion“	16
2.1.3.4 Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken	16
2.1.3.5 „Dauerhafte öffentliche Nutzung“	16
2.1.3.6 Bestätigung der Denkmalschutzbehörde ausreichend?.....	17
2.1.3.7 Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	17
2.1.3.8 Erneute „Förderung“ von Eigentümern, die bereits Mittel erhalten haben möglich? .	17
2.1.3.9 Hintergrund zum überarbeiteten Muster für die Berechnung auf Grundlage des Gesamtertrags.....	18
2.1.3.10 Anlegen von Stellplätzen auf Privatgrundstücken berücksichtigungsfähig?.....	18
2.1.3.11 Freiflächen für Außengastronomie	18
2.1.3.12 Photovoltaikanlagen.....	18
2.1.3.13 Geschosswohnungsbau	18
2.1.3.14 Wohnungseigentumsgemeinschaften.....	19
2.1.3.15 Wohnraumförderung	19
2.1.3.16 Darstellung der Kosten anhand der DIN 276.....	19
2.1.3.17 Pauschale bei umfangreichen Modernisierungen/ Instandsetzungen	19
2.1.3.18 Pauschale bei bekannter Rentierlichkeit.....	20
2.2 Ordnungsmaßnahmen durch private Dritte (leer)	20
Anlagenverzeichnis.....	21

Grundsätzliche Änderungen an bereits veröffentlichten Inhalten werden bei der nächsten Veröffentlichung farblich markiert und erscheinen bei der dann folgenden Veröffentlichung in schwarz.

A. Einleitung: Allgemeines zur Anwendungshilfe

Die vorliegende Anwendungshilfe ist eine „lebende“ Datei, die die Beteiligten der Städtebauförderung bei der Bearbeitung unterstützen und die Inhalte der R-StBauF verdeutlichen und erläutern soll. Die Anwendungshilfe wird sukzessive erarbeitet durch die Programmbehörde (derzeit MW). Sie hat eine „Arbeitsgruppe Anwendungshilfe“ eingerichtet, die sich neben dem MW aus Vertreterinnen und Vertretern des NST, NSGB, drei von Verbandsseite vorgeschlagenen Städtebauförderungskommunen, einem Sanierungsträger sowie ÄRL und NBank zusammensetzt. In der Arbeitsgruppe werden im fachlichen Austausch insbesondere die Ausarbeitungen des MW und die Bearbeitungsreihenfolge der Themen besprochen; verantwortlich für den Inhalt der Veröffentlichung bleibt das MW.

Im Rahmen einer Umfrage vom 23.05.23 bis 07.07.23 konnten alle Städtebauförderungskommunen und Sanierungsträger Vorschläge für Themen machen, die in der Anwendungshilfe bearbeitet werden sollen.

Die Anwendungshilfe bietet eine allgemeine Orientierung zu Fragen der Umsetzung der Städtebauförderung und der Förderfähigkeit. Ob eine Einzelmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln gefördert wird, wird abschließend weiterhin im Rahmen der Zwischen- bzw. Schlussabrechnung von der NBank entschieden. Bei der Bewertung der Förderfähigkeit ist stets der Gesamtkontext zu berücksichtigen.

B. Allgemeine Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung

Werden im Folgenden Fördergegenstände als förderfähig benannt, gilt das nur unter der Voraussetzung, dass sämtliche allgemeine Fördervoraussetzungen erfüllt sind. Diese sind insbesondere im 2. Kapitel des BauGB, der LHO mit den zugehörigen Verwaltungsvorschriften, der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung mit dem Bund und in Nr. 4 R-StBauF¹ geregelt. Wesentliche Voraussetzungen werden im Folgenden näher erläutert (nicht abschließend):

B.1 Fördergebiet und Sanierungsbedingtheit

Für eine Förderung müssen die Einzelmaßnahmen grundsätzlich im Fördergebiet liegen und sanierungsbedingt sein. Das heißt, dass sie für das Fördergebiet wirken, für die durch die Stadt/ Gemeinde bestimmten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierung erforderlich sind und nicht primär anderen Zwecken, z. B. überwiegend touristische Nutzung, dienen. Das Fördergebiet wird auf Vorschlag der Gemeinde durch das Land Niedersachsen festgesetzt. Das Fördergebiet kann kleiner sein als das von der Gemeinde durch Ratsbeschluss oder Satzung bestimmte Sanierungs-/Stadtumbau-/Erhaltungsgebiet. In Einzelfällen können Erschließungsanlagen, die Modernisierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und Ausgleichsflächen nach vorheriger Zustimmung des Landes außerhalb des Fördergebiets liegen, wenn eine Erweiterung des Fördergebiets nicht zweckmäßig ist. (§§ 136, 146, 147, 148 BauGB, Art. 3 Abs. 1 erster Spiegelstrich VV Städtebauförderung, Nr. 2 Abs. 1 und 4)

B.2 Unrentierlichkeit (und öffentliche Maßnahmen)

Typische Maßnahmen der Städtebauförderung sind solche, die keine oder keine ausreichenden Einnahmen erzielen, was in der Regel auf öffentliche Güter zutrifft (z. B. Straßen, Kindertagesstätten, nicht kommerzielle Begegnungsstätten). Schwerpunkt der Städtebauförderung sind öffentliche Maßnahmen im öffentlichen Raum.

¹ Nummern ohne weitere Angabe beziehen sich im Folgenden auf die R-StBauF in der Fassung vom 14.12.2022.

Für private Maßnahmen können jedoch im Rahmen von § 177 BauGB (Pauschale/ KEB) oder als überlassene Ordnungsmaßnahme mit entsprechendem Vertrag gem. § 146 Abs. 3 BauGB Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden, da die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets nur durch die Kombination von öffentlichen und privaten Investitionen gelingen kann. Die Möglichkeiten für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für Maßnahmen von Privaten werden in der Anwendungshilfe in der Regel ausdrücklich genannt.

Städtebauförderungsmittel können nur eingesetzt werden, wenn eine Einzelmaßnahme unrentierliche Kosten verursacht. Dabei wird zu Grunde gelegt, ob Kosten innerhalb des branchenüblichen und nutzungsbezogenen Amortisationszeitraums nicht aus Einnahmen gedeckt werden können.

Neubauten werden nur bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert (jedoch keine Sportstätten, zudem keine Rathäuser) (Nr. 5.3.3).

B.3 Nachrangigkeit

Durch den Grundsatz der Nachrangigkeit wird eine Koordinierungs- und Bündelfunktion der Städtebauförderungsmittel mit anderen Förderprogrammen erzielt. Die Kommunen sind daher verpflichtet, sich zu informieren, ob und ggf. welche vorrangigen (mithin: anderen) Förderungen in Betracht kommen, ggf. mit deren Bewilligungsstelle Kontakt aufzunehmen und je nach Erfolgsaussichten einen Antrag zu stellen. Stellt die Gemeinde dabei fest, dass Fördermittel vorrangiger Förderprogramme tatsächlich nicht oder nicht in für die Zielerreichung der Sanierung erforderlicher absehbarer Zeit zur Verfügung stehen, ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesen Fällen möglich. Enthält ein anderes Förderprogramm ebenfalls ein Nachrangigkeitsprinzip, ist eine Entscheidung über den Einsatz des passenderen Förderprogramms im Einzelfall durch die Kommune zu treffen. Der Grundsatz kann pragmatisch in dem Sinne gehandhabt werden, welche Förderung sich besser umsetzen lässt, ohne dass damit der Grundsatz aus Städtebauförderungssicht untergraben wird und insgesamt keine oder kaum andere Förderungen in Anspruch genommen werden.

Standardmäßig ist weder die Vorlage eines Negativbescheids noch ein Nachweis erforderlich, welche Förderprogramme geprüft wurden. Dies liegt in kommunaler Eigenverantwortung; die Einhaltung wird zukünftig gegenüber der NBank mit der Unterschrift bei der Zwischenabrechnung ausdrücklich bestätigt (Muster 14). Stellt die NBank fest, dass bei einer Gesamtmaßnahme auffällig wenige andere Mittel eingesetzt werden, muss die Kommune selbstverständlich darlegen können, warum sie keine/nur wenige andere Mittel akquirieren konnte. Es bietet sich daher für die Kommune an, die Ergebnisse zur Prüfung anderer Förderungen z. B. per Aktennotiz festzuhalten oder zur Vermeidung von Rückfragen bereits kurz im Sachbericht mitzuteilen.

Zur Recherche können beispielsweise die Förderdatenbanken des Bundes², der NBank³ und der KEAN⁴ genutzt werden.

Eine Kumulierung von verschiedenen Mitteln in Form einer Spitzenfinanzierung ist seitens der Regelungen der Städtebauförderung möglich bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie mit Fördermitteln der EU für Maßnahmen der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds. (Nr. 4 Abs. 2, Nr. 5.4.3)

² <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Home/home.html>

³ <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/>

⁴ https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/foerderprogramme/Kommunen/index_copy.php

B.4 ISEK und KoFi

Im ISEK⁵ sind insbesondere die städtebaulichen Missstände, die Sanierungsziele, die vorgesehenen Einzelmaßnahmen, die Auseinandersetzung mit Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung sowie die KoFi darzustellen. Das ISEK ist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen. Ersterstellung und Fortschreibungen des ISEK sind mit den ÄRL abzustimmen; die KoFi als Bestandteil des ISEK bedarf zudem der Zustimmung der Programmbehörde. **Das Muster für die KoFi steht auf der Internetseite des MW⁶ zur Verfügung. Es ist für alle neuen KoFis und bei Fortschreibungen zu verwenden. Je weiter vorangeschritten eine Gesamtmaßnahme ist, desto konkreter müssen die Angaben zu den Einzelmaßnahmen in ISEK und KoFi dargestellt werden. ISEK und KoFi sind daher entsprechend fortzuschreiben. Feste Zeitspannen sind nicht vorgegeben, spätestens alle fünf Jahre sollte aber eine Fortschreibung erfolgen.** Zu Beginn der jeweiligen Einzelmaßnahme muss diese explizit in der anerkannten KoFi dargestellt gewesen sein oder sich unzweifelhaft einer allgemeineren Position zuordnen lassen (z. B. fünf Baumpflanzungen in der Beispielstraße förderfähig, wenn es eine Position „Begrünung“ in der anerkannten KoFi gab; das Anlegen einer neuen Allee für 1 Mio. € kann hingegen nicht darunter gefasst werden, obwohl diese Maßnahme selbstverständlich auch eine Begrünung darstellt und inhaltlich förderfähig ist). Andernfalls handelt es sich um einen vorzeitigen Maßnahmebeginn, der zum Förderausschluss führt. Maßnahmebeginn ist der Zeitpunkt, in dem die rechtliche Verpflichtung zur Leistung von Ausgaben begründet wird. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb laut LHO nicht als Beginn des Vorhabens, so dass damit noch keine Verpflichtung zur Leistung von Ausgaben im Sinne der Nr. 5.3 Abs. 5 und 6 begründet wird. Das gilt allerdings nur, wenn ein Vertrag über Planungsleistungen nicht über die Leistungsphase 6 HOAI hinaus geht, da andernfalls Leistungsverpflichtungen auch bereits für die Durchführung begründet werden.

Bei vorgesehenen Zuwendungen für Baumaßnahmen muss die fachlich zuständige technische staatliche Verwaltung bei Überschreiten der Schwellenwerte gem. VV zu § 44 LHO vor Maßnahmebeginn beteiligt werden (baufachliche Prüfung).

Der Umfang der in ISEK und KoFi dargestellten Maßnahmen und die dafür kalkulierten Gesamtkosten sowie Kosten für die jeweiligen Einzelmaßnahmen müssen der Finanz- und Verwaltungskraft der Kommune angemessen sein und die begrenzte Förderdauer berücksichtigen (s. unter B.5). Im Sinne der auf ganz Niedersachsen bezogenen Verteilungsgerechtigkeit erfordert dies zunehmend Gesamtmaßnahmen, die im Hinblick auf das Verhältnis von Gebietsgröße, Höhe der Bruttokosten und Laufzeit kompakt gehalten werden. (§ 149 BauGB, Nr. 4 Abs. 3)

Ergänzend wird verwiesen auf die „Hinweise zu KoFis in der Städtebauförderung“, die im August 2024 elektronisch an die Kommunen versendet und auf der Internetseite des MW veröffentlicht wurden. Sie sind als Anlage 1 beigefügt.

