



**Niedersächsisches Ministerium  
für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und  
Digitalisierung**

## **Einführungshilfe zur Neufassung der R-StBauF 2022**

Mit dieser Einführungshilfe werden anlässlich der Veröffentlichung der Neufassung der R-StBauF potenzielle Fragen zu neu eingeführten und geänderten Regelungen erläutert. Eine Anwendungshilfe mit Erläuterungen zu weiteren Regelungen der R-StBauF wird zusätzlich in einem kooperativen Prozess ab Anfang 2023 mit den Beteiligten der Städtebauförderung erarbeitet werden.

### **1. Zeitpunkt des Inkrafttretens: Ab wann gilt die neue Richtlinie? (Nr. 9 S. 1 und Nr. 8.2 R-StBauF<sup>1</sup>)**

Die Richtlinie ist rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft getreten; Ausnahmen von der Rückwirkung sind abschließend in Nr. 8.2 geregelt (s. Fragen 3.4, 4.5, 5.11, 6.3, 12). Welche Fassung der Richtlinie anzuwenden ist, bestimmt sich gem. Nr. 5.3 Abs. 5 und 6 nach dem Zeitpunkt des Begründens von Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben. 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.

### **2. Nachrangigkeit (Nr. 4 Abs. 2)**

**2.1 Welche Anforderungen gelten bezüglich der Feststellung der Kommune, dass der Einsatz von anderen Fördermitteln tatsächlich nicht möglich ist?**

---

<sup>1</sup> Nummern ohne Angabe beziehen sich im Folgenden auf die R-StBauF (neue Fassung).

Durch den Grundsatz der Nachrangigkeit wird auch eine Koordinierungs- und Bündelungsfunktion 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 der 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.

Zur Recherche können beispielsweise die Förderdatenbanken der NBank (<https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/>) und der KEAN (<https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/foerderprogramme/kommunen/index.php>) genutzt werden.

Eine Kumulierung von verschiedenen Mitteln in Form einer Spitzenfinanzierung ist möglich bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie mit Fördermitteln der EU für Maßnahmen der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds.

### **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 Sanitäreinrichtungen) 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 Ab wann gilt die neue Fördermöglichkeit? / Können Rathäuser gefördert werden, bei denen schon mit der Planung für die Modernisierung/ Instandsetzung begonnen wurde? (Nr. 8.2 Abs. 2)**

Der Fördertatbestand gilt ab dem 01.01.2023. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage eines fortgeschriebenen ISEK und einer fortgeschriebenen KoFi. Sind für diese Maßnahmen im Jahr 2022 oder früher Verträge über die der Ausführung zuzurechnenden Leistungen abgeschlossen worden, ist die alte Richtlinie (2015) einschlägig, d. h. die Maßnahme ist nicht förderfähig. Bestehende Planungen sind dagegen unschädlich (werden aber nicht nachträglich gefördert).

### **3.5 Förderung von denkmalgeschützten Rathäusern**

Entstehen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Rathäusern denkmalenschutzbedingte 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.

## **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.

#### **4.5 Ab wann gilt die neue Fördermöglichkeit?**

Sind für diese Maßnahmen im Jahr 2022 oder früher Verträge über die der Ausführung zuzurechnenden Leistungen abgeschlossen worden, ist die alte Richtlinie (2015) einschlägig, d. h. die Maßnahme ist nicht förderfähig. Planungen sind dagegen unschädlich (werden aber nicht nachträglich gefördert).

#### **4.6 Was gilt für Sportstätten, die bereits als Multifunktionsgebäude o. Ä. in anerkannten Kosten- und Finanzierungsübersichten enthalten sind?**

Die Vorhaben können unverändert weiter umgesetzt werden.

### **5. Modernisierung und Instandsetzung (Mul) von Gebäuden und dazugehörigen Außenanlagen in Privateigentum (Nr. 5.3.3.1)**

Verändert wurden mit der Neufassung die Möglichkeiten der Berechnung/Pauschalierung des Kostenerstattungsbetrags und die Formulierung zu Außenanlagen. Weitere Erläuterungen zu dem gesamten Themenkomplex werden in der Anwendungshilfe gemeinsam erarbeitet.

