



Stadterneuerung im Sanierungsgebiet

Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp Eigentümerinformation



Foto: Stadt Oldenburg

Herausgeber:

Stadt Oldenburg (Oldb) – Der Oberbürgermeister,
Stadtplanungsamt, Stand: Januar 2018. Fotos: Stadt Oldenburg (wenn nicht anders gekennzeichnet)
Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an das ServiceCenter unter Telefon 0441 235-4444.

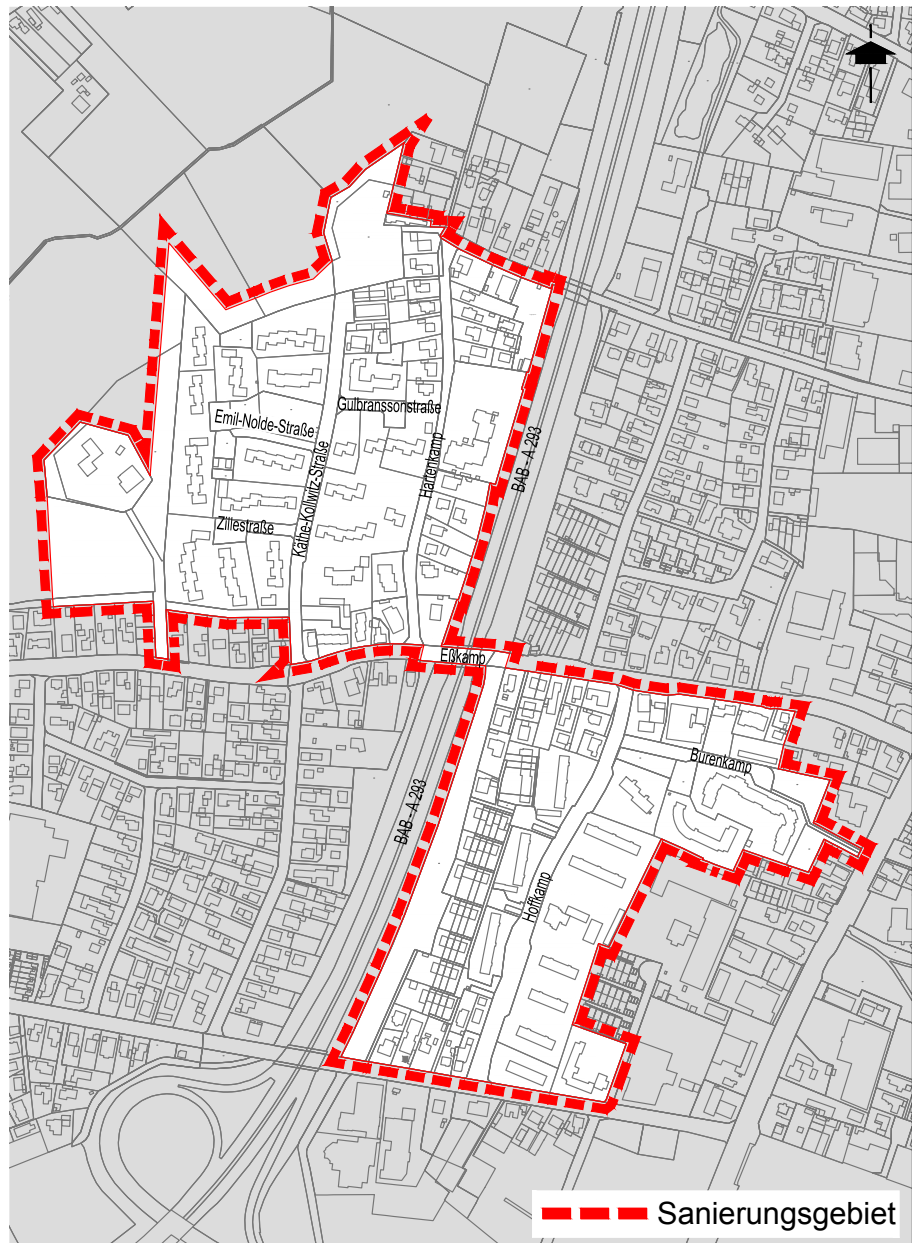
Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in der Sitzung am 27. März 2017 hat der Rat der Stadt Oldenburg die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“ als Satzung beschlossen. Die Sanierungsatzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 13. April 2017 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet wurde die gesetzliche Grundlage für die angestrebte Stadterneuerung und Entwicklung des Gebietes „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“ geschaffen und das Besondere Städtebaurecht auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 136 bis 164 sowie §§ 180 bis 186 in Kraft gesetzt.