B.5 Förderdauer

Die Städtebauförderung ist als Projektförderung eine zeitlich befristete Förderung. Für Gesamtmaßnahmen, die ab dem Programmjahr 2022 neu aufgenommen wurden, sind entsprechend Artikel 10 Abs. 2 Satz 4 f. der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung maximal 15 Jahre Förderung möglich. Für alle anderen Gesamtmaßnahmen ist laut Verwaltungsvereinbarung eine maximal 15-jährige Förderdauer *anzustreben*. Über die mögliche Förderdauer von Gesamtmaßnahmen, die vor dem

⁵ Handlungsempfehlungen des BBSR dazu abrufbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2023/handlungsempfehlungen-stadtentwicklungskonzepte-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

⁶ https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_wohnen/stadtebauforderung/stadtebauforderung-in-niedersachsen-217289.html

Programmjahr 2022 aufgenommen wurden, wurden einzelfallbezogene Verabredungen mit den Kommunen getroffen. Ungeachtet der inhaltlichen Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen muss das Bündel der Einzelmaßnahmen daher nach realistischer Planung in dem geltenden Förderzeitraum umgesetzt werden können (relevant insb. bei ISEK/ KoFi-Fortschreibungen). Fördergebiete können räumlich nur erweitert werden, wenn der erfolgreiche Abschluss der Gesamtmaßnahme innerhalb von 15 Jahren seit Aufnahme bzw. innerhalb der vereinbarten Förderdauer sichergestellt ist. Die 15 Jahre Förderung verstehen sich zuzüglich der anschließenden Ausförderungsjahre, in denen die Kassenscheiben aus den vorherigen Programmjahren noch zur Verfügung stehen. **Seit 2024 erstreckt sich der Verteilzeitraum einer Bewilligung nicht mehr auf fünf, sondern auf sieben Jahre. Dementsprechend verlängert sich die Ausförderung von vier auf sechs Jahre.**

Dies bedeutet beispielhaft für die Aufnahmejahre 2008 und 2015, dass folgende Zeiten anzustreben sind:

Aufnahme-jahr	Potenzielle Förder-jahre	Ausförderungsjahre (neu seit 2024: 6 Ausförderungsjahre)	Zuwendungsrechtlicher Abschluss	Frist zur Vorlage der Schlussabrechnung
2008	2008 - 2022	2023-2026	31.12.2026	30.06.2027
2015	2015-2029	2030-2035	31.12.2035	30.06.2036

Für Gesamtmaßnahmen, die ab dem Programmjahr 2022 aufgenommen wurden, kann sich die Förderung maximal auf folgende Zeiten erstrecken:

Aufnahme-jahr	Potenzielle Förder-jahre	Ausförderungsjahre (neu seit 2024: 6 Ausförderungsjahre)	Zuwendungsrechtlicher Abschluss	Frist zur Vorlage der Schlussabrechnung
2022	2022-2036	2037-2042	31.12.2042	30.06.2043
2023	2023-2037	2038-2043	31.12.2043	30.06.2044

Die Pflicht zur zügigen Durchführung der Erneuerung gem. § 142 Abs. 3 S. 3f. BauGB betrifft den *sanierungsrechtlichen* Aspekt. Die *förderrechtliche* Begrenzung kommt durch die Verwaltungsvereinbarung hinzu. Die Förderung verlängert sich daher nicht, wenn die Frist zur Durchführung nach dem Beschluss zur Sanierungssatzung verlängert wurde. (Art. 10 Abs. 2 S. 4f. VV Städtebauförderung)

C. Förderfähigkeit von ausgewählten Erneuerungsmaßnahmen

1. Klimaschutz und Klimaanpassung

Grundlage für die Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist insb. Nr. 5.3 Abs. 8 S. 2 ff., ggf. in Kombination mit weiteren Regelungen der R-StBauF. Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind gleichermaßen Fördervoraussetzung und möglicher Zuwendungsgegenstand.

Was gilt bezüglich der Förderfähigkeit/ Nicht-Förderfähigkeit von:

1.1 (Energetische) Modernisierung des Gebäudebestands

Für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden inkl. Außenanlagen können gem. Nr. 5.3.3.1 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Es gelten unterschiedliche Modalitäten für privat genutzte Gebäude und öffentlich genutzte Gebäude. Im ersten Fall ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln auf den Kostenerstattungsbetrag begrenzt, wie er in § 177 BauGB geregelt ist (Pauschale oder Kostenerstattungsbetragsberechnung).

Nr. 5.3.3.1 zielt grundsätzlich auf umfassende Modernisierungen/ Instandsetzungen ab, d. h. das Gebäude darf anschließend keinen wesentlichen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf mehr aufweisen. Lediglich punktuelle Modernisierungsmaßnahmen/ einzelne Gewerke sind daher nicht berücksichtigungsfähig, z. B. nur Installation einer PV-Anlage, nur Austausch einzelner Fenster oder nur Einbau von Rollläden vor den Fenstern. Ausnahmsweise kann eine einzelne Maßnahme/ ein einzelnes Gewerk berücksichtigt werden, wenn dieses zur Beseitigung des Missstands bzw. Behebung des Mangels im Sinne des § 177 BauGB ausreichend sein sollte (z. B. Restmodernisierung oder erheblicher Mangel/ Missstand an einem einzelnen Gebäudeteil, z. B. an der Fassade, dem Dach oder einem einzelnen Anbau bei im Übrigen guten Gebäudezustand). Wenn Zweifel bestehen, ob es sich um ein Gebäude oder um mehrere Gebäude handelt, ist eine Bewertung im Einzelfall vorzunehmen. Kriterien sind u. a. die Größe, das Erscheinungsbild/ die Wahrnehmbarkeit, die Kubatur und der baulich-technische Zusammenhang.

Insbesondere für Modernisierungsmaßnahmen, die dem Klimaschutz zu Gute kommen oder zur Anpassung an den Klimawandel durchgeführt werden, gibt es diverse andere Fördermöglichkeiten (z. B. von BAFA und KfW), die vorrangig einzusetzen sind. Städtebauförderungsmittel können gem. Nr. 4 Abs. 2 ergänzend als Spitzenfinanzierung eingesetzt werden.

Als Bestandteil einer umfassenden Modernisierung/ Instandsetzung gem. §§ 164a/ 177 BauGB können diverse bauliche Maßnahmen auch in der Städtebauförderung berücksichtigt werden (nicht als separate Einzelmaßnahmen, die faktisch beispielsweise ein „Fassadenbegrünungsförderprogramm“ oder „Entsiegelungsförderprogramm“ darstellen würden):

Maßnahmen	Beispiele berücksichtigungsfähig (nicht abschließend)
Energetische Modernisierung	Im Zusammenhang mit einer umfassenden Modernisierung: Dämmung von Dach, Fassade, Kellerdecke; Austausch von Fenstern und Außentüren, Austausch von Heizungsanlagen ⁷ und Umstieg auf erneuerbare Energiequellen zur Wärme- und Stromgewinnung z. B. Solaranlagen ⁸ und Wärmepumpen ohne Gewinnerzielungsabsicht/ zum Eigenverbrauch
Verschattung der baulichen Anlage/ Schutz vor Hitze	Rollläden, Klappläden, Markisen, Sonnensegel (festverbaute Sonnenschutzsysteme)

⁷ Unter Beachtung Artikel 17 Absatz 15 der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, wonach keine finanziellen Anreize zulässig sind für eigenständige mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel.

⁸ Umfasst sämtliche PV-Anlagen, auch z. B. farbige PV-Module und besondere Konstruktionen, die insbesondere aufgrund denkmalschutzfachlicher Anforderungen erforderlich sind, s. auch Nr. 1.16.

Schutz vor Starkregenschäden	Entsiegelung und versickerungsfähige Oberflächengestaltung der umgebenden Flächen, Dachbegrünung, Regenwassernutzung/auffangsystem (Regenwassertanks/Zisternen)
Optimierung des Albedo-Effekts	Anpassung von Oberflächen zur Erhöhung der Rückstrahlungsfähigkeit, z. B. durch helleren Anstrich und andere Materialien
Begrünung von Bauwerksflächen	Extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
Außenanlagen/ Wohnumfeldverbesserung (bei Geschosswohnungsbau auch ohne Modernisierung des Gebäudes möglich)	Fahrradabstellanlagen, wasserdurchlässige Wegeführung, Entsiegelung, Begrünung, Anlage von naturnahen Wasserflächen

Daneben sind auch Untersuchungen zur CO²-Gebäudebilanz berücksichtigungsfähig, bei der die Auswirkungen einer Modernisierung im Verhältnis zu Abriss und Neubau betrachtet werden.

Im Rahmen von Nr. 5.3.3.1 können auch Kosten für die Translozierung von besonderen baukulturellen Gebäuden berücksichtigt werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem Gebiet und den städtebaulichen Zielen steht.

Hinweise zur Darstellung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der KoFi (bei Fortschreibungen zu berücksichtigen, keine Überarbeitung aus diesem Grund erforderlich):

- Sammelposition „Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude“: ungefähre Anzahl, Lage im Fördergebiet und Kalkulation der Kostenerstattung sind anzugeben
- herausragende Gebäude (z. B. im Vergleich zu den anderen Maßnahmen teure Einzelmaßnahmen) sollten gesondert als eigene Zeile aufgeführt werden
- Kommunale Gebäude, die zu privaten Zwecken vermietet werden, sollten als eigene Zeile aufgeführt werden
- Die Modernisierung/ Instandsetzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind separat aufzuführen (mit Adresse und Name der Einrichtung) (Nr. 5.3.3.1)

1.2 Nachhaltige Baustoffe

Bei jeder förderfähigen Einzelmaßnahme können nachhaltige Baustoffe und Bauverfahren gefördert werden, auch wenn dadurch im Vergleich zu herkömmlichen Baustoffen und Bauverfahren höhere Kosten entstehen. Gemeint sind z. B. Holz, Lehm, recycelte Baustoffe, Holzbauweise, Recycling von Baustoffen bei Gebäudeabbrüchen, proaktive Rückgewinnung von Baustoffen aus der gebauten Umwelt (urban mining) etc. (Nr. 5.3 Abs. 8)

1.3 Grün- und Freiflächen

Die Aufwertung, Schaffung und Vernetzung von Grünflächen und Freiräumen in öffentlicher Nutzung sind typische Fördergegenstände.

Eine Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen ist als Bestandteil einer Modernisierung gem. Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 möglich oder, wenn sie der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung steht, als Ordnungsmaßnahme gem. Nr. 5.3.2.6 (z. B. öffentlich genutzte Außenanlagen von Geschosswohnungsbauten). (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

1.4 Begrünung

Die Begrünung des öffentlichen Raums gehört zwecks Erhöhung der Biodiversität und doppelten Innenentwicklung ebenfalls zu den typischen förderfähigen Einzelmaßnahmen, z. B. Straßenbegleitgrün, Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Gras etc. auf Plätzen und in Grünanlagen. Die Förderung umfasst auch festverbaute Bewässerungssysteme und „Einbettungen“, z. B. Rigolensysteme zur Speicherung von Regenwasser/Bewässerung zur Unterstützung der „Schwammstadt“. Auch ein nachträglicher Einbau solcher Systeme für bestehende Pflanzen ist möglich. Insektenfreundliche Blühstreifen und Blühwiesen zählen ebenfalls zur Begrünung, ob dauerhaft oder als vorübergehende Zwischennutzung.

Als investitionsbegleitende Maßnahme kann die Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 gefördert werden, wenn sie von einem Dritten durchgeführt wird und zur Vertragserfüllung erforderlich ist.

„Mobile Bäume“ sind förderfähig, wenn sie Teil der dauerhaften Straßenraumgestaltung sind, d. h. nur vorübergehend für andere, temporäre Nutzungen (z. B. Weihnachtsmärkte) entfernt werden und aufgrund von Größe und Gewicht nicht ohne Weiteres versetzt werden können. Nicht förderfähig sind mobile Bäume, die nur temporär, z. B. anlässlich einer Aktion oder Veranstaltung, aufgebaut werden sollen.

Bei abgeschlossenen Erschließungsanlagen wird eine nachträgliche Begrünung grundsätzlich nicht gefördert, insbesondere nicht, wenn die Förderobergrenze seinerzeit bereits erreicht wurde. Eine Förderung ist jedoch bei räumlichen Konstellationen möglich, bei denen die Baumpflanzungen nicht die geförderte Änderung der Erschließungsanlage betreffen, beispielsweise Pflanzungen auf einem Grünstreifen neben der Erschließungsanlage. Mit Inkrafttreten der R-StBauF zum 1.1.2022 kann die Begrünung des öffentlichen Raums auch als eigenständige Einzelmaßnahme gefördert werden, sofern in ISEK und KoFi entsprechend abgebildet. (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

Als Unterstützung zum Finden von geeigneten klimaresilienten Bäumen wird auf ein Angebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie verwiesen:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>

1.5 Kommunale Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Sollte im öffentlichen Raum kein ausreichender Platz für den angestrebten Umfang von Baumpflanzungen geschaffen werden können (z. B. aufgrund Straßenzuschnitts, Leitungen), kann die Kommune nach entsprechender Planung (z. B. im ISEK oder im Rahmen der Straßenplanung) Bäume ersatzweise förderungsfähig auf privaten Grundstücken pflanzen. Um die Investition nachhaltig abzusichern, ist vertraglich die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege zu regeln. (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

1.6 Wasserflächen

Die Neuanlage und bauliche Sanierung von Wasserflächen – z. B. Teiche, Rinnsale, Wasserspiele, (Trinkwasser)brunnen, Feuchtbiopte – sind förderfähig. (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

1.7 Renaturierung und Erlebbarmachen von Bächen und Flüssen

Förderfähig sind z. B. Maßnahmen zur Freilegung von bisher verrohrten Gewässerläufen und das Erlebbarmachen des Wassers z. B. durch erleichterte Zugänge und Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. Stege, (auch barrierefreie) Sitzgelegenheiten am Ufer, Wege). In diesem Zuge ist beispielsweise auch eine Entschlammung des Gewässers förderfähig.

Ein ausschließliches Entschlammung von einzelnen oder mehreren Gewässern ohne weitere Veränderungen ist hingegen nicht förderfähig. Nicht förderfähig sind des Weiteren z. B. das Errichten von Bootsanlegern oder Slips, weil diese primär touristischen bzw. sehr spezifischen freizeitorientierten

Zwecken dienen, so dass nicht der Nutzen für die Allgemeinheit im Vordergrund steht (für andere Förderungen s. z. B. <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/foerderprogramme/fliessgewaesserentwicklung/foerderung-der-fliegewaesserentwicklung-44850.html>). (Nr. 5.3 Abs. 8)

1.8 Retentionsflächen

Als Schutz vor Überschwemmungen in Folge von Starkregenereignissen sind Retentionsflächen förderfähig, z. B. Mulden, Freiflächen, Sport- und Spielflächen, die für kontrollierte Überflutungen und zeitverzögerten Wasserabfluss konzipiert werden. (Nr. 5.3 Abs. 8)

1.9 Regenrückhaltebecken/ Regenwasserspeicher

(Unterirdische) Regenrückhaltebecken/ Regenwasserspeicher können als Erschließungsanlage förderfähig sein (wenn die allgemeinen Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt sind). (Nr. 5.3 Abs. 8/ 5.3.2.6)

1.10 Modernisierung/ Vergrößerung des Regen-/Mischwasserkanalnetzes

Als Bestandteil einer Änderung der Erschließungsanlage gem. Nr. 5.3.2.6 förderfähig. Ggf. nur anteilig, wenn es auch der Entwässerung von größeren Flächen außerhalb des Fördergebiets dient. Der sanierungsbedingte Anteil wird von der Kommune eigenständig ermittelt. Für die Höhe der Förderung ist unbeachtlich, ob die Maßnahmen zur Umsetzung des „Schwammstadtprinzips“ durchgeführt werden. (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

1.11 Hochwasserschutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser, z. B. Bau und Erhöhung von Deichen, Schutzmauern und Talsperren, sind nicht Gegenstand der Städtebauförderung.

