

Förderrichtlinie der Stadt Osnabrück

für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Sanierungsgebiet „Schinkel“

(Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt im Sanierungsgebiet „Schinkel“ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes nach Maßgabe des § 164 a BauGB und gemäß Nr. 5.3.3.1 der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung zu fördern.

Die Förderung dient der Erreichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Schinkel“.

§ 1

Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen

1. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen und soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.
2. Grundlage bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die einschlägigen Vorschriften über die Mittelverwendung durch Drittzuwendungsempfänger (das sind die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer) in der jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Schinkel“ – im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

§ 2 Fördergrundsätze

1. Förderfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.
2. Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss mindestens 30 Jahre betragen.
3. Auf Grundlage der Städtebauförderrichtlinie ist für die unterlassene Instandsetzung grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 10 % der förderfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen

4. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt grundsätzlich nach den Regelungen der R-StBauF des Landes Niedersachsen in der gültigen Fassung. Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt im Rahmen einer Kostenerstattungsberechnung (KEB). Bei Einzelmaßnahmen, bei denen die Anwendung einer KEB nicht zweckmäßig ist (Teilmaßnahmen), erfolgt die Förderung aufgrund einer Pauschale.
5. Die Förderung wird als Zuschuss auf die nicht durch andere Fördermittel zu deckenden Kosten (Bau- und Baunebenkosten) der Maßnahme gewährt. Andere verfügbare öffentlich-rechtliche Fördermittel (insbesondere die der niedersächsischen Wohnraumförderung) sind vorrangig einzusetzen.
6. Maßnahmen mit Kosten von weniger als 2.000,- Euro anererkennungsfähige Kosten werden nicht gefördert. Die Kosten der Modernisierung dürfen nicht über den Kosten für einen vergleichbaren Neubau liegen.
7. Besonders bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 5 Nr. 5.2.1. kann die Stadt Osnabrück die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig. Über die Notwendigkeit eines Modernisierungsgutachtens wird in Abhängigkeit vom baulichen Zustand, gegebenenfalls nach Vor-Ort-Besichtigung, vom Umfang und der Art der baulichen Maßnahmen und von der Bildung von Bauabschnitten von der Stadt Osnabrück entschieden. In der Regel kann bei kleinteiligen Maßnahmen in Gebäuden in einem baulich guten Zustand auf das Modernisierungsgutachten verzichtet werden.
8. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

§ 3 Gegenstand der Förderung, Förderungsfähige Maßnahmen

1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen, die zur Gestaltung an Gebäuden, zur Behebung von Mängeln und Missständen im Sinne von § 177 BauGB, sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Barrierefreiheit beitragen. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen begrenzen.

Dies sind im Wesentlichen:

a) Sanierung der Außenhülle

Fassade:	Gestalterische Aufwertung der Außenfassaden, Putz, Sichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen und -begrünungen, Balkonbauten, Wärmedämmung
Dach:	Dacheindeckungen, Dachbegrünungen, Wärmedämmung
Fenster:	Fenster, Türen, Tore (baustilgerechte Gestaltung)

b) Wohnungsmodernisierung:

Anpassung und Umbau von Wohnungsgrundrissen, Teil-/Komplettmodernisierung, Baumaßnahmen zur Umsetzung modellhafter Wohnformen

c) Wohnumfeldmaßnahmen:

z.B. Anlegen und Neugestaltung von Eingangsbereichen, Herstellung von Barrierefreiheit, Einfriedungen u. Begrünungen, soziale Treffpunkte bei Mehrfamilienhäusern, Entsiegelungen, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern.

d) Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz einschließlich Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung.

Die Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend.

§ 4 Nicht förderungsfähige Maßnahmen

1. Nicht gefördert werden können Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen bzw. nicht beseitigen.
2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die zu erheblichen baulichen Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten führen, unterlassene Instandsetzungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung; reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
3. Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
4. Nicht gefördert werden Neubauten.

§ 5 Art und Höhe der Zuwendungen

1. Die Förderung für Maßnahmen nach 5.1 und 5.2 wird auf insgesamt 100.000 € brutto je Objekt begrenzt. Das gilt auch bei einer stufenweisen Durchführung von Maßnahmen.
2. Eine Erhöhung der Förderung kann im Einzelfall bei Maßnahmen in Betracht kommen, die von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Umsetzung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind.

5.1 Teilmaßnahmen

1. Teilmaßnahmen bestehen i.d.R. nur aus einzelnen Gewerken und dienen vorwiegend der Aufwertung des Ortsbildes.
2. Die Zuwendungen bei Teilmaßnahmen werden als pauschalierter Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils in Höhe von höchstens 30% der förderungsfähigen Kosten gewährt.

3. Die förderungsfähigen Kosten werden auf unter 400 € brutto/m² Wohn- und Nutzfläche begrenzt. Im Rahmen der Ermittlung der zuwendungsfähigen Gesamtkosten ist vorab ein prozentualer Pauschalbetrag in Höhe von 10% für unterlassene Instandsetzung abzuziehen.

5.2 Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

1. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kosten \geq 400 € brutto/m² Wohn- und Nutzfläche) wird die Höhe der Förderung auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß Nr. 5.3.3.1 Abs. (5) Buchstabe c) der R-StBauF ermittelt. Das Ergebnis dieser Berechnung wird als anteilige prozentuale Zuwendung zur Finanzierung der Kosten vereinbart.

5.3 Planung und Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

1. Soweit von der Stadt Osnabrück als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens nach § 2 Abs. (7) dieser Förderrichtlinie gefordert wird, können die Kosten dafür gefördert werden. Die Mindestanforderungen für den Inhalt des Modernisierungsgutachtens gemäß Anlage 2 sind einzuhalten.
2. Das Modernisierungsgutachten wird bis zu 50 % der nachgewiesenen Kosten, aber höchstens 2.500 € brutto gefördert.

