

Erläuterungen zur Richtlinie

„Förderprogramm für zukunftsorientierte Wohnraumnutzung und Modellprojekte“ („Zukunftsorientierter Wohnraum“)

Hintergrund

Bereits in der Haushaltsaufstellung für 2018 hat der Rat der Stadt Osnabrück beschlossen jährlich 100.000 Euro für Zuschüsse an Dritte für die Förderung von innovativen Projekten und bedarfsgerechterem und mehr Wohnraum bereitzustellen. Für welche Art von Projekten und Baumaßnahmen die Zuschüsse erfolgen sollten, wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht genau präzisiert. Die vorliegende Ausrichtung der Förderrichtlinie beruht auf den in den letzten Monaten an die Kontaktstelle Wohnraum herangetragenen und aus ihr heraus bearbeiteten Fragestellungen. Ergänzend wurden Förderrichtlinien anderer Kommunen begutachtet und deren Übertragbarkeit für die Stadt Osnabrück eruiert. Unter Berücksichtigung der spezifischen Besonderheiten Osnabrücks und einzelner Stadtteile wurde ein ganzheitliches Förderprogramm erarbeitet, das drei Themenkomplexe umfasst. Ziel dieses Förderprogramms ist es insbesondere, Privatpersonen mit durchschnittlichem Einkommen zu unterstützen.

Sicherlich sind noch weitere Förderansätze denkbar, um die dafür vorgesehenen Haushaltsmittel zielorientiert auszahlen zu können. Hier sind in den kommenden Jahren Anpassungen und Änderungen möglich.

Die Förderrichtlinie soll durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit intensiv beworben werden und gilt zunächst bis Ende 2024 entsprechend der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel. Die Politik wird regelmäßig über die Resonanz informiert.

Inhalt der Richtlinie

Da der Großteil des Wohnraums in privater Hand liegt, ist er weitestgehend dem direkten Einfluss der Stadtverwaltung entzogen. Über Anreize können aber positive Entwicklungen unterstützt und angestoßen und somit Potentiale aktiviert werden.

Die Richtlinie zielt auf folgende Potentiale:

- bestehender Wohnraum, der besser (aus)genutzt werden kann
- leerstehender Wohnraum
- niederschwellige Unterstützung für gute Ansätze und kleinere Initiativen
- innovative Modellprojekte

I. Förderung von (Um-)Bauvorhaben zur effizienter Wohnraumnutzung im Bestand

a) Durch eine kostengünstige Erstberatung kann für den potentiellen Bauherren Klarheit bezüglich seiner Möglichkeiten geschaffen werden. Insbesondere für Eigentümer, die über ein mittleres Einkommen verfügen sind die Kosten für eine Erstberatung ein Hemmnis. Bis zu 90 % der Beratungskosten, maximal jedoch 200 € werden bezuschusst.

b) Durch den Umbau von zu großer oder zu groß gewordener, selbstbewohnter Wohnfläche werden mehr kleinere Wohneinheiten geschaffen, was dem gestiegenen Bedarf an kleinen bzw. günstigen Wohnungen gerecht wird (im Hinblick auf den Preis pro Wohneinheit). Gleichzeitig können die ursprünglichen Bewohner ihren Wohnraum bedarfsgerecht anpassen (kleiner, altersgerechter usw.) und in ihrem vertrauten Umfeld verbleiben. Der Umzug in eine kleinere Wohnung ggf. in einen anderen Stadtteil ist nicht mehr nötig. Eine soziale Entwurzelung wird insbesondere in Stadtteilen verhindert, in denen kaum kleine und altersgerechte Wohnungen zur Verfügung stehen. Dieser bedarfsgerechte Umbau ist daher auch aus der sozialen Perspektive nachhaltig. Gerade in eher ruralen geprägten Bereichen der Stadt wie Voxtrup oder Pye gibt es aufgrund des Gebäudebestandes eine größere Zahl an möglichen Adressaten. Durch diesen Zuschuss zu baulichen Umbaumaßnahmen werden Anreize geschaffen, mindergenutzten Wohnraum zu aktivieren.

Der Zuschuss zu den Umbaumaßnahmen beträgt 50 % der Umbaukosten maximal jedoch 7.500 € pro neuer Wohneinheit.

c) Die Reaktivierung von Leerstand soll durch eine Einmalprämie bei marktfähigen Wohnungen oder alternativ durch die Bezuschussung von Renovierungsmaßnahmen bei Wohnungen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht zur Vermietung geeignet sind, unterstützt werden. So soll die Förderrichtlinie Anreize schaffen, um Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen

Die Höhe der Einmalprämie beträgt 500 € pro Wohnung.

Die Förderung beträgt 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 2.000 € pro reaktivierter Wohneinheit. Adressat dieser Reaktivierung sind insbesondere Privatpersonen.

Erstellter oder aktivierter Wohnraum (I b und I c mit Ausnahme der durch Einmalprämie geförderten Wohnungen) muss zu einer Anfangsmiete i. H. der geltenden Nds. Wohnraumförderbestimmungen (derzeit 7,20 €) für mittleres Einkommen angeboten werden und darf für 10 Jahre nur im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen erhöht werden. Eine Belegungsbindung ist nicht verpflichtend. Die Bezuschussung für die Schaffung von Wohnraum für Familienmitgliedern ist nicht vorgesehen. Ausnahmen sind in besonderen Härtefällen möglich (bspw. Pflegefälle).

II. Förderung von innovativen Kleinprojekten

Es gibt viele Gruppen oder Privatpersonen sowie Nachbarschaften, die Projekte vorantreiben, die den strategischen Zielen auf dem Gebiet des Bauens und Wohnens förderlich sind (bspw. gemeinschaftliches Wohnen). Bereits kleine, unbürokratisch ausgezahlte Förderbeträge können hier sehr effektiv Hemmnisse bei der Umsetzung beseitigen (gefördert werden bis zu 80% der Kosten, maximal 500 €).

III. Förderung von innovativen Modellvorhaben

Innovative Modellprojekte, die neue Wege aufzeigen und ungenutzte Potentiale aktivieren, sollen eine Starthilfe erhalten. Im Fokus stehen Projekte, die praktische Antworten sowohl zu sozialen als auch zu städtebaulichen Fragestellungen im Handlungsrahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes und des Handlungsprogramms bezahlbarer Wohnraum liefern.