

Richtlinie

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

Einleitung:

Die Stadt Osnabrück hat sich zum Ziel gesetzt, die Voraussetzungen für ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen. Neben günstigem und ausreichendem Wohnraum stehen das Gemeinwohl, der Umgang mit Ressourcen und besondere Wohnbedarfe im Zentrum des Handelns. Zur Bewältigung der künftigen Herausforderungen, insbesondere Demografie und Klimaentwicklung, werden innovative und verbindende Lösungsansätze unterstützt.

In diesem Sinne sollen mit der vorliegenden Förderrichtlinie spezielle Einzelmaßnahmen, Gemeinschaftsprojekte und Modellvorhaben finanziell gefördert werden. Sie dient als Anreiz und zur konkreten Unterstützung, um bestehenden Wohnraum effizienter und zukunftsorientierter zu nutzen, gemeinschaftliche Ansätze rund ums Wohnen zu stärken und dazu beizutragen, dass besondere Wohnformen umgesetzt werden. Effizientere Wohnraumnutzung im Sinne der Förderrichtlinie ist die Reduzierung der Wohnfläche pro Bewohnenden.

A: Allgemeine Bestimmungen

Die Stadt Osnabrück fördert:

- Planung und Umbau von eigengenutzten Bestandswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern, um Immobilien so zu teilen, dass der Wohnraum effizienter genutzt werden kann und neuer, selbstständig nutzbarer Wohnraum entsteht (Abschnitt B)
- Initiativen und Projekte, die durch ihr Handeln der strategischen Zielerreichung der Stadt Osnabrück bezüglich Wohnraumschaffung und bedarfsgerechter, nachhaltiger Nutzung in besonderem Maße förderlich sind (Abschnitt C)
- innovative Modellvorhaben der Wohnraumversorgung (Abschnitt D)

Folgende allgemeine Regelungen sind zu beachten:

1. Die Richtlinie ist gültig für Vorhaben innerhalb des Stadtgebietes Osnabrück.
2. Gefördert werden nur baurechtlich zulässige Maßnahmen.

3. Die Maßnahmen müssen in Einklang mit den strategischen Zielen der Stadt Osnabrück, dem Wohnraumversorgungskonzept und dem Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum, jeweils in der zum Zeitpunkt des Antrags geltenden Fassung, stehen.
4. Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch auf Erhalt von Fördermitteln im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Abschnitt B wird mit 80 % der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, Abschnitt C mit bis zu 5 % und Abschnitt D mit bis zu 15 % gefördert. Zum 1.10. nicht ausgeschöpfte Mittel der einzelnen Förderbereiche können für die übrigen Förderbereiche genutzt werden.
5. Der Antrag auf Förderung ist immer vor der zu fördernden Maßnahme (auch Anschaffungen und Dienstleistungen i. S. des Abschnitts C) zu stellen. Ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann gestellt werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Bewilligung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns. Die Stadt prüft im Einzelfall, ob nicht ausnahmsweise bereits begonnene Bauvorhaben aus den noch verwendbaren Fördermitteln gefördert werden können.
6. Über den Förderantrag wird erst entschieden, wenn das vollständig ausgefüllte Antragsformular inklusive der dort aufgeführten notwendigen Unterlagen eingereicht wurde. Ergänzende Unterlagen können seitens der Stadt nach Antragseingang nachgefordert werden. Einzureichen sind mindestens folgende Unterlagen:
 - Antragsformular
 - Kurzbeschreibung der Maßnahme (ggf. mit Fotos/Videos, Plänen)
 - Kostenvoranschlag der Maßnahme
7. Über die Anträge wird in der eingereichten Reihenfolge entschieden bis die Haushaltsmittel erschöpft sind.
8. Bei einem Zusammenschluss von Antragstellenden (insbesondere bei WEG) ist eine Hauptansprechperson zu benennen, die rechtsverbindlich die Verantwortung für die Abwicklung des Vorhabens (Kontoführung, Verwendungsnachweis etc.) übernimmt und den Antrag einreicht. Die Hauptansprechperson soll von den weiteren Antragstellenden eine Vollmacht erhalten, um diese in der Abwicklung des Förderverfahrens mit der Stadt zu vertreten. Sie erhält den Fördermittelbescheid in Vertretung aller Antragstellenden. In diesem Bescheid werden die einzelnen Bewilligungsbeträge der einzelnen Antragstellenden festgesetzt. Die Antragstellenden erhalten ebenfalls eine Ausfertigung dieses Bewilligungsbescheides zur Kenntnis. Die Auszahlung erfolgt auf das im Antrag genannte Konto. Die Hauptansprechperson ist verpflichtet, die Zuwendung entsprechend der im Förderantrag und Zuwendungsbescheid definierten Anteile an die weiteren Antragstellenden auszuzahlen. Im Fall des Vorliegens der Voraussetzungen einer Erstattung des Fördermittelbetrages erfolgt diese jeweils in dem Fördermittelverfahren des jeweiligen Antragstellenden. Es besteht keine gesamtschuldnerische Haftung aller Antragstellenden für die Erfüllung der Verpflichtungen aller Antragstellenden aus diesem Förderprogramm.