§ 6 Förderungsrechtliche Abwicklung, Antragsverfahren

1. Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Osnabrück.
2. Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt bei der Stadt Osnabrück. Die Stadt Osnabrück behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.
3. Im Falle einer Modernisierungsuntersuchung ist diese Bestandteil des Modernisierungsvertrages. Abweichungen erfordern eine vorherige Einwilligung der Stadt Osnabrück und eine Anpassung des Vertrages.
4. Mit der Durchführung der Maßnahme darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages führt zum Förderausschluss sofern die Stadt den vorzeitigen Maßnahmenbeginn nicht vorher schriftlich bestätigt hat.
5. Eigenleistungen des Eigentümers können im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt berücksichtigt werden.
6. Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

§ 7 Bindungen

1. Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten sich, den Fördergegenstand laufend in-stand zu halten.
2. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermietete Wohn- und Gewerberäume für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer (mindestens 10 Jahre nach Abschluss der Maßnahme) das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
3. Der Fördergegenstand bzw. das Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, Unterkunft für Beschäftigte, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen, die den Zielen der Sanierung im Gebiet „Schinkel“ entgegenwirken, verwendet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Osnabrück, 01.10.2019
Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Wolfgang Beckermann
Erster Stadtrat

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Schinkel“
2. Anforderungen an die Inhalte des Modernisierungsgutachtens
3. Antragsmuster auf Förderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



1 km

Anforderungen an die Inhalte eines Modernisierungsgutachtens

Angaben zum Objekt

- Anschrift des Objektes
- Eigentümer/Bauherrschaft
- Architektur- und/oder Ingenieurbüro
- Lageplan M.: 1:1 000/M.: 1:500 ggf. mit Außenanlagen
- Baujahr des Gebäudes bzw. Jahr der letzten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen
- im Verlauf der zurückliegenden 10 Jahre bereits erfolgte bauliche Maßnahmen
- Angaben zur Denkmaleigenschaft
- Bauzeichnungen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vor und nach Modernisierung
- aktuelle Mieterträge (vor Modernisierung) und angestrebte Mieten nach Modernisierung

Bestandsuntersuchung

- aktuelle Bestandspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächenplan)
- Fotodokumentation (u.a. Ansichten, Darstellung von Mängeln und Missständen, Darstellung von gestalterischen Details)
- detaillierte Beschreibung des baulichen Zustandes mit Darstellung der baugeschichtlichen und ortsbildprägenden Bedeutung
- Angabe der Nutzungen vor und nach Modernisierung mit Zuordnung auf die Flächen vor und nach Modernisierung
- zusammenfassende Bewertung des Bestandes und Schlussfolgerungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Ermittlung der Kosten für unterlassene Instandhaltung
- Restnutzungsdauer nach Modernisierung und Instandsetzung

Maßnahmenempfehlungen

- Pläne und Skizzen für die Modernisierung und Instandsetzung (u.a. Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächenplan)
- detaillierte Maßnahmenbeschreibung unter Berücksichtigung der Belange der Ziele der Sanierung und des Wohnumfeldes (Orientierung an der Gliederung nach DIN 276; u.a. mit Benennung von Material, Gliederung und Form, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz)
- Begründung und Darstellung von Bauabschnitten (Maßnahmen und Kosten) bei abschnittsweiser Durchführung
- gegebenenfalls Nachweis nach EnEV

Kostenermittlung

- Kostenberechnung nach DIN 276 zweite Gliederungsebene
 - Ggf. Darstellung und Berechnung der Eigenleistung
-

weitere Angaben

- Nachweis der Beantragung komplementärer Fördermittel
- Antrag auf Inanspruchnahme steuerlicher Absetzungen nach §§ 7h und 10f des Einkommenssteuergesetzes
- Nachweis, dass nicht auf Vorsteuer optiert wird (besonders bei gewerblichen Nutzungen)

Anlage 3 zur Modernisierungsrichtlinie „Schinkel“

Eigentümer:

.....
.....

(Name, Anschrift)

Stadt Osnabrück
Fachbereich Städtebau | Zentrale Aufgaben
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

**Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt „Schinkel“ in Osnabrück
Antrag auf Gewährung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage/n ich/wir Zuwendungen aus dem o.g. Städtebauförderungsprogramm
für folgende Maßnahme (*bitte Auswahl treffen*):

- Modernisierung und Instandsetzung
- Maßnahmen auf gebäudebezogenen Freiflächen
- Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung

Antragsteller

Name:

Telefon:

E-Mail:

Anschrift:

Für das Objekt (*Straße, Hausnummer*):

Maßnahmenbeschreibung

.....
.....
.....
.....
.....

Sind neben den hier beantragten Städtebauförderungsmitteln weitere Fördermittel beantragt?

- Nein
- Ja welche:

Anlagen zum Antrag:

- Eigentumsnachweis (zum Beispiel Grundbuchauszug, Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Angebot eines Planungsbüros für das Modernisierungsgutachten
- Verträge mit Architekten und/oder Ingenieuren, Fachplanern, Sachverständigen
- Fotodokumentation des Gebäudes (Ansichten, Details zu beantragten Maßnahmen)
- (mindestens) drei vergleichbare Kostenangebote je Gewerk
- Kostenschätzung nach DIN 276 (von einem Planungsbüro)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, getrennt nach Wohnen und Gewerbe
- Pläne für die beantragten Maßnahmen (soweit vorhanden)

Ich/wir versichere/versichern hiermit die Vollständigkeit und die Richtigkeit der vorstehenden Angaben.

Datum:

Unterschrift.....