

Modernisierungsrichtlinie in der Beschlussfassung des Rates vom 24.06.2013

Richtlinie über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch, für das Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord

1.

Die Stadt Oldenburg fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord die Modernisierung und Instandsetzung nach Maßgabe des § 164 a Baugesetzbuch (BauGB) sowie Ziffer 55-60 der Städtebauförderungsrichtlinien.

2.

Gefördert werden können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden, gemischt genutzten baulichen Anlagen sowie ggf. Gemeinbedarfseinrichtungen¹. Ausschließlich gewerblich genutzte bauliche Anlagen können im Einzelfall gefördert werden, wenn sie von städtebaulicher Bedeutung sind.

3.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht nicht. Voraussetzung für eine Förderung ist die Übereinstimmung der zu fördernden Maßnahme mit den Zielen der Sanierung.

Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung begonnen werden, soweit nicht durch die Stadt ein vorzeitiger Maßnahmebeginn auf Antrag des Eigentümers schriftlich bewilligt wurde.

4.

Eine Förderung kommt infrage für

a) Modernisierung und Instandsetzung

wenn die förderungsfähigen Gesamtkosten mindestens 5.000 € je Wohnung betragen, jedoch nicht höher sind als vergleichbare Neubaukosten.

Ausgehend von den Zielen der Sanierung kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.

(1)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen,

¹ Die Klärung der Förderfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen bedarf der gesonderten Einzelfallprüfung

deren Beseitigung oder Behebung durch eine Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.

(2)

Berücksichtigungsfähig sind Gebäude, bei denen noch ein verwertbarer Bestand zur Verfügung steht.

Erforderlich ist eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen/Außenflächen.

Die Restnutzungsdauer nach Modernisierung/Instandsetzung soll in der Regel mindestens 30 Jahre betragen.

Teilmodernisierungen sind möglich, sofern im Rahmen der Modernisierung die gültige Energieeinsparverordnung (ENEV) sowie sonstige gültige Bestimmungen und Vorschriften eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Eine Begründung für die Durchführung einer Teilmodernisierung im Rahmen des Modernisierungsgutachtens ist erforderlich. Eine spätere erneute Förderung ist nicht möglich.

(3)

Bei der Ermittlung der Modernisierungs-/Instandsetzungskosten können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind.

Auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Gestaltung der Gebäude im Sinne einer Stadtbildaufwertung sowie des Wohnumfeldes/Außenanlagen sind als Bestandteil einer umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme anzusehen, soweit sie im Sinne der Sanierungsziele erforderlich sind.

(4)

Modernisierung ist die Beseitigung von Missetänden durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen, damit sie insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

(5)

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsmäßige Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen.

(6)

Maßnahmen der Instandsetzung, die durch die Beseitigung von Missetänden verursacht werden, werden der Modernisierung zugerechnet, reine Instandsetzungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt ein pauschaler Abzug von 10 %.

(7)

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme dürfen nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.

b) Kleine Maßnahmen an Mehrfamilienhäusern (3 Wohneinheiten und mehr)

Zur Verbesserung des Gebrauchswertes des Gebäudes oder einzelner Wohnungen und des Wohnumfeldes (z. B. Anbau/Erneuerung von Balkonen, Anlage von Terrassen/Gärten, Gestaltung von Gebäudevorbereichen und Außenanlagen,...), wenn die förderfähigen Kosten mindestens 2.500 € betragen und der bauliche Zustand im Übrigen mängelfrei ist.

Für die Förderung der Außenanlagen ist eine Abstimmung der vorgesehenen Gestaltung mit den Bewohner des betroffenen Gebäudes und eine Gestaltung im Sinne der Interessen der Bewohner nachzuweisen bzw. gemeinsam mit dem Quartiermanagement durchzuführen.

c) Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit

Maßnahmen zu Erhöhung der Barrierefreiheit sind als Maßnahmen zu a) förderfähig oder als Einzelmaßnahme (sofern der bauliche Zustand im Übrigen mängelfrei ist), wenn die förderfähigen Kosten mindestens 2.500 Euro betragen.

5.

Erhält der Berechtigte im Zusammenhang der Modernisierung von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung (auch: vergünstigtes Darlehen), so sind diese Zuwendungen auf die Förderung anzurechnen.

Die Anrechnung erfolgt bei einem

- Zuschuss durch Abzug des Zuschussbetrages von den anerkennungsfähigen Kosten für die Städtebauförderung,
- vergünstigten Darlehen durch Abzug des ermittelten Zinsvorteils von den anerkennungsfähigen Kosten für die Städtebauförderung.