9. Eine Kombination mit weiteren Förderungen ist nach Maßgabe der jeweiligen Förderbestimmungen dieser Programme möglich, sofern der verbleibende Eigenanteil des Antragstellers mind. 10 % der förderfähigen Kosten beträgt. Eigenleistungen sind nicht förderfähig.
10. Der Bewilligungsbescheid kann mit Befristungen, Widerrufsvorbehalten, Bedingungen oder Auflagen versehen werden.
11. Über die Bereitstellung und den Zeitpunkt der Zahlung von Fördermitteln entscheidet im Einzelfall die Stadt Osnabrück. Die Auszahlung folgt nach Bestandskraft des Fördermittelbescheides. Vor Auszahlung sind folgende Unterlagen einzureichen:
 - Auszahlungsformular
 - kurzer Sachbericht (ggf. mit Fotos/Videos)
 - Rechnungsbelege
 - weitere Belege je nach Fördermaßnahme (z.B. Nachweis über Vermietung)Ergänzende Unterlagen können im Einzelfall nachgefordert werden.
12. Die Stadt ist berechtigt, die geförderten Maßnahmen jederzeit durch Bedienstete oder Beauftragte zu prüfen. Darunter fallen insbesondere Besichtigungen umgesetzter Maßnahmen oder die Überprüfung der bedingungsgemäßen Nutzung über den entsprechenden Bindungszeitraum von 5 bzw. 10 Jahren.
13. Bei Verstößen gegen diese Richtlinie kann die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen oder zurückgenommen werden. Zu Unrecht gezahlte Fördermittel werden nach den Vorgaben der Verfahrensrichtlinie der Stadt Osnabrück für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte in der jeweils gültigen Fassung zurückgefordert.
14. Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Verfahrensrichtlinie der Stadt Osnabrück für die Gewährung von Zuwendungen an Dritte in der jeweils gültigen Fassung.
15. Diese Richtlinie tritt am 01.01.2021 in Kraft.

B: Förderung von effizienter Wohnraumnutzung im Bestand

1. Förderinhalte und Voraussetzungen/Bedingungen

Im Rahmen dieses Förderabschnitts werden nicht rückzahlbare Zuschüsse für die Planung und den Umbau sowie die Instandsetzung von selbstbewohntem Wohnraum zur effizienteren Nutzung gefördert. Es werden nur freiwillige Maßnahmen gefördert. Maßnahmen, die aufgrund rechtlicher Vorgaben hergestellt werden müssen (z.B. durch Bebauungspläne oder Auflagen aus bauaufsichtlichen Anordnungen), werden nicht gefördert.

1.1. Erstberatung

Gefördert wird eine Erstberatung vor einer Um- oder Anbaumaßnahme, durch die mehr eigenständig nutzbarer Wohnraum entsteht und in der Regel selbstgenutzter Wohnraum effizienter bewohnt werden kann.

Antragsberechtigt sind:

- juristische und natürliche Personen und Personengruppen

Förderfähig sind:

- Beratungshonorare nach HOAI für die Erstberatung und Grundlagenermittlung von Architekten

Ablehnungsgründe liegen insbesondere vor, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass

- nach der Förderung kein Bauvorhaben zu erwarten ist oder
- nicht mit einer dauerhaften Vermietung an einen anderen Haushalt zu rechnen ist.

1.2. Umbaumaßnahmen

Gefördert werden Umbaumaßnahmen von selbstbewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen, wenn hierdurch zusätzliche Wohneinheiten entstehen und der bisherige Wohnraum effizienter genutzt wird.