Das Sanierungsrecht ermöglicht den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente. Mit ihrer Hilfe sollen für einen Zeitraum von circa 10 Jahren öffentliche und private Investitionen konzentriert werden, um städtebauliche Defizite und Funktionsschwächen zu beseitigen oder so weit wie möglich zu mildern. Welche Rechte und Pflichten sich mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes und der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümer, Mieter und Pächter ergeben, soll Ihnen in dieser Broschüre verdeutlicht werden.

Der Geltungsbereich der Sanierungsatzung ist wie folgt abgegrenzt:



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Welche Ziele sollen durch die Stadterneuerung im Sanierungsgebiet erreicht werden? | 5 |
| 2. Wie sind die Aufgaben in einem Sanierungsgebiet verteilt? | 6 |
| 3. Was ist in einem Sanierungsgebiet zu beachten? | 6 |
| Sanierungsmaßnahmen | 6 |
| Auskunftspflicht | 6 |
| Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet | 6 |
| Sanierungsvermerk im Grundbuch | 7 |
| Antrags- und Genehmigungspflichten | 7 |
| Antragstellung | 8 |
| Vorkaufsrecht | 8 |
| Kaufpreisprüfung | 8 |
| 4. Was sind Ausgleichsbeträge? | |
| 5. Was ist bei der geförderten Modernisierung zu beachten? | 9 |
| Voraussetzung für eine Förderung | 9 |
| Architekt/Bauvorlageberechtigte | 10 |
| Modernisierungsgutachten | 10 |
| Förderfähige Maßnahmen | 11 |
| Modernisierungsvereinbarung | 13 |
| Umsetzung der Maßnahme | 13 |
| Abrechnung der Maßnahme | 13 |
| Auszahlung der Förderung | 13 |
| 6. Wo bekomme ich weitere Informationen? | 14 |

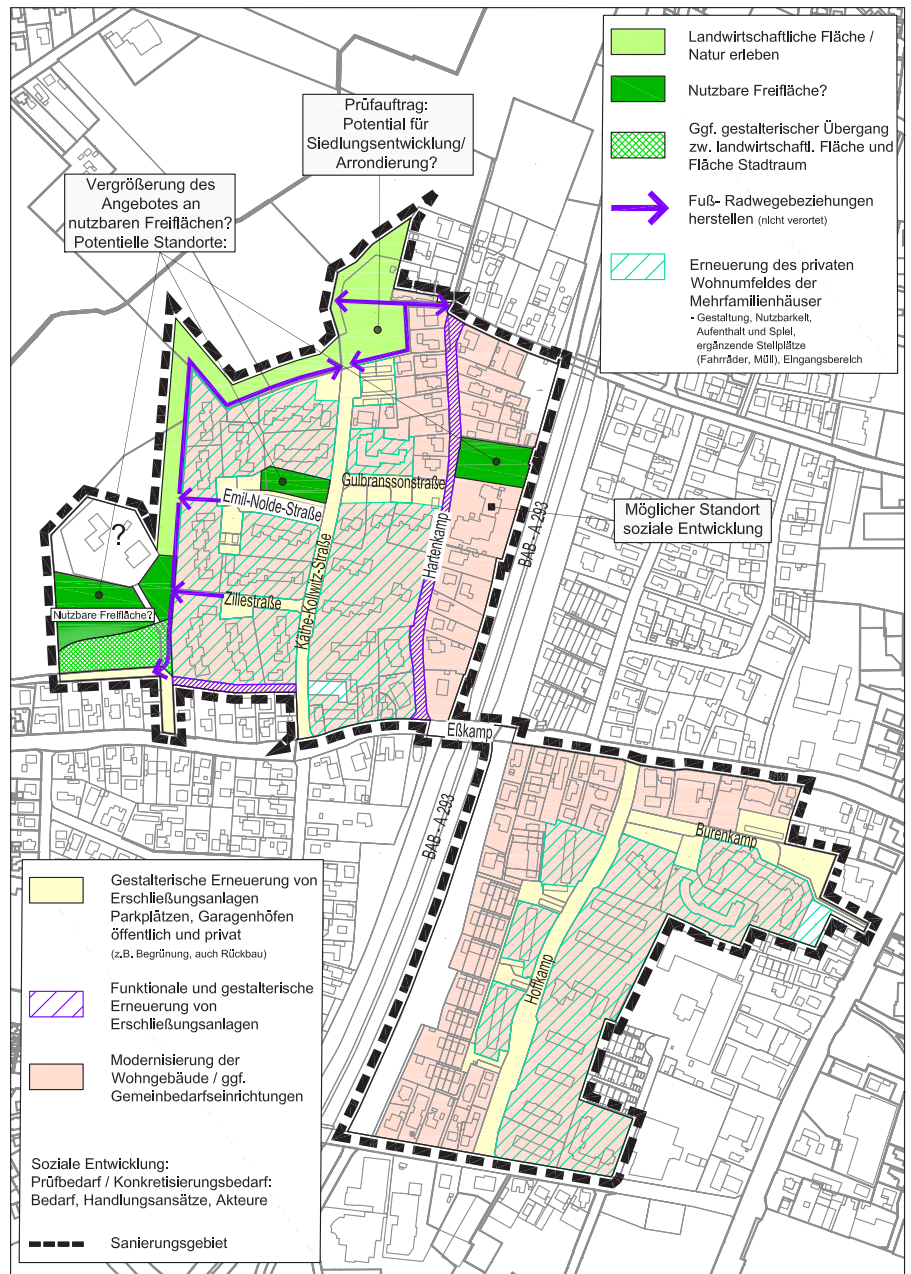
1. Welche Ziele sollen mit der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet erreicht werden?