1.12 Ladesäulen für e-Autos

Die technische Errichtung der Ladesäule ist nicht förderfähig, da es dafür andere Förderungen gibt und von Rentierlichkeit auszugehen ist. Die städtebauliche Einbindung der Ladesäule (z. B. Zuwege, zugehörige öffentliche Park-/Ladeplätze, Beschilderung) ist gem. Nr. 5.3.2.6 förderfähig. (Nr. 5.3.2.6)

1.13 Lademöglichkeiten für e-bikes

Die Errichtung von kostenfreien, öffentlich zugänglichen Lademöglichkeiten für Fahrräder kann zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität gefördert werden, sofern keine andere Förderung möglich ist (keine Kumulierung). (Nr. 5.3 Abs. 8)

1.14 Energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen

Die Umrüstung der Beleuchtungsanlagen ist förderfähig im Rahmen der Änderung der zugehörigen Erschließungsanlage oder als separate Maßnahme. (Nr. 5.3 Abs. 8, Nr. 5.3.2.6)

1.15 Konzepte, Gutachten, Wettbewerbe etc. zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Beispielsweise können gem. Nr. 5.3.1 auf Quartiersebene gefördert werden: ökologische Bestandsaufnahme, Konzepte zur klimaneutralen Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren, Biodiversitätskonzepte, kommunale Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien, kommunale Klimagutachten, Fachkarten zur Klimaanpassung, Masterpläne zu Klimaschutz und -anpassung, quartiersbezogene Wärmeplanung, städtebauliche Studien zur Verbesserung des Mikroklimas. Gefördert werden auch städtebauliche oder architektonische Wettbewerbe mit besonderen Anforderungen der Integration von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. der Klimafolgenanpassung und Klimagerechtigkeit. Förderfähig ist auch die themenbezogene Öffentlichkeitsarbeit zur Information und Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger.

Die Konzepte etc. müssen der Grundlage und Vorbereitung für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen dienen. Zudem gibt es diverse vorrangige Förderungen für Konzepte; eine Kumulation ist nicht

möglich. Der Schwerpunkt der Städtebauförderung liegt auf investiven Maßnahmen, daher sind Mittel für Konzepte etc. in besonderem Maße wirtschaftlich und sparsam einzusetzen. (Nr. 5.3.1)

1.16 Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Die Installation von PV- Anlagen (und thermischen Solaranlagen) inklusive Speichermedien ist eine Baumaßnahme gem. § 148 Abs. 2. Nr. 5 BauGB. Die Durchführung von Baumaßnahmen obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern. Voraussetzung für eine Förderung von Baumaßnahmen ist gem. Nr. 5.3.3 Abs. 1, dass die Ausgaben auch bei angemessenem Einsatz von Eigenleistungen, Fremdmitteln, sonstigen Finanzierungsmitteln sowie Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlage unter Berücksichtigung nachhaltig erzielbarer Einnahmen nicht gedeckt werden können.

Bei PV-Anlagen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Ausgaben in diesem Sinne gedeckt werden können.

Gleichwohl werden die Kosten im Rahmen einer (umfassenden) Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden berücksichtigt, wenn die Installation nicht zur Gewinnerzielung, sondern nur zum Eigenverbrauch erfolgt (s. 1.1 – bei privat genutzten Gebäuden im Rahmen einer Gesamtertragsberechnung (geringfügige Einnahmen aus der Einspeisevergütung müssen zur Verwaltungsvereinfachung nicht angegeben werden) oder der Pauschale, bei öffentlich genutzten Gebäuden mit den tatsächlichen Kosten). Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können die Kosten für die Installation einer Eigenverbrauchs-Photovoltaikanlage ebenfalls den Kosten zugerechnet werden. Nicht berücksichtigt werden PV-Anlagen, die nicht fest mit dem Gebäude verbaut sind (üblicherweise Balkonkraftwerke).

Eine (nachträgliche) Bedachung von öffentlichen Stellplätzen mit Installation einer PV-Anlage und Installationen von PV-Anlagen z. B. auf kommunalen Parkhäusern sind grundsätzlich förderfähig. Wird der Strom überwiegend verkauft (z. B. durch eine Ladesäule für e-Autos oder Netzeinspeisung) sind entsprechende Einnahmen zu berücksichtigen; die Ermittlung erfolgt eigenständig von der Kommune analog zur Ermittlung der Einnahmen aus Gebühren und Entgelten für das Parken. Wird der Strom für öffentliche Einrichtungen genutzt, sind keine Einnahmen bzw. Kostenersparnisse zu berücksichtigen.

Die Installation von PV-Anlagen auf privaten Stellplätzen, z. B. eines Supermarktes, wird nicht gefördert.

Veröffentlichungen zum Thema:

<https://www.dstgb.de/publikationen/dokumentationen/nr-171-klimafolgenanpassung-in-der-bau-leitplanung/>

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/DL_UeberflutungHitzeVorsorge.pdf;jsessionid=9FA694921D1A6F6CFCF1CA18A94D11B8.live21321?_blob=publicationFile&v=1

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-08-2023-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=2

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2022/band-30.html>

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2021/band-29.html>

<https://www.klimaschutz.de/de/agentur>

2. Zusammenarbeit mit privaten Dritten

Die Städtebauförderung bezieht sich primär auf öffentliche Güter im öffentlichen Raum. Dabei sind selbstverständlich die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Darüber hinaus bedarf es in aller Regel auch ein Zusammenwirken mit privaten Investitionen, um eine ganzheitliche und nachhaltige städtebauliche Erneuerung des Gebiets zu erreichen.

2.1 Modernisierung und Instandsetzung (Mul) von baulichen Anlagen in Privateigentum

2.1.1 Muster

Ein Muster für die kommunale Modernisierungsrichtlinie findet sich in [Anlage 2](#), ein beispielhaft ausgefülltes Muster für einen Modernisierungsvertrag zwischen Kommune und Gebäudeeigentümer/in in [Anlage 3](#). Die Muster stehen als Blankodateien im Internet⁹ zur Verfügung. Die Verwendung der Muster wird empfohlen, um ein möglichst einheitliches Vorgehen im Land zu erreichen und soll bei der Umsetzung unterstützen. Die Verwendung der Muster ist keine Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Es handelt sich um ein Angebot des Landes für eine kommunale Aufgabe; die Verantwortung für die konkrete Vertragsgestaltung bleibt bei der Kommune.

2.1.2 Weitere Erläuterungen

Ergänzend zu den Mustern werden zum besseren Grundverständnis des komplexen Themas folgende Informationen mitgeteilt:

2.1.2.1 Wie hängt der Kostenerstattungsbetrag gem. § 177 BauGB mit der Städtebauförderung zusammen? Handelt es sich bei der Zahlung an eine Eigentümerin bzw. einen Eigentümer um eine „Förderung“/Zuwendung?

Es ist wichtig, dass die zwei bestehenden Rechtsverhältnisse unterschieden werden:

1. Zwischen der Kommune und der Eigentümerin/ dem Eigentümer

Es handelt sich um ein öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis oder hoheitliches Handeln der Kommune durch Anordnung eines Gebots. Dies ist völlig unabhängig von Städtebauförderung möglich. Der/ die Eigentümer/in hat bei Vorliegen der Voraussetzungen einen Rechtsanspruch gegenüber der Kommune auf Erstattung bestimmter Kosten (Kostenerstattungsbetrag). Es handelt sich nicht um eine (weitergeleitete) Zuwendung/ Förderung, auch wenn dies im allgemeinen Sprachgebrauch häufig so benannt wird.

Die Kommune ist nicht verpflichtet, einen Vertrag abzuschließen oder ein Gebot anzuordnen. Sie kann dies im Vorfeld z. B. von der Haushaltslage oder – in der Praxis meist der ausschlaggebende Faktor – der *Aussicht* auf Städtebauförderungsmittel abhängig machen.

2. Zwischen der Kommune und dem Land/ Bund

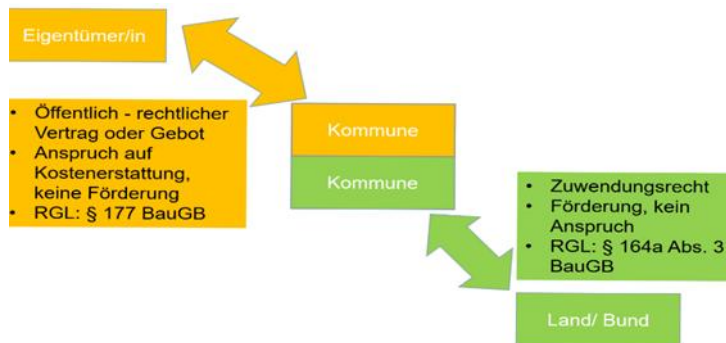
Zuwendungsrecht: Kommune ist Zuwendungsempfänger, Land/ Bund sind Zuwendungsgeber, d. h. die Kommune erhält eine Förderung (nicht der/ die Eigentümer/in).

Kosten, die der Kommune durch Auszahlung eines Kostenerstattungsbetrags entstehen, können bei Vorliegen der Voraussetzungen (Anforderungen der R-StBauF, z. B. Städtebauförderungsgebiet) bei der Städtebauförderung berücksichtigt werden. Die Kommune hat keinen Rechtsanspruch auf die Bewilligung der Zuwendung.

Zwischen Eigentümer/in und Land/ Bund gibt es kein Rechtsverhältnis.

⁹ https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/stadtebauforderung/stadtebauforderung-in-niedersachsen-217289.html

Visuell dargestellt:



2.1.2.2 Wie erfolgt die Mittelbereitstellung und Abrechnung der Pauschale gegenüber der NBank?

Aufgrund von vorgetragenen Argumenten wird die bisherige Regelung¹⁰ zur Mittelauszahlung und Abrechnung wie folgt geändert:

Sofern die Kommune die Kostenerstattung nach Baufortschritt in mehreren Teilen an die Eigentümerin/ den Eigentümer auszahlt (vgl. § 6 Muster-Modernisierungsrichtlinie und § 3 Abs. 2 Muster-Vertrag), kann die Kommune auch jeweils entsprechende Ausgaben im Rahmen der jährlichen Zwischenabrechnung abrechnen. Hierfür ist der Zwischenabrechnung ein entsprechender Sachbericht einschließlich Deckblatt beizufügen, der die Mul-Maßnahme ausführlich beschreibt (u. a. Verweis auf KoFi-Position, Darstellung der baulichen Mängel und der von der Modernisierung betroffenen Gewerke, rechnerische Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags).

Nach vollständigem Abschluss der Mul-Maßnahme reicht die Kommune der NBank bei etwaigen Ausführungsänderungen und der damit verbundenen Änderung des abschließenden Kostenerstattungsbetrags (s. § 2 des Muster-Vertrags) einen fortgeschriebenen Sachbericht ein. Dieser sollte zudem i. d. R. eine Fotodokumentation mit Vorher- und Nachher Bildern enthalten. Auf dieser Grundlage prüft die NBank die durchgeführte Mul-Maßnahme abschließend. Dies gilt entsprechend bei Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags auf Grundlage der Gesamtertragsberechnung.

Ursprünglich sollte mit der einmaligen Mittelauszahlung der Verwaltungs- und Prüfaufwand reduziert und sichergestellt werden, dass Maßnahmen vollständig und zügig durchgeführt werden. Nach erneuter Abwägung der Argumente wird davon Abstand genommen und Mittelabrufe sind auch für Teilauszahlungen möglich, um hier entsprechend unterschiedlicher Bedarfe Flexibilität anzubieten. Dennoch bleibt als Ziel auch eine zügige Umsetzung.

2.1.2.3 Gilt das Vergaberecht für Eigentümerinnen und Eigentümer? Was ist zu beachten bei der Beauftragung von Firmen?

Der Anwendungsbereich des Vergaberechts mit seinen speziellen Anforderungen ist nicht berührt, da eine private Eigentümerin bzw. ein privater Eigentümer, anders als die Kommune, kein öffentlicher Auftraggeber ist. Da es sich bei der Kostenerstattung nicht um die Weiterleitung einer Zuwendung handelt, greifen auch nicht die Allgemeinen Nebenbestimmungen, wonach der Letztempfänger einer Zuwendung zur Anwendung des Vergaberechts zu verpflichten ist.

¹⁰ s. Nr. 1.1 letzter Absatz, Nr. 5.4 Einführungshilfe und Nr. 35 des Protokolls über die Einführungshilfe, abrufbar unter https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/bauen_wohnen/stadtebauforderung/stadtebauforderung-in-niedersachsen-217289.html

§ 110 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz verpflichtet die Kommunen jedoch zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung. Dies ist auch zu beachten, wenn sich die Kommune zu einer Kostenerstattung gem. § 177 BauGB verpflichtet, also ein Modernisierungsgebot anordnet oder stattdessen einen entsprechenden Vertrag abschließt. Sie muss daher die Eigentümerin bzw. den Eigentümer verpflichten, die Modernisierung/ Instandsetzung wirtschaftlich durchzuführen (s. § 3 Abs. 1 Muster-Vertrag).

Welches Vorgehen erforderlich ist, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Kosten sind, desto umfassender muss sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer um eine wirtschaftliche Durchführung bemühen. Bei natürlichen Personen kann ein hohes Eigeninteresse angenommen werden und ein übliches Verhalten wie das Vergleichen mehrerer Angebote ist in der Regel ausreichend (s. § 3 Abs. 1 Muster-Vertrag). Es kann auch wirtschaftlich sein, ein erstes Angebot anzunehmen, wenn es erkennbar ein marktgerechtes und gutes Preis-Leistungsverhältnis ist. Kosten für das Erstellen eines Angebots können für das umgesetzte Angebot berücksichtigt werden; weitergehende Kosten für das Erstellen von Angeboten sind nicht berücksichtigungsfähig. Bei juristischen Personen als Eigentümer, insbesondere verbunden mit hohen Modernisierungskosten, sind die Anforderungen für das Ermitteln des wirtschaftlichsten Angebots in der Regel höher anzusetzen.

