

Beschlussvorlage
61/014/2026
vom 12.05.2026

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Katharina Muhle

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	27.05.2026	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	16.06.2026	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	29.06.2026	öffentlich beschließend

Städtebauförderung – „Gebiet Neuer Markt/ Innenstadt,“ – Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beschlussempfehlung:

„Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht „Neuer Markt/Innenstadt“ (Stand 05.05.2026) wird zur Kenntnis genommen und wird als Teil des Integrierten Städtebaulichen Erneuerungskonzeptes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, erneut einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zum Programmjahr 2027 auf Grundlage dieser fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu stellen bzw. im Falle einer Aufnahme der Maßnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes zum Programmjahr 2026 einen Antrag auf Erhöhung des Gesamtkostenrahmens beim zuständigen Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) zu stellen.

Der Rat der Stadt Vechta beschließt, dass im Fall der Programmaufnahme der durch Einnahmen und Fördermittel des Landes/Bundes nicht gedeckte Teil der Kosten der Gesamtmaßnahme durch die Stadt Vechta bereitgestellt wird.“

Begründung:

Der Rat der Stadt Vechta hat am 23. Mai 2022 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Neuer Markt/Innenstadt“ samt Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 27. April 2022) beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde erstmals 2022 sowie in den Folgejahren wiederholt der Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen gestellt, aufgrund mangelnder Mittelausstattung der Städtebauförderung sowie mangelnder Konkretisierung des Projektes „Neuordnung Neuer Markt“ leider bisher ohne Erfolg.

Zum Antrag auf Aufnahme für das Programmjahr 2026 (gestellt zum 01. Juni 2025, die Entscheidung über eine Aufnahme steht noch aus) wurde dem Fördermittelgeber ein ergänzender Sachstandsbericht übermittelt, der aufzeigt, welche Schritte die Stadt Vechta im Planungsprozess für

das städtebauliche Projekt „Neuordnung des Neuen Marktes“ seit 2022 durchgeführt hat.

Parallel hat die Verwaltung eine Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen:

- Seit Erstellung der Unterlagen im Jahr 2022 zeigen sich insbesondere bei Baukosten im Tiefbau erhebliche Kostensteigerungen. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Überprüfung der ursprünglichen Ansätze durch den Fachdienst Straßenbau. Dabei erfolgte auch eine Kalkulation für die teilweise Erneuerung der vorhandenen Kanalisation. Zudem wurde der Ansatz zur Herstellung der Freifläche Neuer Markt konkretisiert.
Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Ansätze für die Erneuerung der Erschließungsanlagen gegenüber der bisherigen groben Schätzung, um rd. 4,9 Mio. € höher anzusetzen sind.
Zudem ist mit zusätzlichen nicht förderfähigen Kosten für die Erneuerung der Kanalisation zu rechnen.
- Für den Grunderwerb „Neuer Markt“ liegt auf Grundlage der Vorverträge mittlerweile ein konkreter Ansatz für den Kaufpreis (inkl. Nebenkosten) vor. Jedoch wird davon ausgegangen, dass der vereinbarte Kaufpreis über dem förderfähigen Verkehrswert liegen wird. Als förderfähig werden zunächst 3 Mio. € angenommen – diese sind durch ein Verkehrswertgutachten zu verifizieren. Kosten über dem Verkehrswert verbleiben bei der Stadt Vechta.
- Ebenso wurde der Ansatz für den Rückbau der Gebäude Neuer Markt konkretisiert: der Fachdienst Gebäudemanagement geht von Kosten i.H.v. ca. 500.000 € aus
- Seit Aktualisierung der Städtebauförderrichtlinie des Landes (Ende 2022) gilt für die Modernisierung von Gebäuden eine Pauschalförderung i.H.v. aktuell maximal 37.000 € pro Gebäude (maximal 30 % der zwendungsfähigen Kosten der Modernisierung). Weiterhin wird davon ausgegangen, dass rund 20 Gebäude modernisiert werden, daher wird der Ansatz für private Modernisierungen auf 800.000 € erhöht.
- Angepasst wurden zudem die Ansätze für Studien und Gutachten sowie der Ansatz für die Sanierungsbetreuung (Verlängerung von 10 auf 20 Jahre).
- Parallel wird die Höhe der Einnahme aus dem Verkauf des Grundstückes „Neuer Markt“ an den aktuellen Planungsstand angepasst (zu veräußernde Fläche ca. 2.000 m²).

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Kostenansätze ergeben sich für die Maßnahme „Neuer Markt/Innenstadt“ nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten i.H.v. 18.490.423 € (gegenüber 11.955.000 € in 2022). Im Falle einer Aufnahme in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen wird von einer 2/3-Förderung durch Bund und Land ausgegangen. Der bei der Stadt verbleibende Anteil läge sodann bei 6.163.474 € (1/3) (gegenüber 3.985.000 € in 2022). Da bei Aufnahme in die Städtebauförderung eine Förderdauer von 15 Jahren festgesetzt wird, teilt sich der angegebene Eigenanteil der Stadt Vechta auf 15 Jahre auf. Rein rechnerisch würde dies im Durchschnitt einen jährlichen Eigenanteil von ca. 411.000 € bedeuten. Zudem sind durch die Stadt Vechta etwaige nicht förderfähige Kosten (z.B. anteiliger Kanalbau, Kosten über Verkehrswert) zu tragen.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage der fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht beim zuständigen Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) eine Erhöhung des Gesamtkostenrahmens für die Maßnahme „Neuer Markt/Innenstadt“ zu beantragen. Hierfür ist der Beschluss über die Bereitstellung des Eigenanteiles der Stadt Vechta neu zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten) Siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht in der Anlage	Folgekosten	Finanzierung HH 2026 und Folgende	Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Anlagen

Anlage 1 - Fortschreibung KoFi

Anlage 2 - Endstand ISEK VU - Neuer Markt Innenstadt

Anlage 3 - Vorschlag Fördergebiet Plan