### 5.1 Ist weiterhin eine Liste erforderlich mit ortsbildprägenden Gebäuden?

Nein, bereits seit der Weiterentwicklung der Städtebauförderung 2020 nicht mehr. Der Nachweis, dass es sich um ein berücksichtigungsfähiges Gebäude handelt, ist gegenüber der NBank zu erbringen, wenn die Einzelmaßnahme in der Zwischenabrechnung eingestellt wird (durch kurze Benennung der Mängel/Missstände sowie der mit Städtebauförderungsmiteln umgesetzten Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele im Sachbericht, zudem Datum des Vertragsschlusses mit dem Eigentümer).

### 5.2 Was gilt für private Freiflächen/ Außenanlagen/ Wohnumfeldmaßnahmen?

Die neu eingeführten Regelungen schließen die bisherige Regelungslücke, ohne dass damit Einschränkungen beim Einsatz von Städtebauförderungsmitteln verbunden sind. Voraussetzung für die Berücksichtigung von Maßnahmen außerhalb des Gebäudes ist, dass die Fläche dem Gebäude zuzuordnen ist und sich aus einem Gesamtkonzept ableitet (z. B. ISEK). In aller Regel werden Arbeiten am Gebäude mit Maßnahmen auf Freiflächen kombiniert.

Kriterium	Beispiel berücksichtigungsfähig	Beispiel nicht berücksichtigungsfähig
Zusammenhang mit direkter Gebäudefunktion	Fahrradabstellanlagen, PKW-Stellplätze (möglichst unversiegelt, Rasengitter o. Ä.), Müllsammelanlagen, Aufenthaltsbereiche, Bänke, Wege, barrierefreie Gestaltung	Reine Instandsetzung ohne Verbesserung von PKW-Stellplätzen
Private Fläche für dauerhafte öffentliche Nutzung – vertraglich abgesichert	Öffentlich zugängliche Spielangebote für Kinder (können auch in Blockinnenbereichen liegen)	Spielplätze ausschließlich für Mieter/innen
Ökologische Aufwertung mit öffentlicher Wirkung (Indizien: bauliche Veränderung, planvolles Vorgehen erforderlich, nicht nur untergeordnete Kosten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung/Begrünung mehrerer Grundstücksflächen vor den Gebäuden/ Vorgärten in einem Bereich zur Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas nach Vorgaben der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestaltung/Begrünung der Grundstücksfläche vor dem Gebäude/Vorgarten entsprechend der Vorlieben des einzelnen Eigentümers</li> </ul>

→ Festlegungen der Kommune im Vorfeld erforderlich	Gemeinde (z. B. nur heimische Gehölze oder klimaresistente Arten) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlegen von dauerhafter Begrünung z. B. als Dach- und Fassadenbegrünung, Bäume und Sträucher in Vorbereichen nach Festlegung der Kommune</li> <li>• Entsiegelung von Einfahrten/Vorbereichen und Innenhöfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen einzelner Blumen als einzelne Maßnahme</li> </ul>
Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes → Festlegungen der Kommune im Vorfeld erforderlich	Einfriedungen nach Festlegungen der Kommune, soweit öffentlich einsehbar z. B. Mauern, Zäune, Hecken etc., an denen Passanten vorbeigehen	Einfriedungen, die z. B. zwei aneinander liegende Gärten abtrennen und somit nur den beiden Grundstückseigentümern dienen

### 5.3 Was gilt im Verhältnis zur Wohnraumförderung?

Wohnraumförderungs- und Städtebauförderungsmittel können in dem Sinne kombiniert werden, dass StBauF-Mittel für das bauliche Umfeld (Straßen, Plätze, Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) eingesetzt werden und Wohnraumförderungsmittel für das Gebäude als solches. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und Wohnraumförderungsmitteln für dasselbe Gebäude kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Es ist standardmäßig kein Negativbescheid der Wohnraumbewilligungsstelle vorzulegen.