2.1.3 Fragen und Antworten aus der direkten Beteiligung der Kommunen/ Sanierungsträger

Nachstehend werden die Fragen wiedergegeben und beantwortet, die seitens der Kommunen/ Sanierungsträger im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeit zur Anwendungshilfe (limesurvey-Umfrage im Sommer 2023) eingegangen und noch unbeantwortet sind:

2.1.3.1 Teilmodernisierung

Frage: Zu 5.3.3.1 R-StBauF in Verbindung mit Antwort Nr. 35 der Videokonferenzen

Können trotz der Erwartung des Fördergebers, dass bei Einsatz von Städtebaufördermitteln das Gebäude vollständig instandgesetzt/modernisiert wird, Teilmodernisierungen auch einzelner Gewerke gefördert werden. Welcher Maßstab ist dabei anzusetzen?

S. Muster-Modernisierungsrichtlinie, § 2 Abs. 6: „Nach der Modernisierung und/ oder Instandsetzung müssen die Missstände und/ oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB im Wesentlichen beseitigt bzw. behoben sein. Dazu bedarf es in der Regel mehrerer verschiedener Maßnahmen. Eine einzelne Maßnahme (ggf. einzelnes Gewerk) kann ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn dieses zur Beseitigung des Missstands bzw. Behebung des Mangels im Sinne des § 177 BauGB ausreichend sein sollte (z. B. Restmodernisierung oder erheblicher Mangel/ Missstand an einem einzelnen Gebäudeteil, z. B. an der Fassade, dem Dach oder einem einzelnen Anbau, bei im Übrigen gutem Gebäudezustand).“

Als Maßstab ist insbesondere die im § 177 BauGB enthaltende Erheblichkeit zu beachten. Einzelne Gewerke sind nur möglich, wenn voraussichtlich alle gewünschten umfassenden Modernisierungen/ Instandsetzungen auch berücksichtigt werden können. Inhaltliche Kriterien sind insbesondere der mit dem Vertrag angestrebte Endzustand des Gebäudes: keine wesentlichen Missstände/ Mängel, Übereinstimmung mit städtebaulichen Zielen der Gesamtmaßnahme, Stellenwert für die Kommune, öffentlicher Mehrwert, nachhaltige Verbesserung; Kosten.

Positives Beispiel: Erneuerung von zunehmend reparaturbedürftigen und undichten Fenstern bei im Übrigen guten Gebäudezustand, Kostenschätzung 10.000 €, gegen Ende der Sanierung, zentrale Lage, Mehrparteienhaus vermietet zu vergleichsweise geringen Preisen.

Negatives Beispiel: Erneuerung von abgängigen und teils herausgebrochenen Fenstern als Sicherungsmaßnahme, Kostenschätzung 10.000 €, unbewohntes Mehrparteienhaus in Randlage, kein

Interesse des Eigentümers an umfassender Modernisierung trotz erkennbar schlechter Gebäudesubstanz.

2.1.3.2 Baupreisindexsteigerung

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) c R-StBauF Gilt die Baupreisindexsteigerung ab dem Tag der Veröffentlichung im Februar oder rückwirkend zum 01.01. des Jahres? Gilt bei rückwirkender Geltung weiterhin das Datum des Abschlusses des Modernisierungsvertrags, oder kann auch dort eine rückwirkende Anpassung vorgesehen werden?

Die Werte für Februar gelten für das jeweilige Kalenderjahr (also rückwirkend ab 01.01.). Nr. 5.7 Einführungshilfe hat insofern keinen Bestand, die Tabelle auf der Internetseite der NBank wurde entsprechend geändert. Das Landesamt für Statistik veröffentlicht die Zahlen für Februar laut eigener Aussage in der Regel im Verlauf des April. Verträge, die zwischen Januar und der Veröffentlichung abgeschlossen werden, können bezüglich der Höchstgrenze nachträglich geändert werden, so dass den Eigentümerinnen und Eigentümern kein Nachteil entsteht.

Beispiel: Baupreisindex Februar 2024

Veröffentlicht im April 2024

Gilt für alle Verträge, die im Jahr 2024 abgeschlossen werden. Verträge, die von Januar 2024 bis zur Veröffentlichung des neuen Baupreisindex im April abgeschlossen wurden und eine geringere Höchstgrenze enthalten, können nach Veröffentlichung entsprechend geändert werden.

2.1.3.3 „Direkte Gebäudefunktion“

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) d 1. Spiegelstrich R-StBauF Können Wohnumfeldmaßnahmen für gemeinschaftliche Flächen, Hausgemeinschaftsflächen und private Freiräume insbesondere im Rahmen des Programms Sozialer Zusammenhalt als Maßnahmen gelten, die im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion stehen, oder wie ist die direkte Gebäudefunktion definiert?

Das kommt auf die Art der Wohnumfeldmaßnahme an. Positive Beispiele sind sowohl in der R-StBauF als auch in der Einführungshilfe enthalten: Fahrradabstellanlagen, PkW-Stellplätze (möglichst unverriegelt, Rasengitter o. Ä.), Müllsammelanlagen, Aufenthaltsbereiche, Bänke, Wege, barrierefreie Gestaltung. Hingegen stünde beispielsweise die Gartengestaltung in privat genutzten Bereichen nicht im Zusammenhang mit der direkten Gebäudefunktion.

2.1.3.4 Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Frage: Können Kosten für den Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken berücksichtigt werden?

Die Kosten können bei der Städtebauförderung berücksichtigt werden, soweit es sich um eine Modernisierung, in Abgrenzung zu einem nicht berücksichtigungsfähigen (bautechnischen) Neubau, handelt. Kriterien sind u. A. die zusätzliche Wohnfläche im Verhältnis zu der bestehenden Fläche sowie der Umfang der erforderlichen baulich-technischen Arbeiten. Insbesondere ein Teilausbau, z. B. von Dachgauben, ist in der Regel möglich. Aufstockungen sind in der Regel nicht berücksichtigungsfähig.

2.1.3.5 „Dauerhafte öffentliche Nutzung“

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) d 2. Spiegelstrich R-StBauF Was ist unter „dauerhafter öffentlicher Nutzung“ zu verstehen und können hier auch Zeiträume analog zu Zweckbindungsfristen bei Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. Nr. 6 (2) R-StBauF) angesetzt werden.

Die Regelung bezweckt, dass öffentliche Mittel nachhaltig wirken und die öffentliche Nutzung nicht frühzeitig eingeschränkt oder aufgehoben wird. Für alle privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (inklusive zugehöriger Außenanlagen) gilt in der Regel eine Zweckbindungsfrist von mindestens zehn Jahren (s. § 8 Abs. 1 Muster-Modernisierungsrichtlinie). Die konkreten

Zweckbindungsfristen auch für private Freiflächen, die dauerhaft und vertraglich abgesichert für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, ist nach den Gegebenheiten des Einzelfalls von der Kommune festzulegen. Kriterien sind in Abhängigkeit des Nutzungszwecks und der Eigentümerverhältnisse insbesondere die Höhe des dafür vorgesehenen Kostenerstattungsbetrags und die Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Die Zweckbindungsfrist ist bei privaten/ gewerblichen Eigentümerinnen und Eigentümern länger anzusetzen als beispielsweise für eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft, weil bei dieser tendenziell bessere Einflussmöglichkeiten für die dauerhafte Aufrechterhaltung bestehen.

2.1.3.6 Bestätigung der Denkmalschutzbehörde ausreichend?

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) f R-StBauF Müssen Gebäude i.S. des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zwingend als Denkmal in der Denkmalliste erfasst sein, oder genügt andernfalls eine Bestätigung der unteren Denkmalbehörde, dass die Voraussetzungen grundsätzlich vorliegen?

Das Gebäude muss unter Denkmalschutz gestellt worden sein.

2.1.3.7 Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) f R-StBauF Nach der R-StBauF werden Zuwendungen bei Maßnahmen an einem Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung berücksichtigt. Lt. Einführungshilfe und Protokoll Videokonferenz muss es sich zur Gewährung der Pauschale um denkmalgeschützte Gebäude im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handeln. Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung liegen häufiger vor, als in Denkmalliste erfasste denkmalgeschützte Gebäude. Was soll gelten?/ Sind Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung im Sinne der Nr. 5.3.3.1 (5) f R-StBauF ausschließlich Gebäude unter Denkmalschutz und was wären über Mod./Inst. hinaus gehende Maßnahmen.

Von der Kommune geleistete Kostenerstattungen können für bauliche Anlagen im Sinne des § 177 BauGB bei der Städtebauförderung berücksichtigt werden. In Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. f Satz 2 R-StBauF wird konkretisiert, dass Gebäude von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung solche sind, die unter Denkmalschutz gestellt wurden. Für diese Gebäude gelten höhere Höchstgrenzen bei der Pauschale, die insbesondere durch den denkmalschutzbedingten Mehraufwand gerechtfertigt sind.

2.1.3.8 Erneute „Förderung“ von Eigentümern, die bereits Mittel erhalten haben möglich?

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) c R-StBauF Können Eigentümer, die bereits Städtebaufördermittel (z.B. für einzelne Gewerke) in der Vergangenheit für ihr Gebäude erhalten haben, die Pauschale für weitere Maßnahmen insbesondere für die Außenanlagen in Anspruch nehmen und wenn ja, in welcher Höhe?

Pro Gebäude wird in der Regel lediglich ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, der bei der Städtebauförderung berücksichtigt werden kann. Da diese Konkretisierung in der Umsetzung neu ist, führen bisherige Maßnahmen *nicht kategorisch* zum Ausschluss für einen weiteren Vertrag. Allerdings ist grundsätzlich durchaus davon auszugehen, dass auch bei Verträgen in der Vergangenheit die wesentlichen Mängel bei einer bereits abgeschlossenen Maßnahme beseitigt wurden. Für eine weitere Kostenerstattung für einzelne Maßnahmen müssten die o. g. Voraussetzungen vorliegen (s. insbesondere 2.1.3.1). Es kann für diese baulichen Anlagen allenfalls noch maximal ein (weiterer) Vertrag abgeschlossen werden. Für die Höhe gelten die allgemeingültigen Regelungen (s. Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. c R-StBauF, also max. 30 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten und max. 30.000 € im Jahr 2020, ab dem Jahr 2023 zzgl. Baupreisindexsteigerung – für die gesamte Dauer der Gesamtmaßnahme). Bei der Abrechnung wäre der NBank eine Auflistung mit sämtlichen Kosten, auch den bereits abgerechneten, einzureichen.

2.1.3.9 Hintergrund zum überarbeiteten Muster für die Berechnung auf Grundlage des Gesamtertrags

Frage: Die Förderungsrichtlinie lässt neben der pauschalen Förderung für private Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben auch eine Förderberechnung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung über den Gesamtertrag zu. Das zur Verfügung gestellte Muster berücksichtigt, abweichend von den vorherigen Berechnungsgrundlagen der Städtebauförderungsrichtlinien nicht den Wert für Grundstück und Gebäudeteile. Es handelt sich somit eher um eine Mehrertragsberechnung mit einem Null-Ertragsansatz. Wird hiermit dem Ziel der Gebotsvermeidung und der möglichen Erreichung der Sanierungsziele Rechnung getragen?

Die Überarbeitung des Berechnungsvordrucks für die Gesamtertragsberechnung erfolgte vor dem Hintergrund wiederholt aufgetretener Probleme insbesondere hinsichtlich der genannten Werte. Mit der Überarbeitung wurde unter anderem eine Anpassung an die Berechnung anderer Bundesländer vorgenommen.

2.1.3.10 Anlegen von Stellplätzen auf Privatgrundstücken berücksichtigungsfähig?

Frage: Zu 5.3.3.1 (1) R-StBauF Ist die Anlegung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken förderfähig, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern im Gebiet Sozialer Zusammenhalt durch entsprechenden „Parkdruck“?

Das Anlegen von Stellplätzen kann eine von mehreren Teilmaßnahmen einer Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB sein, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern in Gebieten des Programms „Sozialer Zusammenhalt“. Beim Anlegen sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen (z. B. Rasengitter). Der persönliche Wunsch einer Eigentümerin oder eines Eigentümers auf seinem Grundstück Stellplätze zu errichten, erfüllt hingegen nicht die Voraussetzungen des § 177 BauGB.

2.1.3.11 Freiflächen für Außengastronomie

Frage: Zu 5.3.3.1 (5) c R-StBauF Sind Maßnahmen auf privaten Außenanlagen förderfähig, die für die Eröffnung einer öffentlich zugänglichen Außengastronomie getätigt werden (z.B. Anlegung Freizeit- und Grünflächen, Mobiliar)? Welche Voraussetzungen müssten erfüllt sein?

Die dargestellte Situation lässt keinen Mangel oder Missstand im Sinne des § 177 BauGB erkennen. Maßnahmen auf Außenflächen sind zudem in aller Regel mit Maßnahmen am (modernisierungsbedürftigen) Gebäude zu kombinieren. Ausnahmen sind, bei entsprechender Verankerung im ISEK, am ehesten bei Geschosswohnungen (meist Programm „Sozialer Zusammenhalt“) möglich, nicht zur Eröffnung eines Gewerbes.

2.1.3.12 Photovoltaikanlagen

Frage: Energetische Gebäudesanierung: Inwiefern sind PV-Anlagen, die in Dachflächen integriert sind, förderfähig? (privat und öffentlich)?

Siehe dazu oben, Nr. 1.1 und Nr. 1.16.

2.1.3.13 Geschosswohnungsbau

Frage: Wie ist zu verfahren, wenn mehrere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten und mehreren Eingängen auf einem Grundstück stehen (Geschosswohnungsbau)?

