

|                                                                                       |                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| <b>Vorlagen-Nr.: BV/0475/2021-2026</b>                                                |                                           |                |
| <b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage                                                  | <b>Datum:</b> 26.05.2023                  |                |
| <b>DER BÜRGERMEISTER</b>                                                              | <b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Hagestedt |                |
| <b>Gremium:</b>                                                                       | <b>Datum:</b>                             | <b>Status:</b> |
| Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft | 07.06.2023                                | Ö              |
| Verwaltungsausschuss                                                                  | 20.06.2023                                | N              |
| Rat der Stadt Jever                                                                   | 06.07.2023                                | Ö              |

|                          |                         |                       |                      |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Sachbearbeiter/in</b> | <b>Abteilungsleiter</b> | <b>Mitzeichner/in</b> | <b>Bürgermeister</b> |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|

### Beratungsgegenstand:

**Richtlinie der Stadt Jever über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF 2022) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Jever IV“;**  
**hier: Neufassung der Richtlinie**

### Sachverhalt:

Die Stadt Jever wurde 2015 mit der Sanierungsmaßnahme Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Maßnahmen an privaten Gebäuden förderfähig, sofern es sich um Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ handelt.

Um hinsichtlich der Förderung von privaten Maßnahmen eine einheitliche Vorgabe zu schaffen, hat der Rat der Stadt Jever am 25.02.2016 unter Berücksichtigung der seinerzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen eine kommunale Förderrichtlinie beschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung dieser Richtlinie, die vom Rat am 11.03.2021 beschlossen wurde, wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Graftenanlagen mit benachbarten Grundstücken erweitert.

Auf Grundlage dieser kommunalen Förderrichtlinie wurden bisher 12 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden gefördert. Hierfür sind Zuschüsse in Höhe von insgesamt 685.934,56 € zur Auszahlung gelangt. Der städtische Eigenanteil beläuft sich dabei auf ein Drittel (227.829,44 €).

Die grundsätzliche Förderfähigkeit von Maßnahmen richtet sich in Niedersachsen nach der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes. Die Städte und Gemeinden sind im Rahmen der Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen gehalten, die ihnen von Bund und Land zur Verfügung gestellten Fördermittel entsprechend den Richtlinien des Landes einzusetzen.

Am 14.12.2022 wurde eine Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes im Nds. Ministerialblatt veröffentlicht. Die Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie ist rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft getreten. Durch die Neufassung der Richtlinie des Landes ergibt sich die Notwendigkeit, die kommunalen Förderrichtlinien anzupassen. Dieses gilt somit auch für die Förderrichtlinie der Stadt Jever.

Ein Entwurf zur Neufassung der städtischen Förderrichtlinie ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Der Entwurf ist mit dem Sanierungsträger (DSK, Hannover) abgestimmt und beinhaltet die nachfolgend erläuterten Anpassungen:

### **Fortfall eines pauschalen Abzuges für unterlassene Instandhaltung**

Nach der bisherigen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes war zur Ermittlung der bereinigten Herstellungskosten einer Maßnahme in jedem Fall pauschal ein Betrag für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 10 % abzuziehen. Dieser pauschale Abzug für unterlassene Instandhaltung entfällt künftig.

### **Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages durch eine Gesamtertragsberechnung**

Für durchgreifende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie kleinteilige Maßnahmen, die einen Jahresmehrertrag erwirtschaften, sah die städtische Förderrichtlinie zur Ermittlung der maximalen Zuschusshöhe bisher eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) auf Grundlage des Mehrertrages vor. Eine solche Mehrertragsberechnung ist nach der neuen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes nicht mehr zulässig. Künftig ist der Kostenerstattungsbetrag ausschließlich im Rahmen einer Gesamtertragsberechnung zu ermitteln.

### **Förderung durch einzelfallbezogene Pauschalen**

Die aktuelle Städtebauförderungsrichtlinie des Landes sieht vor, dass unter Verzicht auf eine Einzelfallberechnung eine pauschalierte Förderung gewährt werden kann, wenn bestimmte Höchstbeträge nicht überschritten werden. Danach kann für Vorhaben mit zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von bis zu 100.000 € eine pauschalierte Förderung von bis zu 30 % der Herstellungskosten (maximal 30.000 €) gewährt werden. Für denkmalgeschützte Gebäude mit zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten von bis zu 125.000 € beträgt die pauschalierte Förderung bis zu 40 % (maximal 50.000 €).

Voraussetzung für eine pauschalierte Förderung ist eine allgemeinverbindliche Regelung der jeweiligen Gemeinde in Form einer kommunalen Förderrichtlinie. Der beigelegte Entwurf der Neufassung der städtischen Förderrichtlinie sieht daher in § 1 aus Vereinfachungsgründen künftig die Möglichkeit einer pauschalierten Förderung vor.

Nach den Vorgaben des Landes sollen die Höchstbeträge der Pauschale dynamisch

gestaltet werden, um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden. Grundlage hierfür ist der Baupreisindex „Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen“, welcher vom Landesamt für Statistik herausgegeben wird. Die NBank hat angekündigt, die sich daraus ergebenden Höchstbeträge einer Pauschalierung jährlich auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen. Im Hinblick darauf hat das Land empfohlen, kommunale Richtlinien ebenfalls dynamisch zu gestalten. § 1 der beigefügten städtischen Förderrichtlinie beinhaltet daher einen entsprechenden Hinweis auf die dynamische Gestaltung der pauschalen Förderung.

Bei Vorhaben, welche die vorgenannten Höchstbeträge der berücksichtigungsfähigen Kosten überschreiten (100.000 € bzw. 125.000 €), erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages wie oben beschrieben im Rahmen einer Gesamtertragsberechnung.

Ein pauschalierter Kostenerstattungsbetrag kann während der Gesamtmaßnahme Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ pro Gebäude nur einmal berücksichtigt werden. Hintergrund ist, dass seitens des Landes der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln mit der Erwartung verbunden ist, dass ein Gebäude vollständig instandgesetzt bzw. modernisiert wird, was in der Regel durch separate Bauabschnitte nicht sicher gewährleistet ist.

### **Anhebung der Bagatellgrenze**

Die städtische Förderrichtlinie sah bisher vor, dass kleinteilige Maßnahmen nur dann gefördert werden, wenn die berücksichtigungsfähigen Kosten mindestens 2.500 € betragen. Die neue Förderrichtlinie beinhaltet aufgrund der allgemeinen Steigerung der Baukosten eine Anhebung dieser Bagatellgrenze auf 5.000 €.

### **Beschlussvorschlag:**

***Die dieser Beschlussvorlage als Entwurf beigefügte Richtlinie der Stadt Jever über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (R-StBauF 2022) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Jever IV „Lohne/Schlachte/Hooksweg“ wird gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG beschlossen.***

### **Anlagen:**

1. Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Jever (Entwurf)
2. Auszug aus der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022)