### 5.4 Dauer der Umsetzung/ Vertrag mit mehreren Bauabschnitten

Die vertragliche Ausgestaltung ist Angelegenheit zwischen Kommune und Eigentümer/in. Für das Verhältnis von Kommune und Städtebauförderung gilt, dass die Kommune für ein berücksichtigungsfähiges Gebäude nur einmal die Pauschale erhält. Positives Beispiel: Ein Vertrag mit mehreren Teilmaßnahmen innerhalb eines festgelegten (im Einzelfall auch längeren) Zeitraums. Abrechnung gegenüber der NBank einmalig nach Abschluss der Modernisierung.

Negatives Beispiel: Mehrere einzelne Verträge, die nach und nach abgeschlossen und abgerechnet werden, z. B. ein Vertrag in 2023 zur Dachdämmung, ein Vertrag in 2025 Modernisierung Fenster... Dadurch ist nicht sichergestellt, dass die wesentlichen Missstände beseitigt werden, zudem schwieriger Überblick über Höhe der Gesamtkosten.

### 5.5 Was gilt für bestehende Verträge mit Eigentümerinnen und Eigentümern?

Verträge, die bis zum 31.12.2022 abgeschlossen wurden, behalten ihre Gültigkeit, d. h. die alte R-StBauF und die bisherige kommunale Modernisierungsrichtlinie bleiben anwendbar bis das vereinbarte Vorhaben abgeschlossen ist. Das gilt für die Gewährung des Kostenerstattungsbetrags in Form einer Pauschale (Voraussetzung: Musterberechnung der Kommune) sowie für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags mittels Mehrertragsberechnung und Gesamtertragsberechnung. Das Kündigen eines Vertrags und Neuabschließen basierend auf den neuen Regelungen ist aus Landessicht möglich, wenn noch nichts abgerechnet wurde.

#### **5.6 Für welche Maßnahmen können pauschalisierte Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden und wie werden diese ermittelt?**

Für alle berücksichtigungsfähigen Maßnahmen kann die Kommune pauschalisierte Städtebaufördermittel erhalten, solange die in Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 festgelegten Höhen nicht überschritten werden. Es wird nicht nach kleinteiligen Maßnahmen, die pauschaliert berücksichtigt werden, und umfassenden Instandsetzungen/ Modernisierungen unterschieden. Für Vorhaben mit zuwendungsfähigen Mul-Kosten bis 100.000 € bietet sich die Pauschale an. Die Kommune kann eine Bagatellgrenze festlegen.

##### Beispiele:

	Beispiel a	Beispiel b	Beispiel c
Prognostizierte zuwendungsfähige Modernisierungskosten	10.000 €	100.000 €	200.000 €
Davon 30 %	3.000 €	30.000 €	60.000 €
Kostenerstattungsbetrag (Pauschale)	3.000 €	30.000 €	30.000 €

Sofern gewünscht, kann auch in Beispiel c die Pauschale von 30.000 € geltend gemacht werden. Alternativ ist ggf. ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung zu ermitteln ist.

Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten als Basis der einzelfallbezogenen Pauschale sind keine 10 % für unterlassene Instandsetzung abzuziehen; dies ist bereits bei der Höhe der Pauschale berücksichtigt. In der Gesamtertragsberechnung sind die 10 % entsprechend des Berechnungsmusters weiterhin abzuziehen.

#### **5.7 Wie werden die Höchstbeträge ab dem Jahr 2023 ermittelt und werden sie veröffentlicht?**

Die Höchstbeträge der Pauschale sind dynamisch gestaltet, um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden. Grundlage der Entwicklung des Höchstbetrags ist der Index „Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen“ (Zeile 159) der Tabelle „Baupreisindizes ab 2015 bis zum aktuellen Rand mit Veränderungsraten“ des Landesamt für Statistik Niedersachsen, abrufbar unter [https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/preisstatistiken/baupreise\\_in\\_niedersachsen/baupreise-in-niedersachsen-tabellen-und-grafiken-177107.html](https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/preisstatistiken/bau-preise_in_niedersachsen/baupreise-in-niedersachsen-tabellen-und-grafiken-177107.html). Die Werte für Februar gelten jeweils für ein Jahr (bis zur folgenden Februar-Veröffentlichung).

