

Beschlussvorlage
61/028/2025
vom 05.11.2025

Az. Az. 51 10 05 - 1.4
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	19.11.2025	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	02.12.2025	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	08.12.2025	öffentlich beschließend

Beschluss über die Förderrichtlinie der Stadt Vechta für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsrichtlinie) im Fördergebiet „Quartier Antoniusstraße“

Beschlussempfehlung:

„Die vorliegende Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Modernisierungsrichtlinie) im Fördergebiet „Quartier Antoniusstraße“ wird beschlossen“

Begründung:

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Quartier Antoniusstraße“ können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) des Landes Niedersachsen und der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV-Städtebauförderung) bezuschusst werden.

Ziel des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ist u. a. die Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten und die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern. Die Förderung privater Vorhaben ist ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung dieser Ziele innerhalb der Programmkomponente „Sozialer Zusammenhalt“.

Durch den Beschluss einer Modernisierungsrichtlinie wird für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer eine einheitliche und nachvollziehbare Grundlage geschaffen, mit der grundsätzliche Förderbedingungen für private Maßnahmen festgelegt werden.

Die Höhe der Förderung bzw. des zu gewährenden Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist nach den Regelungen des § 177 BauGB und der R-StBauF einem komplexen Berechnungsverfahren, der sogenannten Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB), unterworfen.

Die R-StBauF ermöglicht neben der Förderberechnung nach KEB die Berechnung eines Erstattungsbetrages als einzelfallbezogene Pauschale unter Verzicht auf eine genaue Berechnung. Hierbei wird die Höhe der Erstattungskosten auf der Grundlage eines bestimmten Prozentsatzes der vor der Modernisierung und/oder Instandsetzung veranschlagten Kosten festgesetzt. Der Kostenerstattungsbetrag beträgt dabei 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten, wobei eine Höchstgrenze von 30.000 € (gültig für das Jahr 2022) nicht überstiegen werden darf. Die Höchstgrenze ist dynamisch und wird jährlich nach Baupreisindexsteigerung durch die NBank angepasst. Derzeit beträgt die maximale pauschale Förderung 37.000 € (gültig für das Jahr 2025). Bei denkmalgeschützten Gebäuden beträgt die Höchstgrenze 50.000 € (gültig für das Jahr 2022) bzw. aktuell 62.000 € (gültig für das Jahr 2025). Voraussetzung für die Anwendung der einzelfallbezogenen Pauschale ist eine allgemeinverbindliche Regelung in Form z.B. einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie.

Eine individuelle Berechnung nach KEB ist alternativ weiterhin möglich. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel soll der maximale Förderbetrag nach KEB je Einzelfall 100.000€ nicht überschreiten. Die Modernisierungsrichtlinie sieht zudem eine Öffnungsklausel vor, um im Einzelfall eine Erhöhung bei Maßnahmen zu ermöglichen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind.

Bei Bedarf kann die Stadt die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung verlangen, um die Notwendigkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme im Vorfeld untersuchen zu lassen. Die Modernisierungsvoruntersuchung wird mit bis zu 50 % der Kosten, maximal 2.500,00 €, bezuschusst, auch wenn sich die Maßnahme als nicht durchführbar herausstellt.

Weiteres Vorgehen / Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Modernisierungsrichtlinie gemäß dem Entwurf in der Anlage zu beschließen und durch den Einsatz einer pauschalen Förderung die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen generell zu vereinfachen.

Die Modernisierungsrichtlinie kann damit als verbindliche und einheitliche Grundlage für die Bezuschussung der anstehenden privaten Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden. Sie erleichtert sowohl der Verwaltung als auch dem Bürger das Verfahren und die Berechnung der Förderungshöhe. Weiterhin stellt sie eine nachzuvollziehende und prüfbare Vorgehensweise für die übergeordneten Institutionen dar. Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Vechta in Kraft. Sollten Änderungen der Förderrichtlinie erforderlich werden, wird die Verwaltung den politischen Gremien einen entsprechenden Änderungsvorschlag zur Beratung und zum Beschluss vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Zuschüsse zu privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden zu 2/3 aus Fördermitteln (Bundes- und Landesmittel) sowie einem städtischen Eigenanteil von 1/3 aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert.

Die im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufzubringenden Eigenmittel (i.d.R. 1/3 der Zuschüsse) sind in der Haushaltsplanung pro Haushaltsjahr zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition: 11.610019.500	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja mittelfristige Berücksichtigung mit rd. 500.000 € gerechnet auf 15 Jahre <input type="checkbox"/> nein

Anlagen

Modernisierungsrichtlinie