Die Kostenerstattung erfolgt je Gebäude (nicht je Wohneinheit), auch wenn mehrere Gebäude auf einem Grundstück stehen. Zur Frage, ob es sich um ein oder mehrere Gebäude handelt, s. o. Nr. 1.1: „Wenn Zweifel bestehen, ob es sich um ein Gebäude oder um mehrere Gebäude handelt, ist eine Bewertung im Einzelfall vorzunehmen. Kriterien sind u. a. die Größe, das Erscheinungsbild/ die Wahrnehmbarkeit, die Kubatur und der baulich-technische Zusammenhang.“

2.1.3.14 Wohnungseigentumsgemeinschaften

Frage: Zu Nr. 5.3.3.1 (5) R-StBauF Wie ist das Förderverfahren bei Wohnungseigentumsgemeinschaften? Genügt der Abschluss eines Vertrages mit der Hausverwaltung in Vertretung für die Eigentümergemeinschaft? Gilt die Pauschale je Gebäude oder je Eigentümer und Gebäude, sodass sich dann insgesamt pro Gebäude auch eine höhere Förderung ergeben könnte?

Für Gebäude im Eigentum einer Wohnungseigentümergemeinschaft gelten die gleichen Regeln wie für andere bauliche Anlagen – der bei der Städtebauförderung berücksichtigungsfähige Kostenerstattungsbetrag wird pro Gebäude, nicht pro Eigentümer/in oder Wohnung, ermittelt. Wer Vertragspartner der Kommune ist, ist von der rechtlichen Konstellation der Wohnungseigentümergemeinschaft im Einzelfall abhängig.

2.1.3.15 Wohnraumförderung

Frage: Wie ist mit der Wohnraumförderung im Rahmen von privaten Mod./Inst. Maßnahmen umzugehen. Es werden von den Stellen keine Negativatteste ohne Antrag ausgestellt. Auch wenn die Stelle telefonisch bereits mitteilt, dass keine Mittel bereitgestellt werden können. Das ist ein vermeidbarer Aufwand seitens der Eigentümer.

In Nr. 5.3 der Einführungshilfe ist dargelegt, dass standardmäßig kein Negativbescheid der Wohnraumförderstelle erforderlich ist. Es muss aber für die NBank erkennbar sein, aus welchen Gründen keine Wohnraumförderung in Anspruch genommen wurde, wenn die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür gegeben waren. Die Gründe sind daher spätestens auf Nachforderung der NBank darzulegen.

2.1.3.16 Darstellung der Kosten anhand der DIN 276

Frage: In Bezug auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Nr. 5.3.3.1 R-StBauF) wäre es ggf. sinnvoll, berücksichtigungsfähige Kosten an Hand einer DIN 276 bis zur dritten Ebene darzustellen. Somit erhielte man eine objektive Beurteilungsgrundlage bei der Prüfung der Anträge/ Abrechnungen der Eigentümer.

In welcher Form die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die voraussichtlichen Kosten beim Antrag und die tatsächlich entstandenen Kosten bei der Abrechnung vorlegen soll, kann die Kommune im Rahmen der Vertragsgestaltung vereinbaren. Seitens der Städtebauförderung müssen die Kosten nachvollziehbar sein; eine Darstellung anhand der DIN 276 wird ebenfalls für sinnvoll erachtet (so auch Muster-Vertrag, Seite 2 unter „Anlagen“).

2.1.3.17 Pauschale bei umfangreichen Modernisierungen/ Instandsetzungen

Frage: Wird seitens des Fördermittelgebers die Pauschale auch bei umfassenderen Maßnahmen grundsätzlich gewährt, wenn keine Gesamtertragsberechnung vorgelegt wird? Ist in diesen Fällen sichergestellt, dass seitens der NBank keine Gesamtertragsberechnung nachgefordert wird?

Ja, die Pauschale kann – sofern die weiteren Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfüllt sind – für sämtliche berücksichtigungsfähige private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen genutzt werden. Eine Gesamtertragsberechnung wird dabei seitens der NBank nicht nachgefordert. Die Pauschale ist so ausgestaltet, dass sie bei Maßnahmen mit Kosten bis 100.000 € (Stand 2022) eine attraktive Erstattungsquote von 30 % ermöglicht. Für kostenintensivere Vorhaben steht sie ebenfalls offen, schon allein um Abgrenzungsschwierigkeiten im Vorfeld zu vermeiden (ansonsten könnte bis zum Abschluss einer Maßnahme unklar sein, ob es eine Pauschale gibt oder eine KEB zu erstellen ist) und Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit zu bieten, auch ohne den Aufwand für eine KEB einen Betrag zu erhalten, von dem angenommen wird, dass er unter dem nach KEB zulässigen Betrag liegt.

2.1.3.18 Pauschale bei bekannter Rentierlichkeit

Frage: Ein Eigentümer wünscht den Wechsel von einer Pauschale zur Kostenerstattungsbetragsrechnung, da er seine Besserstellung vermutet. Im Zuge dessen wird ein Kostenerstattungsbetrag unterhalb der Quote von 30% bzw. 40% errechnet bzw. sogar eine Rentierlichkeit. Darf es weiterhin bei der Pauschale bleiben?

Nein. Zur Verwaltungsvereinfachung für Kommunen und Eigentümerinnen und Eigentümer hat das Land die Annahme getroffen, dass bei berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis zu 30 % und bis zu 30.000 € (Stand 2022) unrentierliche Kosten entstehen. Erlangt die Kommune jedoch Kenntnis von Tatsachen, die diese Annahme im konkreten Fall widerlegen (z. B. durch die Vorlage einer Gesamtertragsberechnung, nach der bei der Maßnahme weniger oder gar keine unrentierlichen Kosten entstehen), darf die Kommune die Pauschale nicht geltend machen – vor dem Hintergrund, dass nur unrentierliche Kosten bei der Städtebauförderung berücksichtigt werden können, verbietet sich die Berücksichtigung von bekanntermaßen rentierlichen Kosten.

2.2 Ordnungsmaßnahmen durch private Dritte (leer)

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Hinweise zu Kosten- und Finanzierungsübersichten (KoFis) in der Städtebauförderung.....	22
Anlage 2: Muster kommunale Modernisierungsrichtlinie	29
Anlage 3: Muster Modernisierungsvertrag	36
Anlage 4: Einführungshilfe und Protokoll der Videokonferenzen (Auszüge)	41

Anlage 1: Hinweise zu Kosten- und Finanzierungsübersichten (KoFis) in der Städtebauförderung

1. Muster-KoFi verwenden¹¹ und vollständig ausfüllen.
2. KoFi-Fortschreibungen können jederzeit beim ArL eingereicht werden.
3. Fortschreibungsintervalle
 - Es liegt in kommunaler Verantwortung, den Fortschreibungsbedarf fortlaufend zu überprüfen und die KoFi gem. § 149 BauGB auf dem Stand der Planung zu halten.
 - Fortschreibungsbedarf besteht bei wesentlichen Änderungen. Der *Anhang* enthält nähere Ausführungen und Beispiele dazu.
 - Es sollte spätestens alle fünf Jahre eine Fortschreibung erfolgen.
 - Es ist grundsätzlich weiterhin max. eine Fortschreibung im Jahr möglich.
4. Konkretisierungsgrad von KoFis
 - Gesamtbetrachtung im Einzelfall erforderlich. Kriterien sind insbesondere Zeitpunkt der Sanierung, Höhe der Kosten für Einzelmaßnahme (EM), Höhe der Gesamtkosten.
 - Ausreichende Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (GM) bei Aufnahme wichtig.
 - Im Laufe der Zeit zunehmende Konkretisierung erforderlich.
 - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu keinem Zeitpunkt pauschal möglich, sondern konkrete Benennung für welche Einrichtung/en Bedarf besteht.
 - Dauerhaft pauschale Positionen: nur in Ordnung bei geringen Kosten, um schnell handlungsfähig zu sein, z. B. geringfügiger Grunderwerb.
 - Beispiele im *Anhang*.
5. KoFi-Fortschreibungen effizient begründen:
 - KoFis sind inhaltlich Bestandteil von ISEKs; sie bilden eine Einheit.
 - Zu einer KoFi-Fortschreibung gehört demnach auch eine ISEK-Fortschreibung. Alternativ ist bei eher untergeordneten Änderungen ein separates Schreiben möglich, das die Veränderungen der KoFi erläutert (z. B. ausschließlich Kostensteigerungen).
 - Darin kompakt darstellen (i. d. R. max. 15 Seiten): Was hat sich in der Planung für die noch ausstehenden EM aus welchem Grund wie geändert?
 - Neue EM: Beschreibung, Änderung der Bedarfe, Bezug zu Missständen und Sanierungszielen
 - Verzicht auf EM: Erreichung Sanierungsziele insgesamt gewährleistet?
 - Deutliche Zuordnung zu KoFi-Positionen

¹¹ Abrufbar unter https://www.mw.niedersachsen.de/download/208416/Muster-KoFi_neu_2024_.xlsx

- Berücksichtigung der verbleibenden Förderdauer, ggf. Zeitplan
 - Allgemeine Ausführungen i. d. R. nicht erforderlich (z. B. Informationen zum StBauF-Programm, zur Kommune wie Lage im Raum, Bevölkerungsstruktur)
 - Angemessene Bürgerbeteiligung
 - Ratsbeschluss (kann nachgereicht werden, Anerkennung erst nach Einreichen des Beschlusses).
6. Anerkennung von KoFi-Fortschreibungen unterjährig durch Schreiben des ArL.
7. Geltung der KoFi ab dem Tag der Anerkennung.
- Ab dem Zeitpunkt darf mit EM begonnen werden, die neu in der dann geltenden KoFi enthalten sind. Beginn der EM ist der Zeitpunkt, in dem die rechtliche Verpflichtung zur Leistung von Ausgaben begründet wird (Nr. 5.3 Abs. 5 und 6 R-StBauF). Bei Bau- maßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gem. LHO nicht als Beginn des Vorhabens/ der EM. Das gilt allerdings nur, wenn ein Vertrag über Planungsleistungen nicht über die Leistungsphase 6 HOAI hinaus geht, da andern- falls Leistungsverpflichtungen auch bereits für die Durchführung begründet werden.
8. Die Anerkennung einer KoFi ist Fördervoraussetzung und ein wesentliches Steue- rungsinstrument des Zuwendungsgebers auch zur Gewährleistung der landesweiten Verteilungsgerechtigkeit. Eine Anerkennung setzt insbesondere voraus:
- Bündel von verschiedenartigen Einzelmaßnahmen mit Quartiersbezug (kri- tisch z. B. weit überwiegend Straßenerneuerungen; ein teures Leuchtturm- projekt und im Übrigen nur untergeordnete EM)
 - Umfassende Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Realisierbare Umsetzung innerhalb der verbleibenden Förderdauer
 - Angemessener Konkretisierungsgrad
 - Angemessene Kosten
 - Höhe der Gesamtkosten und Kostenverteilung auf die EM
 - Finanzierbarkeit in Bezug auf die verbleibende Förderdauer
 - Nähere Hinweise dazu im *Anhang*.
9. Die Anerkennung einer KoFi ist keine Förderzusage.
- Mit der Anerkennung ist die erste von zwei „Stufen“ genommen und eine Förderung ist grundsätzlich denkbar. Die zweite „Stufe“ ist die abschließende Entscheidung der NBank im Rahmen der Prüfung der (Zwischen)-Abrechnung, ob und mit welchem Be- trag eine EM gefördert wird.
- Merksatz: „Nicht alles, was in der KoFi enthalten ist, wird sicher gefördert. Aber alles, was nicht in der KoFi enthalten ist, wird sicher nicht gefördert.“
- „In der KoFi enthalten“ bedeutet, dass die EM explizit in der anerkannten KoFi aufge- führt ist oder sich eindeutig einer anerkannten KoFi-Position zuordnen lässt.
10. Förderung einer EM nur als Bestandteil der GM möglich. EM werden mit Anerken- nung der fortgeschriebenen KoFi Bestandteil der GM.
11. Besonderheiten GM:

- keine zwingende Umsetzung aller in KoFi enthaltenen EM erforderlich, wenn Sanierungsziel auch anderweitig erreicht wird.
- Nach diesem Maßstab sind Kostenverschiebungen zwischen EM in angemessenem Umfang möglich, ohne dass dadurch ein Fortschreibungsbedarf ausgelöst wird (Aktualisierung dann bei der nächsten Fortschreibung).

Anhang

Zu Nr. 3: Fortschreibungsbedarf

Beispiele Auslösen eines Fortschreibungsbedarfs = wesentliche Änderungen, insbesondere:

- Aufnahme einer neuen EM, die sich nicht einer bestehenden KoFi-Position zuordnen lässt, z. B.
 - Statt Sanierung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Abriss und Neubau
 - Erneuerung eines Spielplatzes, wenn die KoFi bereits sehr konkret ist, z. B.

4.5.4.	Aufwertung des öffentlichen Raumes, Änderung sonstiger Erschließungsmassnahmen		
4.5.4.1.	Stellplatz am Gemeinschaftshaus	45.000 €	45.000 €
4.5.4.2.	Fahrradstation	35.000 €	10.000 €
	<i>Gestaltung eines Unterstandes</i>		
4.5.4.3.	Elektroladestationen PKW	80.000 €	50.000 €
	<i>Pflastung und einheitliche Gestaltung der Stationen</i>		
4.5.4.4.	Neuordnung Stellplatz Lange Reihe	22.000 €	22.000 €
4.5.5.	Stärkung der Fußwegebeziehung		

Die Zeile „4.5.4 Aufwertung des öffentlichen Raumes, Änderung sonstiger Erschließungsmaßnahmen“ ist keine KoFi-Position, sondern die Überschrift für die darunterliegenden KoFi-Positionen 4.5.4.1 bis 4.5.4.4. Daher bedürfte es für die Erneuerung eines Spielplatzes einer neuen KoFi-Position z. B. „4.5.4.5 „Erneuerung Spielplatz am Beispielplatz“.

- (Gesamt-)Finanzierung nicht auskömmlich
- Wesentliche Veränderung der GM (auch um Gesamtfinanzierung zu ermöglichen), z. B.
 - Verzicht auf diverse EM oder veränderte Priorisierungen (Sanierungsziele, Bündel von verschiedenartigen EM beachten!), z. B.
 - Erneuerung von nur noch fünf statt bisher geplanten zehn Straßen zu gleichen Kosten, dafür Umbau der fünf Straßen nach dem Prinzip der Schwammstadt
 - Zur Mischnutzung vorgesehenes Gebäude soll mangels privater Interessenten eine ausschließliche Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung werden, Kostensteigerung von 1,5 Mio. auf 2,5 Mio. €
- Fünf Jahre nach Erstellung bzw. Fortschreibung ist in der Regel davon auszugehen, dass durch vorangeschrittene Planungen die KoFi konkretisiert werden sollte und sich einiges geändert hat, das zumindest zusammengekommen eine Fortschreibung erfordert.