Die NBank wird den auf volle Tausender gerundeten Höchstbetrag jährlich auf ihrer Internetseite zu Informationszwecken veröffentlichen.

Beispielrechnung für die selbstständige Ermittlung des Höchstbetrags:

Angenommene Veränderung im Februar 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat (Zeile 159 der Tabelle): 17,0 %

$(30.000/100) * 17 = 5.100$

Neue Höchstgrenze →  $30.000 + 5.100 = 35.100$  €, gerundet: 35.000 €.

#### **5.8 Was bedeuten die dynamischen Höchstbeträge für die kommunale Modernisierungsrichtlinie und die abzuschließenden Verträge?**

Es wird empfohlen, die kommunale Modernisierungsrichtlinie ebenfalls dynamisch zu gestalten und bzgl. der Höhe auf die Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung zu verweisen.

In den Modernisierungsverträgen bietet es sich an, die individuelle maximale absolute Höhe der Pauschale zu beziffern. Es gilt der Höchstbetrag für das Jahr, in dem der Vertrag geschlossen wurde; damit wird besonders eine zügige Umsetzung unterstützt.

#### **5.9 Kann anstelle der Pauschale auch im Laufe des Verfahrens eine Kostenerstattungsbetragsberechnung erstellt werden?**

Die Pauschale ist ein ergänzendes Angebot, bei dem gewisse unrentierliche Kosten zum Zwecke einer Verwaltungsvereinfachung unterstellt werden. Ein Nachweis über tatsächliche unrentierliche Kosten mittels Gesamtertragsberechnung ist im Rahmen der Zwischenabrechnung möglich.

#### **5.10 Was gilt bzgl. der Pauschale bei Wohnungseigentümergeinschaften?**

Es kann eine Pauschale für das gesamte Gebäude geltend gemacht werden (unabhängig von WEG).

#### **5.11 Ab wann gelten die neuen Regelungen/ Was bedeutet Nr. 8.2 Abs. 1?**

Die Gemeinden haben bzgl. der Regelung zu Mul die Wahl, ob für sie die neue Richtlinie ab 01.01.2023 oder erst ab 01.01.2024 angewendet werden soll. Die Entscheidung ist der NBank formlos mitzuteilen, wenn für 2023 eine Mul in der Zwischenabrechnung geltend gemacht wird.

Zur Entscheidungshilfe die Unterschiede im Vergleich:

	<b>R-StBauF 2015</b>	<b>R-StBauF 2022 (Neufassung)</b>
Voraussetzungen	Identisch (städtebauliche Missstände/Mängel i. S. d § 177 BauGB)	
Berechnung des Kostenerstattungsbetrags	<u>Berechnungsmöglichkeiten:</u> Gesamtertragsberechnung (Muster 8 neu) Mehrertragsberechnung (ehem. Anlage 4)	<u>Berechnungsmöglichkeit:</u> Gesamtertragsberechnung (Muster 8 neu)
Pauschale	Bei Vorliegen einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie Bestimmung des Prozentsatzes anhand einer Musterberechnung der Gemeinde für vergleichbare Gebäude, vorzulegen bei der NBank	Bei Vorliegen einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie → zeitnahe Erstellung/Anpassung erforderlich  Keine Musterberechnung erforderlich  30 % der Mul-Kosten, max. 30.000 € (mithin bei Vorhaben mit zuwendungsfähigen Mul-Kosten bis 100.000 € sinnvoll)  Bei denkmalgeschützten Gebäuden: 40 % der Mul-Kosten, max. 50.000 € (mithin bei Vorhaben mit zuwendungsfähigen Mul-Kosten bis 125.000 € sinnvoll)
Gültigkeit	Gilt automatisch weiter für die Vorhaben, über die bis zum 31.12.2022 ein Vertrag mit Eigentümern abgeschlossen wurde,	Gilt grundsätzlich für alle Vorhaben, über die nach dem 31.12.2022 ein Vertrag mit Eigentümern abgeschlossen wurde.

