



An die niedersächsischen
Städtebauförderungskommunen

Bearbeitet von
Frau Winkel

E-Mail
hana.winkel@mw.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0511 120-3119
3119

Hannover
15.08.2024

Städtebauförderung; Hinweise zu Kosten- und Finanzierungsübersichten

Anlagen:

Power-Point-Präsentation für AK Sanierung
„Hinweise zu Kosten- und Finanzierungsübersichten (KoFis) in der Städtebauförderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die beim AK Sanierung des NST und NSGB am 22.05.2024 vorgestellte Präsentation sowie die angekündigten „Hinweise zu Kosten- und Finanzierungsübersichten (KoFis) in der Städtebauförderung“ nebst Anhang.

KoFis als Bestandteil von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten sind das Instrument zur finanziellen Steuerung der Planung einer Gesamtmaßnahme und in der Städtebauförderung von erheblicher Bedeutung. Für die Kommunen sind sie wichtige Planungsinstrumente zur Vorbereitung und Durchführung der Gebietserneuerung. Zudem ist die Anerkennung einer KoFi durch den Zuwendungsgeber Fördervoraussetzung, die die Gewährleistung der landesweiten Verteilungsgerechtigkeit ermöglicht. Angesichts der hohen Bedeutung und eines wiederkehrenden Erläuterungsbedarfs wurde der geltende Rahmen für KoFis in der Städtebauförderung in Ergänzung zu den Ausführungen in der Anwendungshilfe (s. Nummer B.4) näher beschrieben.

Damit sollen Sie in den Kommunen dabei unterstützt werden, die KoFis entsprechend den Anforderungen der Städtebauförderung zu erstellen bzw. fortzuschreiben. Dazu gehört auch der Zusammenhang von ISEK, KoFi und der im Rahmen der (Zwischen-)Abrechnung zu treffenden Entscheidung über die Förderung einer Einzelmaßnahme als Bestandteil der Gesamtmaßnahme.

Ich hoffe, mit diesen Hinweisen zu einem effizienten Erstellen von KoFis beitragen zu können. Die Hinweise stehen in Kürze auch auf der Internetseite des MW zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



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

1. Muster-KoFi verwenden¹ 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).

¹ Abrufbar unter https://www.mw.niedersachsen.de/download/208416/Muster-KoFi_neu_2024.xlsx

- 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
- 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 Baumaßnahmen 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 andernfalls Leistungsverpflichtungen auch bereits für die Durchführung begründet werden.

8. Die Anerkennung einer KoFi ist Fördervoraussetzung und ein wesentliches Steuerungsinstrument des Zuwendungsgebers auch zur Gewährleistung der landesweiten Verteilungsgerechtigkeit. Eine Anerkennung setzt insbesondere voraus:

- Bündel von verschiedenartigen Einzelmaßnahmen mit Quartiersbezug (kritisch z. B. weit überwiegend Straßenerneuerungen; ein teures Leuchtturmprojekt 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 Betrag 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 aufgeführt ist oder sich eindeutig einer anerkannten KoFi-Position zuordnen lässt.

10. Förderung einer EM nur als Bestandteil der GM möglich. EM werden mit Anerkennung 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.

		22.000 €	22.000 €
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 Kühloase 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 Flussufer (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 Flussufer	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.