Eine Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst, nachdem die Vermietung durch einen gültigen Mietvertrag nachgewiesen wurde.

Antragsberechtigt sind:

- natürliche Personen und Personengruppen

Förderfähig sind:

- Alle anfallenden Material- und Baukosten, die mit der Trennung des mindergenutzten Wohnraums und Bereitstellung der neuen Wohneinheit in kausalem Zusammenhang stehen. Dazu zählen insbesondere auch Handwerkerkosten. Ausgenommen hiervon sind Eigenleistungen und Mobiliar.

Weitere Voraussetzungen/Bedingungen:

- Die Bezugsfertigstellung des ursprünglichen Wohnraums liegt nicht weniger als 15 Jahre in der Vergangenheit.
- Durch den Umbau entstehen aus einer Wohneinheit mindestens zwei neue Wohneinheiten mit jeweils einer Fläche $\geq 30 \text{ m}^2$.
- Eine der durch Teilung entstehenden Wohneinheiten wird vom Antragsteller für fünf weitere Jahre selbst bewohnt, sofern dies zumutbar ist.
Die andere Wohneinheit / die anderen Wohneinheiten müssen für mindestens 5 Jahre vermietet werden.
- Die Startmiete überschreitet nicht die nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen zulässige Höchstmiete für mittlere Einkommen (zurzeit 7,20 €, Stand Okt. 2020). Eine Erhöhung der Miete ist nach den Bestimmungen der Nds. Wohnraumförderung möglich. Die Mietbindungsdauer beträgt 10 Jahre.
- Bei den Mietenden bzw. Bewohnern handelt es sich nicht um Familienangehörige im rechtlichen Sinne der Verwandtschaft bis zum 3. Grad. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall nach gesonderter Prüfung in Härtefällen z. B. aufgrund besonderer Pflegesituationen möglich.
- Mit Antragstellung sind die Kosten für das Vorhaben nach DIN 276 aufzustellen und einzureichen.

Ablehnungsgründe liegen insbesondere vor, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass

- die Selbstnutzung einer der geteilten Wohneinheiten durch den Antragstellenden für die nächsten fünf Jahre unwahrscheinlich ist oder
- nicht mit einer dauerhaften Vermietung der neuen Wohneinheit(en) an einen anderen Haushalt zu rechnen ist.

1.3. Reaktivierung von Leerständen

Gefördert wird die Reaktivierung von marktfähigen Wohnungen durch eine Einmalprämie. Alternativ wird die Reaktivierung von Wohnungen gefördert, die aufgrund eines längeren Leerstandes wegen der entsprechenden Beschaffenheit nicht für eine Vermietung geeignet sind.

Eine Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst, nachdem die Vermietung durch einen gültigen Mietvertrag nachgewiesen wurde.

Antragsberechtigt sind:

- natürliche Personen und Personengruppen

1.3.1 Reaktivierung von marktfähigem Leerstand (Einmalprämie)

Weitere Voraussetzungen/Bedingungen:

- Die Bezugsfertigstellung der Wohnung liegt nicht weniger als 25 Jahre in der Vergangenheit.

- Die entsprechende Wohnung ist ununterbrochen seit mindestens drei Jahren unbewohnt. Dies ist glaubhaft vom Antragstellenden darzulegen. Der Antragsstellende war während dieser Zeit auch Eigentümer der Wohnung.
- Bei den Mietenden handelt es sich nicht um Familienangehörige im rechtlichen Sinne der Verwandtschaft in gerader Linie bis zum 3. Grad.

Ablehnungsgründe liegen insbesondere vor, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass:

- die Wohnung in den letzten drei Jahren bewohnt war oder
- nicht mit einer dauerhaften Vermietung an einen anderen Haushalt zu rechnen ist.

1.3.2 Reaktivierung von renovierungsbedürftigem Leerstand

Förderfähig sind:

- Kosten, die in kausalem Zusammenhang mit der Reaktivierung der leerstehenden Wohnung stehen (bspw. Farbe, einzelne Bauteile wie Türen, Handwerkerkosten etc.). Ausgenommen sind Eigenleistungen und Mobiliar.