	<p>bis zum Abschluss der Maßnahme (Nr. 8.2 Abs. 1 Satz 1).</p> <p>Wechselt die Kommune erst zum 01.01.2024 zu dem Verfahren der neuen Richtlinie, können auch im Jahr 2023 noch Verträge nach der alten R-StBauF abgeschlossen werden, die bis zum Abschluss der jeweiligen Einzelmaßnahme gelten.</p>	<p>Auf Wunsch der Gemeinde gilt es erst für alle Vorhaben, über die nach dem 31.12.2023 ein Vertrag mit Eigentümern abgeschlossen wurde.</p> <p>Die Entscheidung ist der NBank erst mitzuteilen, wenn für das Jahr 2023 eine Mul geltend gemacht wird (i. d. R. mit Zwischenabrechnung zum 01.06.2024).</p>
--	--	---

### 5.12 Können die Mittel mit anderen Förderungen kombiniert werden?

Ja, in Form einer Spitzenfinanzierung. Für Modernisierung und Instandsetzung gibt es in der Regel verschiedene Zuschüsse, die vorrangig einzusetzen sind, aber um Städtebauförderungsmittel ergänzt werden können.

Beispiel:

Dämmung Dach 10.000 €

Dämmung Fenster 10.000 €

Streichen Fenster 5.000 €

Heizung 20.000 €

Gesamt 45.000 € Mul-Kosten

Einwerben anderer Fördermittel: 5.000 € → verbleibende Kosten: 40.000 € → davon 30 % pauschale Kostenerstattung = 12.000 € Städtebauförderungsmittel

### 5.13 Gibt es Muster des Landes für kommunale Modernisierungsrichtlinien und Modernisierungsverträge?

Derzeit gibt es keine Muster, da beides in kommunaler Verantwortung liegt. Es wird jedoch angestrebt, dies perspektivisch als Service anzubieten, möglichst im Zuge der Erarbeitung der Anwendungshilfe.

### 5.14 Können Städtebauförderungsmittel auf Grundlage einer neuen kommunalen Modernisierungsrichtlinie ab 01.01.2024 für ein Gebäude eingesetzt werden, für das im Jahr 2023 oder vorher bereits Städtebauförderungsmittel im Rahmen von „Bauabschnitten“ eingesetzt wurden?

Sind die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfüllt, können Städtebauförderungsmittel auch für Gebäude eingesetzt werden, für die bereits zuvor Städtebauförderungsmittel eingesetzt wurden. Voraussetzung ist unter

anderem, dass das Gebäude (immer noch) Missstände und/ oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist. Für die Beseitigung/ Behebung der verbliebenen Missstände und Mängel gelten die Regelungen der neuen R-StBauF: Es kann noch ein (weiterer) Vertrag geschlossen werden, in dem alle noch vorgesehenen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen vereinbart werden (s. oben Nr. 5.4).

Positiv-Beispiel: Bisher wurde in 2021 das Dach erneuert und 2022 die Haustür ausgetauscht. Da auch die Fassade und die Fenster Missstände aufweisen, wird in 2024 ein Vertrag geschlossen über die Beseitigung dieser Missstände. Vereinbart wird, dass die Kommune dem Eigentümer/ der Eigentümerin dafür auf Grundlage einer neuen kommunalen Modernisierungsrichtlinie 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und max. 34.000 €<sup>2</sup> erstattet. Es wird vereinbart, dass die Modernisierung spätestens 2027 abgeschlossen sein soll.

Negativ-Beispiel: Bisher wurde in 2017 das Dach erneuert, in 2019 die Fenster erneuert, in 2022 die Fassade gedämmt und gestrichen. Nun soll abschließend in 2024 die Haustür ausgetauscht werden. → Es bestehen keine Missstände/ Mängel mehr im Sinne des § 177 BauGB.

