

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	05.03.2026	öffentlich			
Verwaltungsausschuss	17.03.2026	nicht öffentlich			
Rat	19.03.2026	öffentlich			

**Betreff:** Sanierungsgebiet "Bahnhofumfeld" - Förderrichtlinie der Stadt Bramsche für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bramsche beschließt die vorliegende Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet „Bramsche - Bahnhofsumfeld“.

### Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Bramsche - Bahnhofsumfeld“ 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 ist u. a. das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung innerhalb der Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern. Die Förderung privater Vorhaben ist dabei ein wesentlicher Bestandteil zur Erreichung dieser Ziele innerhalb der Programmkomponente.

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) in Form einer Gesamtbetragsberechnung nach Mustervorgabe des Fördergebers, unterworfen.

Die R-StBauF ermöglicht neben der Förderberechnung nach KEB (Gesamtertragsberechnung) 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 für die Modernisierung und/oder Instandsetzung veranschlagten Kosten festgesetzt. Der Kostenerstattungsbetrag beträgt dabei 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten, wobei eine Höchstgrenze von 37.000 € (gültig für das Jahr 2025) nicht überschritten werden darf. Die Höchstgrenze ist dynamisch und wird jährlich nach Baupreisindexsteigerung durch die NBank angepasst. Bei denkmalgeschützten Gebäuden beträgt die Höchstgrenze 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, aktuell 62.000 € (gültig für das Jahr 2025).

Ergibt sich aus der Berechnung ein Kostenerstattungsbetrag von unter 3.000 € soll zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes keine Förderung gewährt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der einzelfallbezogenen Pauschale ist eine allgemeinverbindliche Regelung in Form z.B. einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie (vgl. Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 c) R-StBauF).

Bisher erfolgte die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet ausschließlich auf Basis einer Kostenerstattungsbetragsberechnung. Eine individuelle Berechnung nach KEB (Gesamtertragsberechnung) ist alternativ auch weiterhin möglich. Dies ist insbesondere dann angezeigt, wenn es sich um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, die von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Gebietsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind und einen über den pauschalen Förderbetrag hinausgehenden Förderbedarf haben.

Sofern erforderlich kann die Stadt die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung verlangen, um die Notwendigkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme im Vorfeld untersuchen zu lassen. Die Modernisierungsvoruntersuchung wird im Auftrag und auf Kosten der Stadt erarbeitet. Im Falle einer Umsetzung werden die Kosten der Modernisierungsvoruntersuchung auf den Förderbetrag angerechnet.

Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe erfolgt im Rahmen der jährlichen Maßnahmenplanung. Außerhalb der Maßnahmenplanung soll die Entscheidung der Verwaltung obliegen, sofern die Förderung pauschal erfolgt. Sofern eine Förderung auf Basis einer Gesamtertragsberechnung erfolgt, entscheidet außerhalb der Maßnahmenplanung der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche per Beschluss.

### **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 den Bürgerinnen und Bürgern 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 Bramsche 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 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ finanziert.

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

### **Anlagenverzeichnis:**

2026-02-19 Modernisierungsrichtlinie