Beispiele kein Auslösen eines Fortschreibungsbedarfs

- Änderung innerhalb einer bestehenden KoFi-Position
- Einzelne Kostensteigerungen, die ein übliches Maß nicht überschreiten, sofern Gesamtfinanzierungsbedarf unverändert und die Erreichung der Sanierungsziele nicht gefährdet wird.

Zu Nr. 4: Konkretisierung

Beispiel Auszug möglicher KoFi zu Beginn der GM:

2 - Ordnungsmaßnahmen			
2.1 Grunderwerb			
2.1.1	Grunderwerb Beispielstr. 2-8 (ehem. Molkerei)	900.000 €	
2.1.2	Grunderwerb im Rahmen von Neuordnung Bereich Marktplatz	400.000 €	
2.1.3	wahrscheinlicher weiterer Grunderwerb im Zuge Neuordnung	50.000 €	
2.4 Freilegung von Grundstücken			
2.4.1	Teilweise Freilegung Beispielstr. 2-8 (ehem. Molkerei)	1.000.000 €	
2.4.2	Freilegung im Bereich Marktplatz (2-3 Gebäude)	700.000 €	
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)			
2.5.1	Erneuerung von bestehenden Plätzen und/oder Neuanlage von Plätzen an geeigneter Stelle als Kühltase mit hoher Aufenthaltsqualität (max. 3, z. B. A-Platz, B-Platz)	1.000.000 €	
2.5.2	Rad- und Fußwegeverbindungen ins Zentrum	600.000 €	
2.5.3	Teilweise Aufwertung Fußgängerzone (Begrünung, Mobiliar, stellenweise Ausbesserung Straßendecke)	700.000 €	
2.5.4	Erneuerung Steinstraße	700.000 €	
2.5.5	Erneuerung Fichtenweg	400.000 €	
Summe		6.450.000 €	
3 - Baumaßnahmen			
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen			
3.1.1	Private Modernisierung und Instandsetzung (Kalkulation Inanspruchnahme Pauschale: ca. 20 Gebäude Erstattung von 5.000 €, 10 Gebäude Erstattung von 36.000, 5 KEB Erstattung jeweils 50.000)	700.000 €	
3.1.2	Bestand Wohnungsunternehmen xy, KEB für 5 Gebäude (Bahnhofstr., Fichtenweg)	1.500.000 €	
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Gemeinschaftshaus ehem. Molkerei	1.500.000 €	

Beispiel Auszug möglicher KoFi-Fortschreibung nach zehn Jahren:

2 - Ordnungsmaßnahmen		anteilige Kosten StBauF	Veränderung ggü. anerkan- nter KoFi	
2.1 Grunderwerb				
2.1.1	Grunderwerb Beispielstr. 2-8 (ehem. Molkerei)	900.000 €		
2.1.2	Grunderwerb im Rahmen von Neuordnung Bereich Marktplatz (Grundstücke x, y, z)	680.000 €	280.000 €	
2.1.3	wahrscheinlicher weiterer Grunderwerb im Zuge Neuordnung	30.000 €	- 20.000 €	
2.4 Freilegung von Grundstücken				
2.4.1	Teilweise Freilegung Beispielstr. 2-8 (ehem. Molkerei)	600.000 €	- 400.000 €	
2.4.2	Freilegung im Bereich Marktplatz (2-3 Gebäude)	700.000 €		
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen, Grünflächen)				
2.5.1	Erneuerung von bestehenden Plätzen und/oder Neuanlage von Plätzen an geeigneter Stelle als Kühloase mit hoher Aufenthaltsqualität (max. 3) Neuanlage Platz Bereich Straße A + B (490.000 €) Erneuerung Sonnenplatz inkl. Wasserspiel (750.000 €)	1.240.000 €	240.000 €	
2.5.2	Rad- und Fußwegeverbindungen ins Zentrum Neuanlage entlang Straße C (160.000 €) Grundhafte Erneuerung Radweg Beispielstr. (320.000 €) Ausbau des Weges am Flusssufer (300.000 €)	790.000 €	190.000 €	
2.5.3	Teilweise Aufwertung Fußgängerzone (Begrünung, Mobiliar, stellenweise Ausbesserung Straßendecke)	1.200.000 €	500.000 €	
2.5.4	Erneuerung Steinstraße	-	- 700.000 €	
2.5.5	Erneuerung Fichtenweg (nur 3 Bäume, Radstreifen)	100.000 €	- 300.000 €	
2.5.6	NEU zwei Verweilmöglichkeiten am Flusssufer	600.000 €	600.000 €	
Summe		6.840.000 €	390.000 €	
3 - Baumaßnahmen				
3.1 Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen				
3.1.1	Private Modernisierung und Instandsetzung (Kalkulation Inanspruchnahme Pauschale: ca. 20 Gebäude Erstattung von 5.000 €, 10 Gebäude Erstattung von 36.000, 5 KEB Erstattung jeweils 50.000)	700.000 €		
3.1.2	Bestand Wohnungsunternehmen xy, KEB für 5 Gebäude (Bahnhofstr., Fichtenweg)	1.500.000 €		
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Gemeinschaftshaus ehem. Molkerei	2.300.000 €	800.000 €	

Zu Nr. 8: angemessene Kosten

Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Baukosten und der unveränderten Fördermittelhöhe sind die Möglichkeiten der Förderung insgesamt zurückgegangen. Trotzdem sollen Kommunen die Möglichkeit haben, mit neuen GM von der StBauF zu profitieren. Gleichzeitig sollen bei allen laufenden GM die in den anerkannten KoFis vorgesehenen EM möglichst wie grundsätzlich beabsichtigt gefördert werden können.

Eine KoFi-Fortschreibung, die die derzeitige Mittelsituation der StBauF berücksichtigt, kann in der Regel mit deutlich weniger Abstimmungs- und Änderungsbedarf anerkannt werden. Das gilt es sowohl bei neuen EM als auch bei dem beabsichtigten Ausbaustandard/Kostensteigerungen je EM zu berücksichtigen.

Für Fortschreibungen gilt deshalb als Orientierungsrahmen, dass bei Abschluss der Förderung die Bruttogesamtkosten derzeit **maximal** 15 - 20 Mio. € nicht überschreiten sollen. Diesen Betrag können nur einzelne GM erhalten, die überwiegende Mehrheit der GM kann mit deutlich weniger Fördermitteln rechnen. Es kommt dabei immer, auch bei deutlich niedrigen Kosten, auf die Gegebenheiten des Einzelfalls an.

Beispiele:

Wurde anerkannt: Anerkannte KoFi von 19 Mio. € soll erhöht werden auf 20,5 Mio. €, weil es bei den letzten beiden ausstehenden EM zu Baukostensteigerungen kommt.

Wurde nicht anerkannt: Anerkannte KoFi von 14 Mio. € soll erhöht werden auf 20,5 Mio. €, weil für viele ausstehende EM mit Baukostensteigerungen von über 40 % zu rechnen sei und neue EM geplant sind.

Anlage 2: Muster kommunale Modernisierungsrichtlinie

(Muster)

Richtlinie der „Name Kommune“ über die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen in Privateigentum innerhalb des Städtebauförderungsge- biets „Bezeichnung Gesamtmaßnahme“ (Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Weist eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände gem. § 177 Baugesetzbuch (BauGB) durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. Die Gemeinde hat der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer bestimmte Kosten zu erstatten (Kostenerstattungsbetrag; auch als „Förderung“ bezeichnet).

Die „Name Kommune“ strebt statt dieser einseitigen Verpflichtung an, mit interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern freiwillige, vertragliche Vereinbarungen über die Modernisierung und/ oder Instandsetzungen von entsprechenden baulichen Anlagen abzuschließen und dabei ebenfalls bestimmte Kosten zu erstatten (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag).

Zur Vermeidung hoher finanzieller Belastungen für den kommunalen Haushalt sind Verträge mit entsprechender Kostenerstattung nur für bauliche Anlagen innerhalb des o. g. Städtebauförderungsgebiets möglich. In diesem Gebiet besteht gem. Nr. 5.3.3.1 der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) grundsätzlich die Möglichkeit, dass die „Name Kommune“ Städtebauförderungsmittel vom Land Niedersachsen und dem Bund erhält für den von ihr aufgetragenen Kostenerstattungsbetrag im Sinne des § 177 BauGB. Die „Name Kommune“ beabsichtigt, die Kosten nur in der Höhe und nur für solche baulichen Anlagen zu erstatten, für die sie davon ausgeht, im Rahmen der Städtebauförderung voraussichtlich eine Zuwendung erhalten zu können. Das Risiko einer ausbleibenden Zuwendung seitens der Städtebauförderung liegt nach dem Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags ausschließlich bei der „Name Kommune“, nicht bei der Eigentümerin/ dem Eigentümer.

Für die umfassende Aufwertung des Städtebauförderungsgebiets ist die Modernisierung und Instandsetzung privater baulicher Anlagen ein wichtiger Baustein, da dies auch in den öffentlichen Raum hineinwirkt. Mit der Erstattung bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll dazu beigetragen werden, die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept festgestellten Missstände zu beseitigen und die dort bestimmten Sanierungsziele zu erreichen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die „Name Kommune“ gewährt den Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der Vorschriften des Zweiten Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ des BauGB; insbesondere § 177 BauGB.

Es besteht kein Anspruch auf Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags.

Vor Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags prüft die „Name Kommune“ ihre Erfolgsaussichten, für die beantragte Maßnahme voraussichtlich Städtebauförderungsmittel erhalten zu können. Daher sind mittelbar auch die Regelungen der Städtebauförderung einschlägig, insbesondere die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen).

§ 2

Allgemeine Voraussetzungen

- 1) Das Grundstück muss in dem in der Anlage dargestellten Städtebaufördergebiet liegen.
- 2) Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss aus städtebaulichen Gründen alsbald erforderlich sein (§ 175 Abs. 2 BauGB), d. h. insbesondere im öffentlichen Interesse liegen und den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen. Diese sind im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargelegt, abrufbar unter: *Link*
- 3) Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die voraussichtliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion wirtschaftlich vertretbar sein.
- 4) Die voraussichtliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes soll nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mindestens 30 Jahre betragen.
- 5) Der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag muss vor Maßnahmebeginn abgeschlossen worden sein. Maßnahmebeginn ist die Beauftragung von (Handwerker-)Leistungen oder die Aufnahme von Eigenleistungen. Planungsleistungen stellen keinen Baubeginn dar. Ausnahmsweise kann im Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der „Name Kommune“ vor Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags mit dem Vorhaben begonnen werden.
- 6) Nach der Modernisierung und/ oder Instandsetzung müssen die Missestände und/ oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB im Wesentlichen beseitigt bzw. behoben sein. Dazu bedarf es in der Regel mehrerer verschiedener Maßnahmen. Eine einzelne Maßnahme (einzelnes Gewerk) kann ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn dieses zur Beseitigung des Missestands bzw. bzw. Behebung des Mangels im Sinne des § 177 BauGB ausreichend sein sollte (z. B. Restmodernisierung oder erheblicher Mangel/ Missestand an einem einzelnen Gebäudeteil, z. B. an der Fassade, dem Dach oder einem einzelnen Anbau bei im Übrigen gutem Gebäudezustand).
- 7) Die vorgesehenen Maßnahmen und der dafür jeweils vorgesehene Zeitraum werden im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbart.
- 8) Die voraussichtlich berücksichtigungsfähigen Kosten müssen gemäß Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung mindestens ____ € betragen (Bagatellgrenze).

§ 3

Berücksichtigungsfähige Maßnahmen

- 1) Berücksichtigungsfähig sind grundsätzlich alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und zugehörigen Außenanlagen im Sinne des § 177 BauGB, die den Zielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen und die allgemeinen Voraussetzungen des § 2 dieser Richtlinie erfüllen.

Berücksichtigungsfähig sind insbesondere folgende Maßnahmen:

Gebäudeaußenhülle

- Fassade (Dämmung, Fassadenverkleidungen, Balkonanbauten, Begrünung)
- Dach (Dämmung, Dacheindeckung, extensive und intensive Dachbegrünung, Einbau von baustilgerechten Gauben)
- Fenster, Türen, Tore
- Photovoltaikanlage (nur in Zusammenhang mit umfassender Modernisierung und Inanspruchnahme spezieller Zuschüsse)

Grundrissänderung (insbesondere zur Stärkung der Barrierefreiheit)

Außenanlagen/ Wohnumfeld (mit mindestens halb-öffentlichem Charakter oder mit Wirkung für Klimaschutz oder Klimaanpassung, insbesondere Hitzeschutz und Starkregenvorsorge): z. B. barrierefreie Zugänge, möglichst wasserdurchlässige Wege, Begrünung, Anlage von naturnahen Wasser- und Retentionsflächen, Mobiliar, Spielgeräte, Fahrradabstellanlagen, Einfassungen für Müllentsorgung, Zäune.

- 2) Wohnumfeldmaßnahmen sind in der Regel mit der Modernisierung und/ oder Instandsetzung am Gebäude zu kombinieren. Ausnahmen sind nach entsprechender Vereinbarung möglich (insbesondere zur Aufwertung entsprechend der Ausführungen im ISEK in Kapitel x.x).
- 3) Bauliche Erweiterungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie aufgrund der Modernisierung für die Gebäudefunktion zwingend erforderlich sind, im Verhältnis zum Bestandsgebäude untergeordnet sind und der Eindruck eines Neubaus ausgeschlossen ist (z. B. Anbau eines Treppenhauses nach verändertem Gebäudezuschnitt möglich).

§ 4

Insbesondere nicht berücksichtigungsfähige Maßnahmen

- 1) Ausschließlich laufend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturarbeiten.
- 2) Maßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik oder geltenden Vorschriften oder Auflagen (insb. baurechtliche und denkmalschutzrechtliche) nicht entsprechen.
- 3) Maßnahmen, die dazu führen, dass der Gebrauchswert der baulichen Anlage infolge der Modernisierung weit über den Anforderungen der Sanierung liegt. Dazu zählen zum Beispiel der Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen.