#### **5.15 Ist eine „Nachförderung von Mehrkosten“ bei Maßnahmen, die im Jahr 2023 oder vorher vereinbart wurden auf Grundlage der „alten“ Richtlinie möglich?**

Für Maßnahmen, die auf Grundlage der alten Richtlinie vereinbart wurden, gilt die alte Richtlinie bis zum Abschluss der Maßnahme fort (vgl. oben Nr. 5.5 und 5.11). Die Abrechnung und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags erfolgt gem. § 177 BauGB Abs. 5 BauGB nach Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, also nach dem Abschluss der Arbeiten. Für bis dahin angefallene berücksichtigungsfähige Kosten können somit bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Sofern vertraglich Abweichendes geregelt sein sollte und in 2024 ein neuer Vertrag für eine Kostenerstattung erforderlich sein sollte, könnten dafür keine Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

## **6. Zweckbindungsfrist für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Nr. 6 Abs.2)**

### **6.1 Wird die Frist schriftlich festgelegt?**

---

<sup>2</sup> Die Höchstgrenze gem. Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 Buchst. c R-StBauF ist im Jahr 2023 aufgrund des Baupreisindex von 30.000 auf 34.000 € gestiegen.

Die Frist wird im Zuwendungsbescheid der NBank in genereller Form festgelegt, da Gegenstand der Bewilligung die Gesamtmaßnahme ist.

**6.2 Woraus ergibt sich, an welchen Zuwendungszweck die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung gebunden ist?**

Zur Vereinfachung und um den Kommunen größtmögliche Handlungsfreiräume zu gewähren, wird bei sämtlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen allgemein die „öffentliche Nutzung“ als Zuwendungszweck festgelegt.

**6.3 Ab wann gilt eine Zweckbindungsfrist?**

Sind für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Jahr 2022 oder früher Verträge über die der Ausführung zuzurechnenden Leistungen abgeschlossen worden, ist die alte Richtlinie (2015) einschlägig.

**7. Sind zusätzliche Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen förderfähig? (Nr. 5.3 Abs. 8)**

Die Aufnahme der Maßnahmen in die Richtlinie entspricht den Regelungen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 mit dem Bund. Damit wird der größtmögliche Rahmen für eine Förderung in die Richtlinie übernommen, der im Zuge der Erarbeitung der Anwendungshilfe entsprechend konkret ausgestaltet wird.

**8. Was bedeutet der Grundsatz der Nachhaltigkeit (Nr. 4 Abs. 1)?**

Damit wird verdeutlicht, was auch bisher schon im Rahmen der Antragsstellung und anhand der Angaben im ISEK geprüft wurde: Es werden Gesamtmaßnahmen gefördert, bei denen die städtebauliche Erneuerung darauf ausgerichtet ist, den Bedürfnissen der aktuellen Einwohnerinnen und Einwohner gerecht zu werden ohne dabei die Chancen der zukünftigen Generationen zu gefährden. Dies gewinnt weiter an Bedeutung. Ein gesonderter Nachweis ist nicht zu führen.

**9. Was bedeutet die Regelung, dass Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung in besonderem Maße sparsam und wirtschaftlich einzusetzen sind (Nr. 5.3.1 Abs. 1)?**

Damit wird die bisherige und zukünftige Schwerpunktsetzung des Landes verdeutlicht, wonach Städtebauförderungsmittel primär für investive Maßnahmen gewährt werden. Investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen der weiteren Vorbereitung sind ebenfalls (wie bisher) förderfähig. Mit der Regelung wird jedoch auf die zu beobachtende Tendenz reagiert, nach der sowohl Anzahl als auch Kosten von Konzepten erheblich zunehmen. Konzepte sind weiterhin förderfähig, wenn sie als Grundlage und Vorbereitung für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen erforderlich sind; bereits bestehende Konzepte sind heranzuziehen. Ein „Ausufern“ von Konzeptkosten wird weiterhin nicht über die Städtebauförderung finanziert werden.

**10. Können Mittel des Verfügungsfonds bei Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt über investitionsvorbereitende/ begleitende Maßnahmen eingesetzt werden (Nr. 5.3.1. Abs. 5)?**

Ja, wie bisher.

