

Berichtsvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 15.01.2026

SR/BerVoSr/759/2026

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.01.2026	Ö

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Az: 6/ 61

Novellierte Städtebauförderungsrichtlinien Schleswig-Holstein 2026 - Wesentliche Änderungen

Zusammenfassung:

Zusammenfassung der wesentlichen inhaltlichen Änderungen der neuen StBauFR SH 2026 zur bisherigen StBauFR SH 2015, Skizzierung möglicher Auswirkungen auf Ratzeburg.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 15.01.2026

Wolf, Michael am 15.01.2026

Sachverhalt:

Das Land Schleswig-Holstein hat am 19. Dezember 2025 die novellierte Fassung der Städtebauförderrichtlinie im [Amtsblatt Nr. 2025/446](#) veröffentlicht. Sie tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2026 und ist bis zum 31.12.2030 gültig. Ebenfalls wurden am 17.12.2025 die Überleitungsbestimmungen bekannt gemacht. Ziel ist es, das Verfahren zu vereinfachen, vollständig digital abzuwickeln und zugleich die Gemeinden stärker in die Eigenverantwortung zu nehmen mit der Zielsetzung, dass eine höhere Planungssicherheit für die Gemeinden erreicht wird. Insgesamt werden Antrags-, Nachweis- und Prüfinstanzen verringert. Gleichzeitig wird von den Gemeinden eine stärkere Fokussierung auf die Umsetzung und Priorisierung erwartet.

Wesentliche Änderung sind:

1. Die Antragsfristen für die jährlichen Programmanträge ändern sich. Statt wie bisher zum 28.02. erfolgt die Einreichung jetzt zum 01.10.. Im Jahr 2026 gibt es zwei Einreichungsfristen, für das Programmjahr 2026 letztmalig wie bisher nach der StBauFR SH 2015, für das Programmjahr 2027 im Oktober nach den formellen Antragsvorgaben von StBauFR SH 2026. Die Frist für die jährlichen Zwischenabrechnungen bleibt bestehen.
2. Wird innerhalb von 5 Jahren nach Aufnahme in den Maßnahmenplan mit der Maßnahme nicht begonnen, wird sie gestrichen und kann neu beantragt werden.
3. Die Zweckbindungsfristen verringern sich von 25 auf 15 Jahre ab Nutzungsaufnahme. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt es bei 10 Jahren.

4. Die Verwendungsverpflichtung für die abgerufenen Mittel des Bundes und Landes wurde dauerhaft für zwei Jahre festgeschrieben.
5. Die Erstellung eines Teils der bisher verpflichtenden übergeordneten Konzepte zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme entfällt. Eine städtebauliche Planung (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) muss jetzt schon bei erstmaliger Programmaufnahme vorliegen und Aussagen zur Verstetigung der geplanten Maßnahmen enthalten.
6. Die Bauliche Anpassung und nachhaltige Nutzung hat Vorrang vor Abriss und Neubau.
7. Zukünftig werden eher nur noch Pauschal- bzw. Maximalbeträge für Einzelvorhaben bewilligt werden, wodurch hohe Mehrkosten zu Lasten der Gemeinde gehen.
8. Bei Modernisierungen und Instandsetzungsmaßnahmen liegen die maximalen Förderquoten zwischen 30 % und 40 % bzw. zw. 150.000 € und 4000.000 € der berücksichtigungsfähigen Kosten, je nachdem ob sich die Gebäude im Eigentum der Gemeinde oder Dritter befinden und nicht Teil des städtebaulichen Sondervermögens sind. Als Anlage im Sondervermögen variiert der Förderbetrag zwischen max. 3 Mio. € und 6 Mio. €, je nach baukulturellem Wert.
9. Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten für bauliche Anlagen im Eigentum Dritter oder privat genutzte Anlagen im Eigentum der Gemeinde sind künftig ohne Vorabzustimmung der IB.SH zuwendungsfähig.
10. Für Gemein- und Folgebedarfseinrichtungen für überwiegend soziale und kulturelle Zwecke inklusive Sport- und Spielanlagen sind künftig max. 6 Mio. € bei einer 100% Förderung, bei der Durchführung von hochbaulichen Wettbewerben max. 8 Mio. € der anrechenbaren Kosten förderfähig. Dazu gehören nicht mehr Gebäude für allgemeine öffentlichen Zwecke und jene zur verwaltungsmäßigen Versorgung. Der Eigenanteil richtet sich nach Eigentümer und Betreiber, 100% Förderung erhalten nur Gemeinden. Tritt die Gemeinde als Betreiber, aber nicht als Eigentümer auf, ist die Förderung lediglich auf die unrentierlichen Kosten der Ausgaben und max. 50% der berücksichtigungsfähigen Kosten begrenzt. Mehrkosten werden über Pauschalbeträge berücksichtigt. Die Bindung an die vorrangige Versorgung des Fördergebietes bleibt bestehen, es sei denn es handelt sich um eine Brache oder um bauliche Anlagen mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung durch Satzung oder Entwicklungskonzept vorab definiert oder Denkmäler. Die Beschränkung der Förderung auf 50% der Kosten für diese Anlagen bleibt.
11. Neu ist, dass auch Schulhöfe, Sporthallen und -plätze bis zu 50% der Kosten zuwendungsfähig sind, sofern sie nach Schulschluss für die breite Öffentlichkeit nutzbar sind.
12. Auch die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen ist jetzt zuwendungsfähig, allerdings anders als ursprünglich angekündigt nur nach Satzung in Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren nach §§ 152-156a BauGB oder Entwicklungsbereichen gem. § 165 (6) BauGB.
13. Parkplatzanlagen sind nicht mehr zuwendungsfähig. Neu aufgenommen wurden hingegen öffentliche Radabstellanlagen.
14. Ausgaben für kleinteilige Änderungen öffentlicher Erschließungsanlagen für Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz, insbesondere des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und zur Stärkung der biologischen Vielfalt, sind neuerdings zuwendungsfähig. Konzepterstellung für kleinteilige Anpassungen an den Erschließungsanlagen sind nicht mehr verpflichtend.
15. Entwicklungspflege bis zu 2 Jahren für sanierungsbedingte Pflanzmaßnahmen wurde als neuer Fördertatbestand aufgenommen.
16. Unabhängig vom Verfahren sind Freilegungen von Grundstücken im Sinne dauerhafter Entsiegelungen künftig zu 100% förderfähig.
17. Die Bewirtschaftungskosten von Grundstücken sind nicht mehr zuwendungsfähig.
18. Planungswettbewerbe für Neubauten mit Bruttogesamtkosten von mehr als 3 Mio. € sind nicht mehr verpflichtend.

19. Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen sind Voraussetzung für die Förderung. Es besteht neu die Möglichkeit ähnlich dem Verfügungsfonds einen Klimafonds einzurichten. Innerhalb diesen können kleinere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie zur Stärkung der biologischen Vielfalt zugunsten des Fördergebietes bei einem Eigenanteil von 50%, verteilt auf alle Projekte mit einer Gesamtsumme von 50.000 € jährlich gefördert werden.
20. Für Verfügungsfonds dürfen künftig 50.000 € Städtebauförderungsmittel statt wie bisher 30.000 € eingesetzt werden. Statt einer allgemeinen Beteiligung Dritter ist künftig eine projektbezogene möglich.
21. Neuerdings ist ein Nachhaltigkeitscheck für die einzelnen Maßnahmen durchzuführen.
22. Als vorgezogene Maßnahmen gem. § 140 Nr. 7 BauGB sind lediglich Grundstückserwerbe unter bestimmten Umständen anstatt wie bisher allgemein Ordnungs- und Baumaßnahmen zulässig, dafür entfällt die bisher dafür erforderliche Zustimmung des Ministeriums.
23. Aufgegebene Maßnahmen, für die bisher noch die Kosten für die Planungsleistung anteilig zuwendungsfähig waren, sind nicht mehr zuwendungsfähig.
24. Sachverständige für die Wertermittlung können schneller beauftragt werden.

Die angestrebte Regelförderdauer wurde entgegen vorangegangener Ankündigung von 10 Jahren bei 15 Jahren gelassen. Nach 10 Jahren ist im Einvernehmen mit dem Ministerium zu prüfen, ob die Ziele im verbleibenden Zeitraum erreichbar sind.

Für laufende Projekte wie die Ratzeburger Maßnahmen Seebadeanstalt, die Ernst-Barlach-Schule und das Aqua Siwa gelten die Überleitungsvorschriften, da die gesondert erforderliche Zustimmung zum Mitteleinsatz noch 2025 beantragt wurde. Dies bedeutet, dass hier die bisherigen Regeln aus der StBauFR SH 2015 Bestand haben, insbesondere von der alten Mehrkostenregelung könnte die Stadt unter Umständen profitieren. Voraussetzung ist, dass der Baubeginn vor dem 31.12.2029 erfolgt und sie auch nach der neuen StBauFR zuwendungsfähig sind. Da die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von Ratzeburg ursprünglich über das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ in die Städtebauförderung erfolgte, ist es noch möglich, weitere Maßnahmen bis zum 31.12.2026 nach der StBauFR SH 2015 aufnehmen zu lassen und die Zustimmung zum Mitteleinsatz, sofern erforderlich, bis zum 31.12.2027 zu beantragen. Sollten ab diesem Jahr Mittel der Städtebauförderung zur Vor- und Zwischenfinanzierung entnommen werden, richtet sich die Erstattung nach der StBauFR SH 2026.

Anlagen:

- StBauFR SH 2026
- Überleitungsbestimmungen gemäß D 3 StBauFR SH 2026 v. 17.12.2025
- Infobrief vom Schleswig-Holsteinischen Gemeindetag Nr. 300/25 vom 23.12.2025