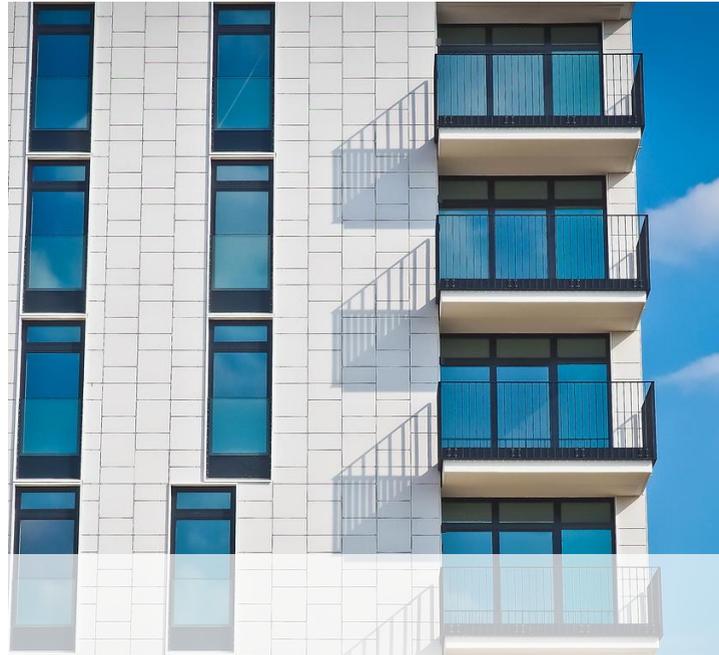
Eine KoFi-Fortschreibung, die die derzeitige Mittelsituation der StBauF berücksichtigt, kann in der Regel mit deutlich weniger Abstimmungs- und Änderungsbedarf anerkannt werden. Das gilt es sowohl bei neuen EM als auch bei dem beabsichtigten Ausbaustandard/Kostensteigerungen je EM zu berücksichtigen.

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.



Sitzung des Arbeitskreises Sanierungsstädte und - gemeinden

am 22. Mai 2024 - online



Niedersachsen. Klar.



Aktuelle Themen der Städtebauförderung

- Abschluss Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (Erg VV 2024) erfolgt, Landesprogramm Niedersachsen 2024 folgt in Kürze
- Prozessoptimierung Städtebauförderung (Bund/Länder)
- Regelungen zum Abbau von Ausgaberesten
- Veränderte Mittelzuteilung durch den Bund
- Aktuelle Rahmenbedingungen für den Mitteleinsatz und die Ausgestaltung von Gesamtmaßnahmen