§ 5

Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags

- 1) Die Eigentümerin/ der Eigentümer hat grundsätzlich die Kosten der Modernisierung und/ oder Instandsetzung ihres/ seines Eigentums selbst zu tragen. Die „Name Kommune“ erstattet jedoch bestimmte Kosten (Kostenerstattungsbetrag).
- 2) Ein Kostenerstattungsbetrag kann der Eigentümerin/ dem Eigentümer insoweit gewährt werden, als die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Institutionen gedeckt und sich die aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten sowie die entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den tatsächlich erzielbaren Erträgen der baulichen Anlage aufgebracht werden können.
- 3) In der Regel wird der Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale gewährt (pauschaler Kostenerstattungsbetrag; Pauschale). Die Höhe der Pauschale richtet sich nach der jeweils geltenden Fassung der R-StBauF. Die Pauschale beträgt derzeit max. 30 % der erstattungsfähigen Kosten und max. 30.000 € im Jahr 2022, in späteren Jahren zzgl. Baupreisindexsteigerung (in 2023 max. 34.000 €, in 2024 max. 36.000 €; Höchstgrenze).

Bei denkmalgeschützten baulichen Anlagen beträgt die Pauschale derzeit max. 40 % der erstattungsfähigen Kosten und max. 50.000 € im Jahr 2022, in späteren Jahren zzgl. Baupreisindexsteigerung (in 2023 max. 57.000 €, in 2024 max. 60.000 €; Höchstgrenze).

Entscheidend für die Höchstgrenze ist das Datum des Vertragsabschlusses.

- 4) Alternativ berechnet die „Name Kommune“ den Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage des jährlichen Gesamtertrags nach dem vom Land Niedersachsen zur Verfügung gestellten Muster.
- 5) Pro Gebäude wird in der Regel lediglich ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen. Änderungen und Ergänzungen sind im Einzelfall möglich und bedürfen eines Änderungsvertrages. Entscheidend für die Bemessung der Höchstgrenze nach Abs. 4 ist auch bei Aufnahme neuer Maßnahmen das Datum des Ursprungsvertrags.
- 6) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer bemüht sich um weitere öffentliche Mittel, zum Beispiel Mittel der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der NBank. Weitere öffentliche Mittel entlasten finanziell sowohl die Eigentümerin/ den Eigentümer als auch die „Name Kommune“. Werden keine weiteren öffentliche Mittel eingesetzt, hat die Eigentümerin/ der Eigentümer daher auf Nachforderung entsprechende Bemühungen darzulegen und es werden ggf. fiktive Mittel zu Lasten der Eigentümerin/ des Eigentümers angesetzt.
- 7) Angemessene Arbeitsleistungen der Eigentümerin/ des Eigentümers können bis zum jeweils geltenden allgemeinen gesetzlichen Mindestlohn und bis zu 30 % der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten berücksichtigt werden.
- 8) Die endgültige Festlegung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage der nachgewiesenen und von der „Name Kommune“ geprüften Kosten. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Kommune Bestandteil des Modernisierungsvertrags.

§ 6

Auszahlung der Kostenerstattung an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer

- 1) Der Anspruch auf Auszahlung der Kostenerstattung entsteht mit vertragsgemäßigem Abschluss aller Maßnahmen und Nachweis von entsprechenden berücksichtigungsfähigen Kosten.
- 2) Es können Abschlagszahlungen gewährt werden. Denkbar sind zum Beispiel anteilige Auszahlungen nach Unterzeichnen des Modernisierungsvertrages und erster Leistungserbringung und sodann zwei weitere nach Baufortschritt. Dies wird individuell im Modernisierungsvertrag vereinbart.

§ 7

Antragsverfahren und Durchführung

- 1) Die Eigentümerin/ der Eigentümer stellt einen formlosen Antrag bei der „Name Kommune“.
- 2) Es wird ein Modernisierungsvertrag geschlossen, der auf dem Mustervertrag beruht, der unter *Link* abrufbar ist. Individuelle Anpassungen sind möglich.
- 3) Die Eigentümerin/ der Eigentümer hat vor Baubeginn die erforderlichen Genehmigungen einzuholen (ggf. Baugenehmigung, sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144 BauGB etc.).
- 4) Die Maßnahmen sind zügig durchzuführen. Die vorgesehene Zeit wird im Vertrag vereinbart. Mit der Durchführung der Maßnahmen ist zeitnah nach Abschluss des Modernisierungsvertrags zu beginnen.
- 5) Die Maßnahmen sind wirtschaftlich durchzuführen. Dazu gehört in der Regel insbesondere ein Vergleich mehrerer Angebote und die Auswahl des Angebots mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis.
- 6) Änderungen gegenüber den in dem Modernisierungsvertrag festgelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Kommune und ggf. der Vertragsänderung.
- 7) Nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen legt die Eigentümerin/ der Eigentümer der Kommune zeitnah einen Nachweis vor, der mindestens die Rechnungsbelege und eine Dokumentation (z. B. Fotos, Beschreibungen) enthält. Die Kommune ist berechtigt, die vertragsmäßige Durchführung vor Ort zu überprüfen.

§ 8

Sonstige Pflichten der Eigentümerin bzw. des Eigentümers

- 1) Für den nachhaltigen Einsatz der öffentlichen Mittel gelten für einen zu bestimmenden Zeitraum nach Fertigstellung nachstehende Pflichten für die Eigentümerin bzw. den Eigentümer (Zweckbindungsfrist). Die konkrete Zweckbindungsfrist wird nach den Gegebenheiten des Einzelfalls im Vertrag vereinbart; Kriterien sind insbesondere die Höhe des Kostenerstattungsbetrags, die Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und der

Nutzungszweck. Die Zweckbindungsfrist beträgt in der Regel mindestens zehn Jahre. Die Frist beginnt mit dem Datum der Abnahme der vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Pflichten sind auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen.

- 2) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist zur Erhaltung und laufenden Unterhaltung des Zustandes der baulichen Anlage verpflichtet.
- 3) Die Eigentümerin/ der Eigentümer hat alle relevanten Unterlagen aufzubewahren und im Falle einer Prüfung der Gemeinde, den Aufsichtsbehörden oder dem Landesrechnungshof Niedersachsen zur Verfügung zu stellen und an der Prüfung mitzuwirken. Die Eigentümerin/ der Eigentümer ist gegenüber der Kommune während der Durchführung und während der Zweckbindungsfrist über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diesen Vertrag von Bedeutung sind.
- 4) Die Eigentümerin/ der Eigentümer verpflichtet sich für die Dauer der Zweckbindungsfrist, die ortsüblichen Mieten/Pachten nicht zu überschreiten. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
- 5) Die „Name Kommune“ ist berechtigt, über die Maßnahme zu berichten, z. B. Fotos und Beschreibungen zu Informationszwecken zu veröffentlichen.
- 6) An dem Gebäude ist eine Plakette anzubringen, die auf die Kostenerstattung hinweist, sofern dies im Modernisierungsvertrag vereinbart wird. Die Plakette wird von der Kommune kostenfrei zur Verfügung gestellt.

§ 9

Steuerrechtlicher Hinweis

Unter bestimmten Voraussetzungen können erhöhte steuerliche Absetzungen gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist unter anderem der Abschluss eines Modernisierungsvertrags vor Baubeginn und eine Bescheinigung der Gemeinde entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie.

§ 10

Inkrafttreten und Geltungsbereich

- 1) Der (Ortsgemeinde-/Gemeinde-/Stadt-)rat der „Name Kommune“ hat am „Datum“ die Modernisierungsrichtlinie beschlossen.
- 2) Die Modernisierungsrichtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Sie gilt für alle Verträge, die nach diesem Datum abgeschlossen werden.
- 3) Die bisherige Richtlinie ____ bleibt für bereits abgeschlossene Verträge weiterhin gültig.

Gemeinde, Datum

Unterschrift

Stempel

Anlage 3: Muster Modernisierungsvertrag

Muster

natürliche Personen mit Einzeleigentum

Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag

Zwischen der „Name Kommune“

vertreten durch „Name (Ober-)Bürgermeister/in“

- nachstehend Kommune genannt –

und

„Name und Adresse der Eigentümerin/ des Eigentümers“

- nachfolgend Eigentümerin/ Eigentümer genannt –

wird für folgendes Grundstück der Eigentümerin/ des Eigentümers nachstehender Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abgeschlossen:

Straße/ Platz

Gemarkung

Flur

Flurstück/e

Grundbuch

Band

Blatt

Gebäude steht unter Denkmalschutz: nein ☐ ja ☐

Vorsteuerabzugsberechtigt nein ☐ ja ☐

Das Grundstück liegt im festgesetzten Städtebauförderungsgebiet „Name der Gesamtmaßnahme“.

Die Kommune bedient sich des Sanierungsträgers xx. Er ist erster Ansprechpartner für die Eigentümerin/ den Eigentümer. Kontakt:

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrags:

- Darlegung der Mängel und/ oder Missstände der baulichen Anlage durch präzise Beschreibungen und Fotos (Anlage 1)
- Darlegung der vorgesehenen Maßnahmen (Anlage 2)
- Kostenberechnung oder Kostenschätzung nach DIN 276 oder vergleichbar (Anlage 3)

- Modernisierungsrichtlinie der „Name Kommune“, Stand: xx.xx.xxxx (Anlage 4)
- Ggf. Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde (Anlage 5)

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Eigentümerin/ der Eigentümer verpflichtet sich, folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bis zum XX.XX.XXXX durchzuführen:

Maßnahme		Kostenschätzung	Vorgesehener Zeitraum
1	<i>Erneuerung Dacheindeckung inkl. Dachdämmung</i>	20.000 €	2025
2	<i>Photovoltaikanlage</i>	15.000 €	2025
3	<i>Austausch sämtlicher erneuerungsbedürftiger Fenster nach entsprechender Untersuchung</i>	5.000 bis 20.000 € (je nach Untersuchungsergebnis)	2026
4	<i>Fassadenbegrünung</i>	5.000 €	2026
5	<i>Grundstückseinfassung</i>	5.000 €	2026
		Gesamtkosten: 50.000 bis 65.000 €	

Die Maßnahmen im Detail sowie die konkreten Kostenkalkulationen ergeben sich aus den Anlagen 2 und 3.

- (2) Die „Name Kommune“ verpflichtet sich zur Erstattung von Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an die Eigentümerin/ den Eigentümer nach Maßgabe des § 2 dieses Vertrags.

§ 2

Kalkulation des Kostenerstattungsbetrags

- (1) Die Kostenerstattung gem. § 1 Absatz 2 wird als Pauschale gem. § 5 der Modernisierungsrichtlinie (s. Anlage x) veranschlagt.

Es wird folgende Kostenerstattung veranschlagt:

Geschätzte Gesamtkosten gemäß § 1		50.000 bis 65.000 €
Abzüglich	Kalkulierte andere Förderungen ¹²	7.000 €

¹² Sofern hier kein nennenswerter Betrag eingetragen wird, legt der Eigentümer/ die Eigentümerin in einem separaten Schreiben dar, inwiefern er/ sie sich um andere Förderungen bemüht hat. Ggf. wird ein fiktiver Betrag festgelegt.

Ergibt	Kalkulierte berücksichtigungsfähige Gesamtkosten	43.000 bis 58.000 €
Davon	30 % (40 % bei Denkmalschutz)	12.900 bis 17.400 €
Höchstgrenze basierend auf Baupreisindexsteigerung Februar 2024 ¹³		36.000 €
Ergibt	maximal möglicher Kostenerstattungsbetrag	12.900 bis 17.400 €

- (2) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen auf Basis der tatsächlichen Kosten ermittelt. Liegen die tatsächlichen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen höher als unter § 1 Absatz 1 angegeben, werden sie insoweit nur bis zu der dort benannten Gesamtsumme bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages berücksichtigt.
- (3) Änderungen bei Kosten oder Maßnahmen oder Umsetzungszeiträumen, die nicht nur unwesentlich sind, bedürfen eines schriftlichen Änderungsvertrags. Dieser ist abzuschließen, bevor die von der Änderung betroffene Leistung beauftragt wird.

§ 3

Durchführung und Auszahlung

- (1) Die Maßnahmen gem. § 1 sind wirtschaftlich durchzuführen. Dazu gehört in der Regel insbesondere ein Vergleich mehrerer Angebote und die Auswahl des Angebots mit dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis.
- (2) Auszahlung (*individuelle Vereinbarungen unter Berücksichtigung der kommunalen und privaten Finanzlage*):

Die Kostenerstattung wird anteilig nach Baufortschritt in *drei* Teilzahlungen ausgezahlt: nach Abschluss der Maßnahme 1 (kalkuliert in 2025), nach Abschluss der Maßnahme 3 (kalkuliert in 2026) und nach Abschluss der Maßnahme 5 im Zuge der (Schluss-)Abrechnung (kalkuliert März 2027). / *Alternativ: Der Kostenerstattungsbetrag wird einmalig nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen ausgezahlt.* Für die Auszahlung sind die Rechnungen und ein Zahlungsnachweis bei der Kommune vorzulegen.

Der Kostenerstattungsbetrag wird auf folgendes Konto der Eigentümerin/ des Eigentümers überwiesen: (*Kreditinstitut, IBAN*)

- (3) Spätestens drei Monate nach Abschluss der gesamten Maßnahmen, somit spätestens zum 31.03.2027, weist die Eigentümerin/ der Eigentümer gegenüber der Kommune die tatsächlich entstandenen Kosten durch Einreichung der (ggf. noch ausstehenden) Rechnungen nach und legt einen kurzen Bericht zu den durchgeführten Maßnahmen inklusive Fotos vom modernisierten Zustand vor.
- (4) Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt in der Regel eine Abnahme vor Ort durch die Kommune. Die Eigentümerin/ der Eigentümer wirkt entsprechend mit und gewährt für die Abnahme den erforderlichen Zutritt zu der baulichen Anlage.

