

Förderrichtlinie der Stadt Osnabrück

für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen im Sanierungsgebiet „Schinkel“

(Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Die Stadt Osnabrück ist mit dem Sanierungsgebiet „Schinkel“ in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen worden. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Stadt Osnabrück fördert Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen 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 mit Städtebauförderungsmitteln.

§ 1

Grundlagen und Ziele der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und –verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet und soll das Ziel einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit des Bestandes im Sinne der Sanierungsziele unterstützen.

- 1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit (R-StBauF Nr. 4 Abs. 1 2. Spiegelstrich) und der Nachrangigkeit (R-StBauF Nr. 4 Abs. 2).

1.3. Bagatellgrenze

Maßnahmen mit Kosten von weniger als 5.000,- Euro anerkennungsfähiger Kosten werden nicht gefördert.

- 1.4. Die Kosten der Modernisierung dürfen nicht über den Kosten für einen vergleichbaren Neubau

liegen.

- 1.5. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Schinkel“ räumlich beschränkt.
- 1.6. Können Mittel der Wohnraumförderung nach dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
- 1.7. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- 2.1. Das Grundstück – innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Schinkel“ - und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können in einem umfassenden Modernisierungsvertrag mehrere Einzelmaßnahmen vereinbart werden, die auch in Abschnitten durchgeführt werden können. Eine Mehrfachförderung erfolgt nicht.

§ 3

Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Dazu gehören die Maßnahmen, die den anerkannten Regeln der Technik einschließlich der energetischen Standards entsprechen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gemäß Nr. 5. der Begründung der städtischen Sanierungssatzung vom 04.12.2018 stehen.

Förderfähig können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der Fenster und Türen, Gestaltung der Fassade und der Außenbereiche (z. B. barrierefreie Zugänge, Entsiegelungen und Begrünung, Spielplätze, Müllsammelplätze) sein.

- 3.2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen (u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen), erhebliche bauliche Veränderungen von

erhaltenswerten Gebäudeansichten, unterlassene Instandsetzungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung, sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.

- 3.3. Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- 3.4. Die Aufzählungen sind beispielhaft und nicht abschließend.

§ 4 **Förderhöhe**

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

4.3 Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und
 - 34.000,00 € (gültig für das Jahr 2023)
- nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu

- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
 - 57.000,00 € (gültig für das Jahr 2023)
- betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

4.4 Gesamtertragsberechnung

Alternativ zur einzelfallbezogenen Pauschale ist ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung gem. Berechnungsmuster der aktuellen Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF) zu ermitteln ist.

Diese Förderung für Maßnahmen nach 4.4 wird auf insgesamt 100.000 € brutto je Objekt begrenzt. Das gilt auch bei einer stufenweisen Durchführung von Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums. Jedes Objekt kann nur einmal gefördert werden.

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.

4.5 Modernisierungsgutachten

Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Osnabrück die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens als Voraussetzung für die Gewährung einer Zuwendung fordern. 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. Inhalt und Umfang des Modernisierungsgutachtens sind objektspezifisch nach Vorgabe der Stadt Osnabrück zu erbringen.

Das Modernisierungsgutachten ist bis zu 50 % der nachgewiesenen Kosten, aber höchstens mit 2.500 € brutto förderfähig.

§ 5

Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Schinkel“.
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger BauBeCon oder der Stadt Osnabrück.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Osnabrück behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen Stadt Osnabrück und dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen 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.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens der Eigentümerin / des Eigentümers eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet. Wenn die Modernisierung in mehreren Abschnitten (gemäß § 2.2.) durchgeführt wird, erfolgt die Auszahlung von Fördermitteln nach Abschluss und Prüfung der vollständigen Modernisierung / Instandsetzung.
- 6.4. Nach Abschluss ist die Maßnahme durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren; die Bilder sind der Stadt zur Prüfung der Abrechnungsvoraussetzungen und zur Veranlassung der Auszahlung zur Verfügung zu stellen.

§ 7 **Bindungen**

- 7.1. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermietete Wohn- und Gewerberäume für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer (mindestens 7 Jahre nach Abschluss der Maßnahme) das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- 7.2. Der Fördergegenstand bzw. das Grundstück darf nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, nicht angemessene Unterkunft für Beschäftigte (z. B. Überbelegung, Mietwucher), für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen, die den Zielen der Sanierung im Gebiet „Schinkel“ entgegenwirken, verwendet werden.
- 7.3. Es wird auf die geltende Verfahrensrichtlinie der Stadt Osnabrück für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte verwiesen.

§ 8 **Inkrafttreten**

Die Förderungsrichtlinie tritt am 01.01.2024 in Kraft und ersetzt die bisherige Richtlinie vom 01.10.2019.

Osnabrück, 30.01.2024
Die Oberbürgermeisterin

Anlage:

Lageplan mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Schinkel“