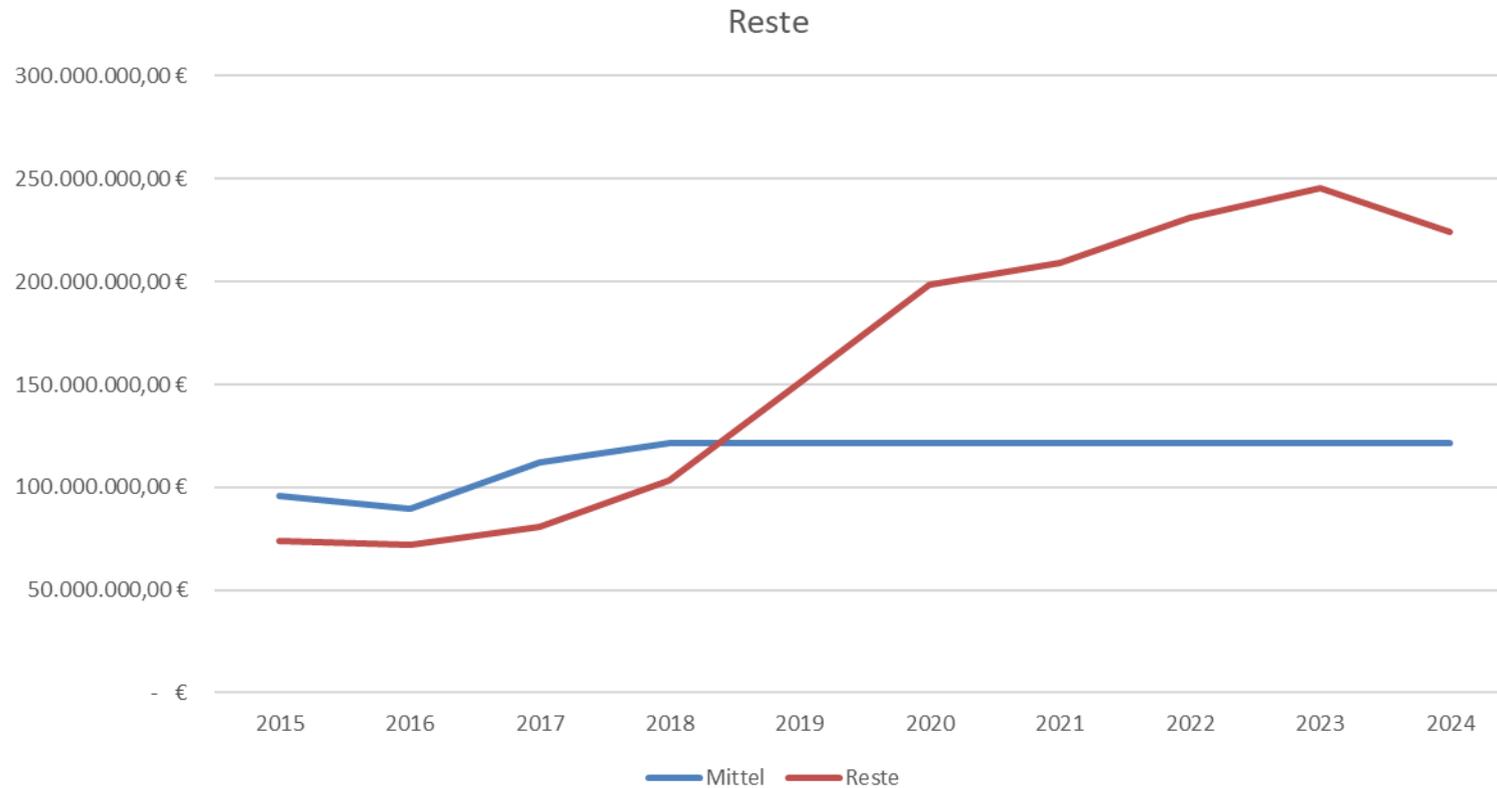


Aktuelle Rahmenbedingungen für den Mitteleinsatz und die Ausgestaltung von Gesamtmaßnahmen

- Aktuelle Förderlandschaft
- Zur Verfügung stehende Städtebaufördermittel im Verhältnis der Anzahl und Mittelbedarfe der Gesamtmaßnahmen in Niedersachsen
- Anforderungen an Transformation insbesondere in Bezug auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Preisentwicklung bei Baumaßnahmen in den letzten 2-3 Jahren
- Anforderung der zeitlichen Umsetzung von Gesamtmaßnahmen und Mittelzuteilung des Bundes sowie bestehende Ausgabereste