Andere Fördermittel sind z. B.

- Darlehen und Zuschüsse der KfW
- Energieeffizienzdarlehen des Landes Niedersachsen
- Darlehen und Zuschüsse der Wohnungsbauförderung

6.

Im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord sind die unter 5. genannten Mittel vorrangig einzusetzen; es ist in jedem Einzelfall durch den Eigentümer zu prüfen, ob Anspruch auf diese Mittel besteht.

Die Prüfung im Hinblick auf die Wohnraumförderung erfolgt durch den Eigentümer über die Wohnraumförderstelle der Stadt Oldenburg; die Prüfung im Hinblick auf die KfW-Mittel und das Energieeffizienzdarlehen ist Bestandteil des Modernisierungsgutachtens.

7.

7.1

Die Förderung wird als pauschalierter von-Hundert-Satz (Fördersatz) auf die vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten veranschlagten und anerkannten Kosten (Bau- und Nebenkosten) der Maßnahme gewährt – abzüglich einer Minderung von 10 % für unterlassene Instandhaltung.

Der Fördersatz beträgt pauschal 20 %.

7.2

Um im Sinne der Sanierung „Soziale Stadt“ Mieterhöhungen als Folge von Modernisierungen zu begrenzen und somit die Verdrängung von Bewohnern als Folge von Modernisierungen zu vermeiden, ist eine über die Pauschalförderung von 20 % hinausgehende Förderung der unrentierlichen Kosten für die Modernisierung von Mietwohnungen möglich.

Voraussetzung hierfür ist die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers, für die Dauer von **10 Jahren** nach Abschluss der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, die Mieten für Wohnräume (einschließlich zulässiger Mieterhöhungen) i.H.v. max. **5,70 €/qm zzgl. Betriebskosten** nicht zu überschreiten.

Eine jährliche Anpassung der Miete in Höhe der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preissteigerungsrate/Inflationsrate ist vorbehaltlich der Zulässigkeit nach sonstigen gesetzlichen Bestimmungen möglich².

In diesen Fällen erfolgt die Ermittlung des Kostenerstattungs-/Förderbetrages als Einzelfallregelung auf der Grundlage des Jahresmehrertrags (Mehrertragsberechnung); der Zuschuss wird **auf maximal 50 % begrenzt**.

Zusätzlich wird eine Berechnung mit einer angenommenen Miete nach Modernisierung in Höhe von 6,00 €/qm durchgeführt. Falls diese Berechnung ergibt, dass die Höhe des Zuschusses auch in diesem Fall 50 % erreicht, wird der Zuschuss gewährt, der sich nach Mehrertragsberechnung ergibt; in diesen Fällen wird die Förderung nicht bei 50 % gekappt.

Eine auf Mieterwunsch durchgeführte Modernisierung nach Abschluss einer geförderten Modernisierung ist möglich, auch wenn sie für den Einzelfall zu einer Überschreitung der Mietobergrenze nach Modernisierungsrichtlinie (Mod.-R.) führt.

8.

Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist das Modernisierungsgutachten eines Planvorlageberechtigten gem. Nds. Bauordnung (Architekt, Ingenieur etc.).

Das Gutachten ist durch einen vom Eigentümer beauftragten unabhängigen Planvorlageberechtigten zu erstellen (Haftung, Rechnungsstellung).

Baubetreuung und Abrechnung können durch den Eigentümer selbst erbracht werden, sofern die entsprechend Planvorlageberechtigung nachgewiesen wird. In diesen Fällen ist eine Berücksichtigung der hierfür anfallenden Kosten des Eigentümers bei der Ermittlung des Förderbetrages ausgeschlossen.

Das Gutachten muss

- die Darstellung der zu beseitigenden baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen und Außenanlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel; (eine Beratung seitens der Energieleitstelle der Stadt Oldenburg wird angeboten),
- die Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel sowie
- die modernisierungs- und instandsetzungsbedingten Baunebenkosten,

² Verbraucherpreise lt. stat. Bundesamt/Jahreswerte

umfassen.

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen und bestätigen, dass die nicht für Maßnahmen vorgesehenen baulichen Anlagen bzw. Bauteile mängelfrei sind.

Die Inhalte des Gutachtens müssen den Mindestanforderungen gem. Anlage entsprechen und sind mit der Stadt Oldenburg abzustimmen.

Im Rahmen des Gutachtens sind die Nachweise über die Inanspruchnahme (bzw. nicht bestehende Ansprüche) anderer Fördermittel zu führen.

9.

Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal

- a. Einfamilienhäuser max. 1.000 Euro,
- b. für Mehrfamilienhäuser/Zeilengebäude max. 1.000 Euro je Eingang und
- c. für Mehrfamilienhäuser/„Punkthäuser“ max. 2.000 Euro,
- d. gemischtgenutzte Gebäude max. 1.000 Euro,
- e. gemischtgenutzte „Punkthäuser“ max. 2.000 Euro,

netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet.

10.

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg. Im Modernisierungsvertrag wird die maximale Höhe der Städtebauförderung festgesetzt. Dieser Förderbetrag wird um die Förderbeträge aus anderen Förderungen (vgl. § 5) gemindert, sofern kein Negativbescheid bzw. nachweisliche Begründung für die Nicht-Inanspruchnahme vom Eigentümer beigebracht wird.

11.

Eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer auf den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln verzichtet, jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Anspruch nehmen will.

Eine Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes findet durch die Stadt nicht statt.

12.

Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt.

13.

Die Maßnahme muss von einem Planvorlageberechtigten abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden. Ergibt die Abrechnung der Maßnahme, dass die tatsächlichen Kosten geringer sind als veranschlagt, ist für die Festsetzung der Förderung der nachgewiesene Aufwand maßgebend.

Die für private Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB jeweils geltenden Bestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere für die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben.

Hierzu zählen insbesondere die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF).

Näheres regelt die jeweilige Modernisierungsvereinbarung.

14.

Eigenleistungen des Eigentümers werden mit einem Stundensatz von 10 € als förderfähig anerkannt. Bei der Abrechnung einer Maßnahme bedarf es der Bestätigung eines baubetreuenden Planvorlageberechtigten, dass die Leistungen tatsächlich und fachgerecht erbracht sind.

15.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf der Grundlage der bei der Abrechnung der Maßnahme nachgewiesenen tatsächlich entstandenen Kosten, jedoch maximal bis zur Höhe des vereinbarten Förderbetrages.

Eine Teilauszahlung der Fördermittel in max. einer Teilzahlung und einer Schlussrechnung ist möglich,

- soweit mind. 50 % der Maßnahme umgesetzt wurde und dies durch eine entsprechende Bestätigung des Baufortschritts vom Planvorlageberechtigten bestätigt wird

und

- der Eigentümer schriftlich bestätigt, dass die zugrunde liegenden Rechnungen gezahlt wurden.

16.

Für Maßnahmen nach 7.1 gilt:

Die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen regeln sich nach dem Mietrecht. Ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln kann nur gewährt werden, wenn die Mieten nach der Modernisierung die Mieten für vergleichbaren Wohnraum (Vergleichsmieten) nicht überschreiten.

Den Nachweis über die Höhe der Vergleichsmiete hat der Eigentümer zu führen. (Auf Anforderung durch die Stadt, z. B. drei Vergleichsmietverträge bzw. Gutachten).

Ausgehend von den Zielen der Sanierung kann im Einzelfall von dieser Regelung abgewichen werden.

Die Regelungen für Maßnahmen nach 7.2 sind dort direkt benannt.

17.

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen; das gilt insbesondere unter Anwendung einer anderen Form der Ermittlung der Förderung.

18.

(1)

Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Kreyenbrück-Nord“ der Stadt Oldenburg.

(2)

Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der Stadt Oldenburg.

(3)

Die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

(4)

Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadt Oldenburg.

(5)

Zu den konkreten Verfahrensschritten und Modalitäten informiert die Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg.

(6)

Die Mittelvergabe erfolgt nach Eingang der Anträge unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fördermittel gem. beschlossener Kosten- und Finanzierungsplanung.

19.

Sicherung der Zuwendung

Soweit dies notwendig und angemessen ist (z. B. bei Teilauszahlung von Fördermitteln vor Abschluss und Prüfung der Maßnahme), kann der Eigentümer verpflichtet werden, die ihm gewährte Zuwendung durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten der Stadt dinglich zu sichern. Die Grundschuld dient auch der Sicherung eines Rückforderungsanspruchs für die Dauer der Vertragsbindung, falls der Eigentümer das Gebäude nicht instand hält oder das Grundstück veräußert bzw. in sonstiger Weise eigentumsrechtlich überträgt, ohne den Begünstigten zu verpflichten, die ihm gegenüber der Gemeinde aufgrund der Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen. Auch ohne dingliche Sicherung sind bei Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aufzuerlegen.

20.

Inkrafttreten

(1)

Die Modernisierungsrichtlinie tritt mit der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oldenburg am 24.06.2013 in Kraft

(2)

Nach zwei Jahren wird die Modernisierungsrichtlinie evaluiert.