¹³ Sofern bei Vertragsabschluss der Baupreisindex für Februar noch nicht vorliegt (Veröffentlichung meist im April), kann die Höchstgrenze rückwirkend geändert werden.

- (5) Die Kommune ermittelt den endgültigen Kostenerstattungsbetrag auf Grundlage der eingereichten und geprüften Unterlagen. Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Kommune festgesetzt.

Es erfolgt eine eventuelle Schlussauszahlung an die Eigentümerin/ den Eigentümer.

Sofern die bereits ausgezahlten Mittel höher sind als der abschließende Kostenerstattungsbetrag, hat die Eigentümerin/ der Eigentümer die Überzahlung innerhalb eines Monats nach Aufforderung der Kommune an diese zurückzuzahlen. Sollte die Überzahlung auf bewusst unrichtigen Angaben der Eigentümerin/ des Eigentümers beruhen, ist der Betrag vom Tag der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen.

§ 4

Pflichten der Eigentümerin/ des Eigentümers

- (1) Die Durchführung der Maßnahme liegt ungeachtet des beabsichtigten Einsatzes auch öffentlicher Mittel ausschließlich in der Eigenverantwortung der Eigentümerin/ des Eigentümers. Das Einholen von möglicherweise erforderlichen Genehmigungen, versicherungsrechtliche Anforderungen etc. sind von diesem Vertrag nicht berührt; es besteht auch keine Beratungspflicht der Kommune.
- (2) Nach Abschluss der Modernisierung ist eine Plakette anzubringen, die auf den Einsatz öffentlicher Mittel hinweist. Die Plakette wird von der Kommune kostenfrei zur Verfügung gestellt. *(Sofern zutreffend, Maßstab: verpflichtend aufzunehmen bei nicht nur geringen öffentlichen Mitteln)*
- (3) Die Zweckbindungsfrist gem. § 8 Absatz 1 der Modernisierungsrichtlinie (s. Anlage x) beträgt x Jahre. *(Maßstab: in der Regel mindestens zehn Jahre, je nach Höhe des Kostenerstattungsbetrags, des Nutzungszwecks und der Eigentumssituation ist eine längere Zweckbindungsfrist angezeigt.)*

§ 5

Kündigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, dass einer der Vertragsparteien die ihr aufgrund dieses Vertrags obliegenden Hauptleistungspflichten nicht erfüllt oder dass die Eigentümerin/ der Eigentümer bewusst unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Kostenerstattung maßgeblichen Unterlagen gemacht hat oder dass sich die Durchführung der vereinbarten Maßnahmen im Ganzen als objektiv undurchführbar oder als wirtschaftlich nicht vertretbar erweist. § 60 VwVfG i. V. m. § 1 NVwVfG bleibt unberührt.
- (2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin/ der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so erhält sie/ er eine anteilige Erstattung der entstandenen Kosten gem. § 1, die ihr/ ihm im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrags tatsächlich entstanden sind. Entstandene Vorteile sind anzurechnen.
- (3) Ausgezahlte Kostenerstattungen, die den Erstattungsanspruch überschreiten, sind unverzüglich zurückzuzahlen. Verspätet zurückgezahlte Beträge werden mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB verzinst.

§ 6

Hinweise zur Rechtsnatur und Streitigkeiten

- (1) Bei dem vorliegendem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Bei Streitigkeiten ist der Verwaltungsrechtsweg eröffnet.
- (2) Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten entsprechend (vgl. § 62 VwVfG i. V. m. § 1 NVwVfG).
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 7 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, im Wege einer Vertragsergänzung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Bestimmungen zu ersetzen, die dem Willen der Vertragspartner und dem mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verfolgten Zweck entsprechen.

§ 8

Ausfertigung des Vertrags

Der Vertrag ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Die Eigentümerin/ der Eigentümer, die Kommune und *Sanierungsträger* erhalten jeweils eine Ausfertigung.

Ort, Datum

Unterschrift Eigentümer/ in

Unterschrift Kommune

Anlage 4: Einführungshilfe und Protokoll der Videokonferenzen (Auszüge)

3. Modernisierung und Instandsetzung von Rathäusern (Nr. 5.3.3.1 Abs. 6)

3.1 Welche Gebäude sind Rathaus im Sinne der R-StBauF?

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine Gemeinde über ein Rathaus verfügt, das als Sitz der Verwaltung und in gewissem Maße als Anlaufstelle/ Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger dient. Sofern es mehrere Rathäuser/ Nebenstellen gibt, können auch diese gefördert werden, wenn das Gebäude eindeutig als Rathaus zu erkennen ist und für die Bevölkerung offensteht (Publikumsverkehr und entsprechende „Einrichtung“ für zeitweisen Aufenthalt, Öffnung für Nutzung durch Allgemeinheit, z. B. Räume für Vereine o. Ä.). Verwaltungsgebäude, in denen primär interne Dienste untergebracht sind, sind nicht förderfähig; ebenso Bauhöfe o. Ä. Die Förderobergrenze von 3 Mio. € (zuwendungsfähige Kosten) gilt für alle Gebäude zusammen je Gesamtmaßnahme.

3.2 Sind Neubauten und Ersatzneubauten förderfähig?

Nein. Ist eine Instandsetzung oder Modernisierung des bestehenden Rathauses im Einzelfall nicht wirtschaftlich, müssen andere Finanzierungswege für den Neubau erschlossen werden.

3.3 Wann trägt eine Modernisierung oder Instandsetzung zu einer Aufwertung des städtebaulichen Umfelds bei?

Zur Aufwertung des städtebaulichen Umfelds trägt vorrangig eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des Rathauses bei. Die Voraussetzung ist aber auch erfüllt, wenn im Inneren des Gebäudes die stark öffentlich frequentierten Bereiche (z. B. Eingangsbereich, Bürgeramt, öffentliche Sanitäranlagen) modernisierungsbedürftig sind. Die Förderung ist nicht auf diese Maßnahmen beschränkt. Die Modernisierung öffentlich genutzter Bereiche muss aber den Schwerpunkt bilden (Negativbeispiel: barrierefreier Umbau des Eingangsbereichs für 10.000 € und nicht öffentlich zugängliche Verwaltungsbereiche für 1 Mio. €).

3.4 Förderung von denkmalgeschützten Rathäusern

Entstehen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Rathäusern denkmal-schutzbedingte Mehrkosten, liegt die Förderobergrenze bei 4,5 Mio. € (zuwendungsfähige Kosten). Die Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der Erstellung und Fortschreibung des ISEK zu der Einzelmaßnahme zu beteiligen. Eine detaillierte Aufschlüsselung der Mehrkosten ist nicht erforderlich.

Dazu aus dem Protokoll der Videokonferenzen:

8. Gilt die Förderung nur für historische Rathäuser? (LG)

Nein. Die Förderung ist möglich für alle Rathäuser, deren Modernisierung zu einer Aufwertung des städtebaulichen Umfelds beiträgt (s. dazu Frage 3.3 der Einführungshilfe).

9. Muss das Rathaus im Eigentum der Kommune sein? (Beispiel: gemietete Immobilie, Eigentümer Samtgemeinde) (LG)

Nr. 5.3.3.1 Abs. 6 R-StBauF bezieht sich auf Gebäude im Eigentum der Gemeinde und Gebäude im Treuhandvermögen nach § 160 BauGB, also nicht auf von der Gemeinde gemietete Gebäude, da Modernisierung und Instandsetzung in der Verantwortung des Eigentümers und nicht des Mieters liegen. Ob bei

öffentlichen Vermietern wie einer Samtgemeinde gleichwohl eine Förderung möglich ist, kann bei Vorliegen weiterer Angaben zum Einzelfall geprüft werden.

10. Ist die Förderung eines Rathauses möglich, das im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft ist, die wiederum eine Tochter der Stadt ist? (LW)

Wenn die Stadt alleinige Gesellschafterin der Entwicklungsgesellschaft ist, ist eine Förderung möglich. Andernfalls ist eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen.

11. Ist eine beabsichtigte Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu einem Erweiterungsgebäude des Rathauses grundsätzlich förderfähig? (LW)

Ja, wenn es sich um eine Modernisierung/ Instandsetzung des Bestandsgebäudes und nicht um die Errichtung eines Neubaus handelt und das Erweiterungsgebäude des Rathauses die Voraussetzung für die Förderung von Rathäusern erfüllt (s. auch Frage 3.1 der Einführungshilfe). 3

12. Sind Erweiterungen förderfähig? Beispiel: Durch Umbau muss ein neuer Bürgersaal gebaut werden. (LG)

Neubauten sind nicht förderfähig. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob die Erweiterung einen Neubau darstellt oder nicht. Kriterien sind beispielsweise der Umfang der geplanten Erweiterung im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie der räumliche Zusammenhang. Bezüglich des genannten Beispiels könnte dies bedeuten: Ein neuer Bürgersaal als eigenständiges Gebäude im Innenhof des Rathauses wäre nicht förderfähig; ein untergeordneter Anbau unmittelbar an die Außenmauern des Rathauses wäre eher denkbar, bedarf aber einer Einzelfallprüfung.

13. Was ist mit Publikumsverkehr gemeint? Auch bei mehreren Rathäusern? (LW)

Publikumsverkehr meint, dass Bürgerkontakte stattfinden und es sich nicht um ausschließlich interne Fachbereiche wie z. B. das Personalamt oder die Kämmererei handelt. Publikumsverkehr kann auch eine öffentliche Nutzung des Rathauses sein, z. B. für öffentliche Veranstaltungen. Die Voraussetzung muss für alle Rathäuser erfüllt sein, die mit Städtebauförderungsmitteln modernisiert werden sollen.

14. Sind auch Außenstellen förderfähig? (LG)

Grundsätzlich ja, wenn sie einen städtebaulichen Bezug haben und einen Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger im Quartier haben. Negativbeispiele: EDV, Archiv, Kämmererei. Siehe auch Frage 3.1 der Einführungshilfe.

15. Welche Gewerke sind förderfähig? (BS) / Sind auch Photovoltaik, neues Heizsystem und Sonnenschutz förderfähig? (LG)

Wenn die Voraussetzungen für eine Förderung der Rathausmodernisierung vorliegen (s. insb. Fragen 3.1 und 3.3 Einführungshilfe), gilt: Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören alle Kosten, die für die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich sind und für die keine andere Finanzierung möglich ist. Die Förderung erfolgt als Spitzenfinanzierung, da es sich um die Modernisierung eines Gebäudes handelt (s. Nr. 4 Abs. 2 R-StBauF); es gilt eine Förderobergrenze von 3 Mio. € zuwendungsfähiger Kosten (bei denkmalgeschützten Rathäusern bis 4,5 Mio. €).

18. Wie ist das Verhältnis zu anderen Fördermöglichkeiten? (LG)

Die Städtebauförderung ist nachrangig einzusetzen, es ist aber eine Spitzenfinanzierung möglich, da es sich um die Modernisierung eines Gebäudes handelt (s. Nr. 4 Abs. 2 R-StBauF).

4. Förderung von Sportstätten, die der Grundversorgung dienen (Nr. 5.3.3.2)**4.1 Was sind Sportstätten, die der Grundversorgung dienen?**

Es handelt sich um Sportanlagen (inkl. der zweckdienlichen Folgeeinrichtungen, bspw. Umkleideräume), die typischerweise von der breiten Bevölkerung genutzt werden können (Sporthallen, Sportplätze etc.).

Schwimmbäder (Hallen- und Freibäder) zählen ebenfalls dazu, wenn Ausübung und Erlernen des Schwimmsports im Vordergrund stehen und nicht der Freizeit- und Wellnesscharakter (typische „Spaßbäder“, Thermen etc. daher nicht förderfähig).

4.2 Was gilt für Schulsporthallen?

Wenn sie während der unterrichtsfreien Zeiten tatsächlich auch durch die Bevölkerung/ Vereine genutzt werden, ist eine Förderung möglich. Es erfolgt kein Abzug des schulischen Nutzungsanteils.

4.3 Sind Neubauten und Ersatzneubauten förderfähig?

Nein. Im Falle einer Unwirtschaftlichkeit der Änderung der bestehenden Anlage, müssen andere Finanzierungswege für einen (Ersatz)neubau erschlossen werden.

4.4 Sind Erweiterungen von bestehen Sportstätten förderfähig?

Förderfähig sind „Änderungen“ von Sportstätten in Abgrenzung zur „Errichtung“. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob es sich bei der Erweiterung noch um eine Änderung oder eine Neuerrichtung handelt.

Kriterien bei der Auslegung sind insb. der Umfang der Erweiterung im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie der räumliche Zusammenhang. Fiktive Beispiele: Förderfähig, da „Änderung“: Erweiterung um neu gebaute, zusätzliche Umkleidebereiche direkt an das bestehende Gebäude der Sporthalle.

Nicht förderfähig, da „Errichtung“: Neubau einer zusätzlichen Hallen-/Sportfläche als eigenes Gebäude, das gegenüber der bestehenden Halle liegt und nicht nur untergeordnet hinsichtlich Umfang und Bedeutung für die Funktion der Sportstätte ist.

Dazu aus dem Protokoll der Videokonferenzen:

20. Sind Schwimmbäder und Freibäder förderfähig? (LW und LG)

Ja, wenn sie der Grundversorgung dienen und Ausübung und Erlernen des Schwimmens im Vordergrund stehen (keine Spaßbäder, Thermen etc.); s. auch Frage 4.1 der Einführungshilfe.

21. Wie verhält es sich mit einem Schwimmbad, das von einer Genossenschaft betrieben wird? (LW)

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können grundsätzlich auch von Dritten vorgehalten werden, abschließende Entscheidung im Einzelfall.

22. Können Tennisanlagen gefördert werden? (LG)

Gefördert werden Sportstätten, die der Grundversorgung dienen und somit eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung darstellen. Dies ist bei Tennisanlagen nicht gegeben. Falls durch besondere Gegebenheiten eine Nutzung der Tennisanlagen durch die breite Öffentlichkeit stattfinden sollte, wäre eine Abstimmung des Einzelfalls mit dem ArL zu suchen. Die Förderung zielt aber nicht auf solche Anlagen ab (ebenfalls keine Reitanlagen o. Ä.).