Weitere Voraussetzungen/Bedingungen:

- Die Bezugsfertigstellung der Wohnung liegt nicht weniger als 25 Jahre in der Vergangenheit.
- Die entsprechende Wohnung ist ununterbrochen seit mindestens drei Jahren unbewohnt. Dies ist glaubhaft vom Antragstellenden darzulegen. Der Antragsstellende war während dieser Zeit auch Eigentümer der Wohnung.
- Die Startmiete überschreitet nicht die nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen zulässige Höchstmiete für mittlere Einkommen. Eine Erhöhung der Miete ist nach den Bestimmungen der Nds. Wohnraumförderung möglich. Die Mietbindungsdauer beträgt 10 Jahre. Eine ergänzende Belegungsbindung ist möglich.
- Bei den Mietenden handelt es sich nicht um Familienangehörige im rechtlichen Sinne der Verwandtschaft in gerader Linie bis zum 3. Grad.

Ablehnungsgründe liegen insbesondere vor, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass:

- die Wohnung in den letzten drei Jahren bewohnt war oder
- nicht mit einer dauerhaften Vermietung an einen anderen Haushalt zu rechnen ist.

2. Förderkonditionen

	Günstige Erstberatung	Umbaumaßnahmen	Reaktivierung von Leerständen
Förderhöhe	90 % der Beratungskosten, insgesamt nicht mehr als 200 €	50 % der Umbaukosten, maximal jedoch 7.500 € pro vermieteter Wohneinheit	Einmalig 500 € pro Wohnung bei Wiedervermietung von Leerstand – Maximal 1.500 € ODER 50 % der Renovierungskosten, maximal jedoch 2.000 € pro vermieteter Wohneinheit - maximal können 6.000 € pro Antragstellendem gezahlt werden

C: Förderung innovativer Kleinprojekte

1. Förderinhalte

Gefördert werden innovativen Ideen und Projekte entsprechend des Förderzwecks der Richtlinie mit niederschweligen Fördermitteln in geringerem Umfang. Dazu zählen auch Kosten, die die Realisierungsmöglichkeiten dieser Ideen oder Projekte begünstigen.

Antragsberechtigt sind:

- juristische und natürliche Personen und Personengruppen

Förderfähig sind beispielsweise:

- Kosten, die die Zielerreichung der strategischen Ziele im Themenfeld „Bauen und Wohnen“ der Stadt Osnabrück unterstützen
- Fortbildungs- und Moderationskosten, wenn diese eine Schlüsselrolle bei der Entfaltung der Zielwirkungen einnehmen

2. Förderkonditionen

Bezuschusst werden bis zu 80 % der förderfähigen Kosten. Der Zuschuss beträgt maximal 500 € pro Antrag.

D: Förderung von innovativen Modellvorhaben

1. Förderinhalt

Gefördert werden beispielhafte Vorhaben zur Schaffung und-/oder Verbesserung von Wohnraum, die neben dem Ziel der Wohnraumversorgung gleichzeitig im besonderen Maße weiteren Zielen der Stadtentwicklung (wie Verbesserung der Mobilität, Belebung der Innenstadt, aktive Nachbarschaften, soziale Ausgeglichenheit, neue Wohnformen) dienen.

Fördermöglichkeiten sind beispielsweise:

- a. Vorhaben, die zur angemessenen Verdichtung der Wohnbebauung, z. B. durch Bebauung in zweiter Reihe auf innovative Weise beitragen und einen Nachahmungseffekt haben
- b. innovative Bau- oder Wohnraumanpassungsmaßnahmen, die den Verbleib in der häuslichen Umgebung im Alter verlängern können
- c. sonstige innovative, bauliche Elemente von Quartierskonzepten
- d. innovative Maßnahmen zur besseren Ausnutzung von Wohnraum (Person/qm Wohnraum) und Bauflächen

2. Förderkonditionen

Förderfähig sind bis zu 50 % der Kosten der Maßnahme (mit Ausnahme des Grunderwerbs) als Zuschuss. Die Förderhöchstsumme beträgt 10.000 €.

Abweichend zu Abschnitt A, Nr. 7 entscheidet die Stadt Osnabrück bei der Förderung von innovativen Modellprojekten nicht nach dem Eingang der Anträge, sondern unter Abwägung der vorliegenden Anträge nach den Kriterien: Innovationsgrad, Nachhaltigkeit, Beitrag zu den strategischen Zielen/Wohnraumversorgungskonzept/Handlungsprogramm bezahlbarer Wohnraum sowie der Qualität und Ausgereiftheit des eingereichten Modellprojektes.