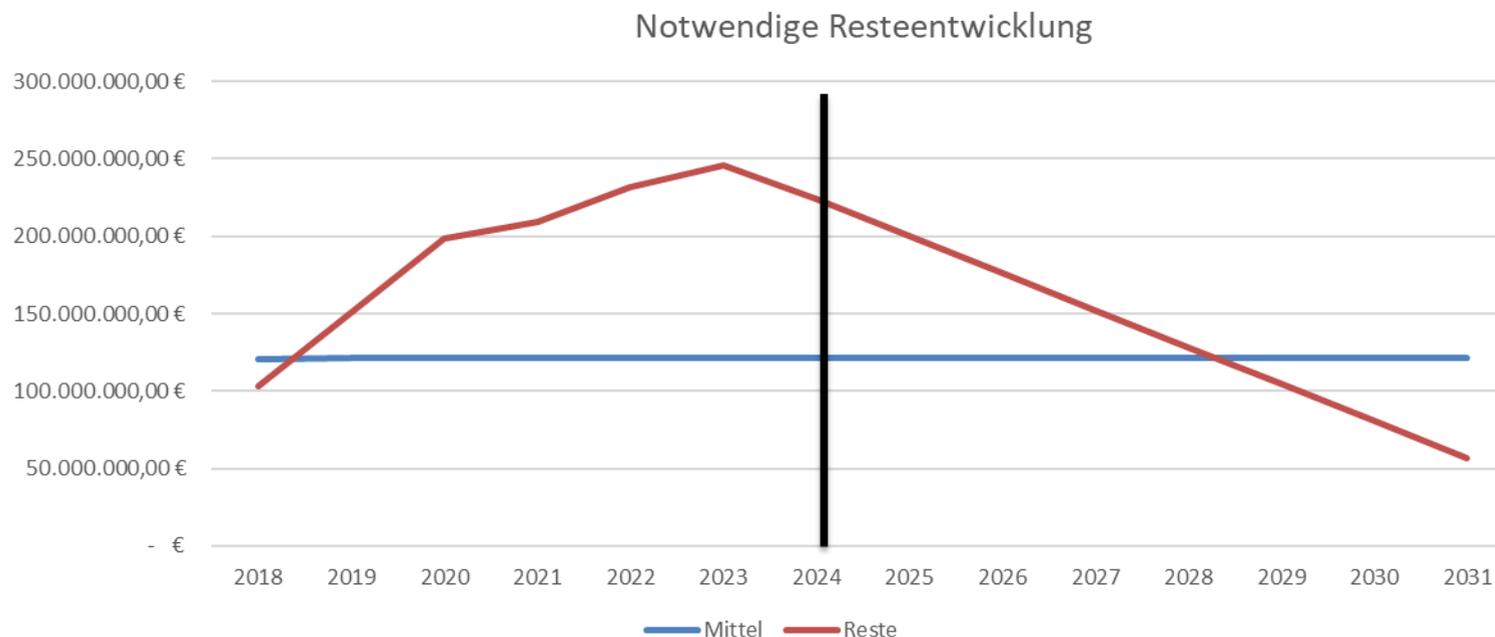


Ausgabereste (Einführung n+3 in 2018)





Erforderlicher Abbau der Ausgabereste



Zielvorgabe des Bundes:

nicht mehr als ein halbes Jahresprogramm = 60.826.000 €

➡ jährlicher Abbau von mindestens 24 Mio. €



Finanzierung

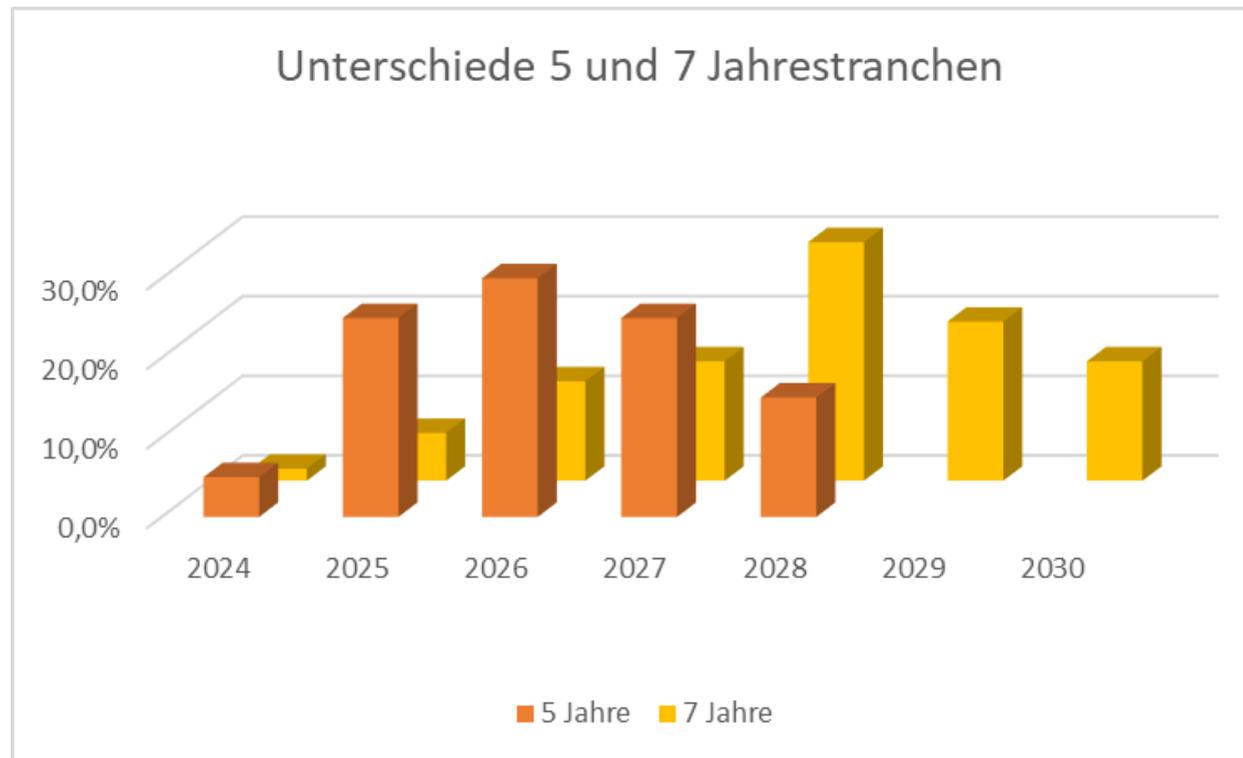
NEU: Aufteilung auf 7 statt auf 5 Jahrestanchen