**11. Was gilt bei mit Wohnraumförderungsmitteln geförderten Gebäuden, die abgerissen werden sollen? (Nr. 5.3.2.5 lit. a)**

Die Regelung galt bisher für das ehemalige Programm „Stadtumbau“ und wurde nun auf alle drei Programme übertragen ohne dass damit inhaltliche Änderungen verbunden sind. Da insbesondere mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen grundsätzlich nicht für einen Abbruch geeignet erscheinen, hat sich die Gemeinde bei entsprechenden Überlegungen mit der für die Vergabe der Wohnraumförderungsmitteln zuständigen Bewilligungsbehörde abzustimmen. Falls nicht bekannt ist, ob das Gebäude gefördert wurde, hat die Kommune dies in Erfahrung zu bringen.

**12. Welche Anforderungen gelten für die Förderung von Neubauten von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen? Ab wann gelten die neuen Anforderungen?**

Für eine Förderung von zukünftig geplanten Neubauten muss den Belangen des Klimaschutzes oder der Klimafolgenanpassung nachweislich ein hoher Stellenwert beigemessen werden, der über den Mindeststandard des gesetzlich vorgeschriebenen hinausgeht. Damit wird der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand beim Bauen entsprochen; die gesetzlichen Standards für Landes- und Bundesbauten werden gleichwohl noch nicht verpflichtend vorgeschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass in der Regel mindestens nach dem Effizienzhausstandard 40 gebaut wird, eine entsprechende Bestätigung ist gegenüber der NBank zu erbringen. Wünschenswert und angezeigt sind noch klimafreundlichere Neubauten - diese werden selbstverständlich ebenfalls gefördert, auch wenn sie (zunächst) kostenintensiver sein sollten. Wird der Effizienzhausstandard 40 nicht erreicht, ist gegenüber der NBank darzulegen, inwiefern der Neubau gleichwohl in vergleichbarerem Ausmaß zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt. Entsprechend weiterentwickelter Standards und Vorschriften werden auch die Anforderungen für eine Förderung perspektivisch weiter erhöht werden.

Für laufende Maßnahmen gilt: Sind bereits Planungen für diese Maßnahmen im Jahr 2022 oder früher begonnen worden, ist noch die alte Richtlinie (2015) anzuwenden, d. h. es gibt keine explizite Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes. Sehen sich die Kommunen in der Lage, z. B. bei erst kürzlich begonnener Planung, noch Anpassungen vorzunehmen, kann bei Bedarf eine unkomplizierte Anpassung der Förderhöhe erfolgen (ggf. kurzfristige Anpassung der KoFi bei evtl. Mehrkosten)

**13. Was gilt für die Förderobergrenzen von Erschließungsanlagen?**

Wenn im Zeitraum von Juli 2008 bis Dezember 2019 für die Herstellung oder Änderung von Straßen, Wegen, Plätzen und ebenerdigen Stellplätzen sowie von Parkhäusern, Tiefgaragen und Parkdecks Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben begründet wurden, gelten dafür unterschiedlich hohe Förderobergrenzen; für spätere Erschließungsmaßnahmen gelten keine Förderobergrenzen. Die bisherige explizite Regelung in Nr. 8.2 der bisherigen R-StBauF ist entfallen, da Nr. 5.3 Abs. 5 und 6 bereits abschließend regelt, welche Fassung der R-StBauF jeweils anzuwenden ist.

Anteile für Barrierefreiheit sind nicht gesondert auszuweisen.

**14. Wo findet man die in der Richtlinie genannten Muster? Gelten die bisherigen Anlagen fort?**

Die Muster können auf der Internetseite des MW heruntergeladen werden. Die Muster ersetzen die bisherigen Anlagen. Lediglich die bisherigen Anlagen 4 und 5 (Mehrertragsberechnung) können bei Bedarf weiter verwendet werden; sie stehen ebenfalls auf der Internetseite zur Verfügung.

**15. Wie sieht es mit dem elektronischen Antragsverfahren ab dem Programmjahr 2024 aus?**

Das Online-Antragsmanagementverfahren befindet sich derzeit noch in der Entwicklung eines externen Dienstleisters. Die Muster werden in eine online zur Verfügung gestellte „Maske“ eingepflegt werden, die dann online von den Kommunen auszufüllen ist. Erstmals verwendet werden soll es zum Programmjahr 2024, also Anmeldung der Kommunen zum 01.06.2023. Weitere Informationen werden so früh wie möglich bekannt gegeben.