Vergleich:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
5 Jahre	5 %	25 %	30 %	25 %	15 %		
7 Jahre	1,5 %	6 %	12,5 %	15 %	30 %	20 %	15 %
	35 %				65 %		



Mittelbereitstellung



7 Jahrestanchen = ca. 1/3 in den ersten 4 Jahren, 2/3 in den letzten 3 Jahren



Mittelverteilung 2024

Fördermittelsumme: 121.652.000 €:

Beantragter Mittelbedarf: 204.318.244 €

Entscheidungskriterien:

- **Verfall Ende 2023: 5.513.712,98 €**
- **Bestehende hohe Reste**
- **In Kürze zu erwartender Abschluss der Gesamtmaßnahme**



Kosten- und Finanzierungsübersichten

- Klarstellungen, da entsprechender Bedarf
- KoFi als Bestandteil des ISEK = wesentliches Steuerungsinstrument der Gesamtmaßnahme
- Anerkennung KoFis = Voraussetzung für StBauF-Mittel und das Steuerungsinstrument des Zuwendungsgebers
- Aufnahme oder Nicht-Aufnahme der EM zu bestimmten Kosten in die Spalte vorgesehene Finanzierung durch StBauF-Mittel in der KoFi = Entscheidung über grundsätzliche Fördermöglichkeit („erste Stufe“)
- Keine Förderzusage



- Unterjährige KoFi-Fortschreibungen möglich
- Fortschreibungsintervalle
 - Grundsätzlich weiterhin max. eine Fortschreibung im Jahr
 - Fortschreibung sollte mindestens ca. alle fünf Jahre
- Neu: Verpflichtende Verwendung der Muster-KoFi ab nächster Fortschreibung
- Neue Muster-KoFi zeitnah auf MW-Internetseite
- Kompakte Begründungen erforderlich
- Unterjährige Schreiben der ÄrL zur Anerkennung der KoFi-Fortschreibung
- Geltung der KoFi ab dem Tag der Anerkennung



Konkretisierungsgrad von KoFis

- Abwägung zwischen notwendiger Flexibilität und ausreichendem Planungsstand
- Gesamtbetrachtung erforderlich (z. B. Zeitpunkt der Sanierung, Höhe der Kosten für EM, Risiko einer Nichtförderfähigkeit, Höhe der Gesamtkosten)
- Zu kleinteilige Benennung von EM zu Beginn kann hinderlich sein, aber gleichwohl ausreichende Vorbereitung der GM wichtig
- Im Laufe der Sanierung zunehmende Konkretisierung erforderlich
- Dauerhaft pauschale Positionen: nur in Ordnung bei geringen Kosten, um schnell handlungsfähig zu sein, z. B. geringfügiger Grunderwerb



Beispiele Konkretisierung

	Möglich	Nicht möglich
Neuaufnahme	Teilweise Erneuerung von ca. zehn Straßen – 3 Mio. €	Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier – 3 Mio. €
Nach fünf Jahren	Teilweise Erneuerung von ca. zehn Straßen (u. a. „Nennung von sechs Straßen“) – 3,4 Mio.	Teilweise Erneuerung von ca. fünf Straßen – 4 Mio. €
Nach zehn Jahren	Teilweise Erneuerung von ca. zehn Straßen (u. a. „Nennung von acht Straßen“) – 3,4 Mio.	



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