Der Festlegung als Sanierungsgebiet sind umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen (VU) vorausgegangen. Die VU beinhalten Aussagen zu den sozialen, städtebaulichen und strukturellen Verhältnissen und Zusammenhängen in einem Quartier sowie den anzustrebenden allgemeinen Zielen und der Durchführbarkeit der Sanierung. Ein Kosten- und Finanzierungsplan und ein Vorschlag für die Abgrenzung des Gebietes runden diese Untersuchungen ab.

Das Ergebnis der VU finden Sie auf der Internetseite der Stadt Oldenburg unter www.oldenburg.de.

Die Modernisierung der Wohngebäude im gesamten Gebiet, die Sicherung moderater Mieten, der barrierefreie Umbau der Wohnungen und Gebäude, die Erneuerung von Erschließungsanlagen (beispielsweise Straßen und Wege) sowie die Erneuerung des Wohnumfeldes im Bereich der Mehrfamilienhäuser bilden gemäß den VU die Handlungsschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes für dieses Quartier. Im Sanierungsgebiet „Käthe-Kollwitz-Straße/Hoffkamp“ gibt es derzeit keine öffentlichen Frei-/Grünflächen.

Die vorhandenen Spielplätze befinden sich auf privaten Grundstücken, gleiches gilt für das „Abstandsgrün“ zwischen den Gebäuden. Weiterhin ist der unmittelbar an die Bebauung Käthe-Kollwitz-Straße angrenzende unbebaute Landschaftsraum nur sehr eingeschränkt erlebbar. Im Rahmen der Stadterneuerung soll die Freiflächensituation verbessert werden durch:



- Herstellung einer Freifläche mit Grünanteilen für Spiel, Bewegung und Sich-Treffen;
- Erhöhung der Wahrnehmbarkeit des an die Siedlung Käthe-Kollwitz-Straße angrenzenden Landschaftsraumes durch Herstellung eines Weges am Rand der Fläche;
- funktionale Aufwertung der Grünflächen an und zwischen den Gebäuden, zum Beispiel durch Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinder und Ältere.

2. Wie sind die Aufgaben in einem Sanierungsgebiet verteilt?

Die Gesamtverantwortung für die städtebauliche Sanierung im Sanierungsgebiet trägt die Gemeinde, also die Stadt Oldenburg.

Hinsichtlich der einzelnen Bereiche der Sanierung regelt das Städtebaurecht des Baugesetzbuches die Aufgabenverteilung zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern.

Zu den Aufgaben der Stadt Oldenburg gehören:

- Vorbereitung der Sanierung,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen,
- Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- Durchführung sonstiger Baumaßnahmen als Eigentümerin oder in besonderen Ausnahmefällen.

Den Eigentümern bleibt die Durchführung von Baumaßnahmen auf ihren Grundstücken überlassen, insbesondere:

- Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude,
- Neubebauung und Ersatzbauten,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

3. Was ist in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Sanierungsmaßnahmen

Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln können Maßnahmen verschiedenster Art im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt und finanziell unterstützt werden. Das beinhaltet neben städtischen Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus unter bestimmten Voraussetzungen auch die Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden. Voraussetzung für die Gewährung eines solchen Zuschusses ist der **vorher** zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg abgeschlossene Modernisierungsvertrag.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte **vor** Baubeginn bei der Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg im Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Seiten unter Punkt 5.

Auskunftspflicht (§ 138 Baugesetzbuch - BauGB)

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (beziehungsweise deren Berechtigte) gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsbeauftragten eine Auskunftspflicht. Das heißt, sie müssen der Stadt oder dem Sanierungsbeauftragten alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Der Sanierungsbeauftragte unterstützt die Stadt Oldenburg bei der Vorbereitung und Durchführung der mit der Sanierungsmaßnahme verbundenen vielfältigen Aufgaben.

Steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet

Steuerpflichtige Eigentümer im Sanierungsgebiet sind berechtigt, finanzielle Aufwendungen für die sanierungszielgemäße Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)

steuerlich geltend zu machen. Die Inanspruchnahme setzt eine Bescheinigung des Stadtplanungsamtes der Stadt Oldenburg voraus. Auch hierfür muss vor Beginn der Baumaßnahme eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg geschlossen werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen prüft das Stadtplanungsamt die Maßnahmendurchführung und die eingereichten Kostenaufstellungen und stellt unter Berücksichtigung eventueller Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln fest, in welcher Höhe die tatsächlichen Aufwendungen angefallen und bescheinigungsfähig sind. Ohne einen Modernisierungsvertrag kann Ihnen keine Bescheinigung im Sinne des § 7 h, 10 f und 11 a EStG ausgestellt werden.

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Das Formular für den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a EStG finden Sie auf unserer Internetseite unter www.oldenburg.de/Stadterneuerung im Downloadbereich.

Zu diesem Thema finden Sie weitere Informationen in der Broschüre zu den Sonderabschreibungen in Sanierungsgebieten. Diese finden Sie auf der Internetseite der Stadt Oldenburg oder im Technischen Rathaus bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadterneuerung.

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 BauGB)

Zur Sicherung Ihrer und der Interessen der Stadt wird nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch das Grundbuchamt Ihr Grundbucheintrag durch einen Sanierungsvermerk ergänzt. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass Ihr Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und hier das Besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Der Sanierungsvermerk hat vor allem informelle Funktion. Er soll Sie als Eigentümer, Käufer von Grundstücken, städtische und weitere öffentliche Stellen, aber auch das Grundbuchamt und Notare darüber informieren, dass für grundbuchrelevante Rechtsgeschäfte

| Amtsgericht Oldenburg | | Grundbuch von Oldenburg | | Blatt X | Bogen 1 Abteilung II |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|
| | | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | | | | |
| 1 | | 1 | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | 1 | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | 2 | 1 | Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am XX.XX.XXXX | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |

Odenburg Oldenburg XX Geändert am XX

ein Genehmigungsvorbehalt der Stadt Oldenburg besteht. Ohne diese Genehmigung bleibt das Rechtsgeschäft schwebend unwirksam und kann nicht abgeschlossen werden. In der Regel informiert der Notar die Vertragsparteien über die Genehmigungspflicht und die sanierungsrechtlichen Zusammenhänge. Nach dem Abschluss der Sanierung werden die Sanierungsvermerke gelöscht.

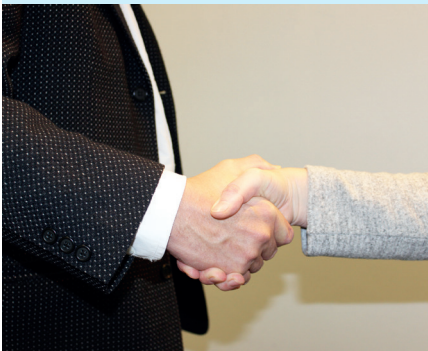
Durch die Eintragung und die Löschung entstehen dem Eigentümer keine Kosten.

Antrags- und Genehmigungspflichten (§§ 144,145 BauGB)

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben beziehungsweise Maßnahmen der Genehmigungspflicht. Danach muss ein Eigentümer eine schriftliche Genehmigung bei der Stadt einholen, damit alle privaten und öffentlichen Maßnahmen während des Sanierungszeitraumes von der Stadt aufeinander abgestimmt werden können.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- die rechtliche Veräußerung eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils (bebaut oder unbebaut);
- der Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück beziehungsweise an Wohnungs- und Teileigentum;
- die Teilung eines Grundstücks;
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht;
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem in Punkt 1 und 2 genannten Rechtsgeschäft begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;



- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird (Miet- und Pachtverträge);
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- die Aufnahme einer Hypothek;
- die Errichtung eines Gebäudes;
- Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern;
- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen.

Das gilt auch, wenn

- keine Genehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlich ist,
- Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- Gebäude abgebrochen werden sollen,

- eine Änderung/Modernisierung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro oder der Ausbau des Dachgeschosses,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Einer schriftlichen Genehmigung bedürfen ebenso alle wertsteigernden Maßnahmen, wie zum Beispiel

- Neueindeckung eines Hausdaches,
- Einbau neuer Fenster oder Außentüren,
- Änderungen der Gebäudefassade,
- Baumaßnahmen an der Einfriedung oder den Außenanlagen des Grundstückes.

Dies mag auf den ersten Blick so aussehen, als ob stark in Ihre Rechte eingegriffen wird. Tatsächlich sind der Stadt durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme beziehungs-

weise das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt eine Versagungspflicht.

Die Regelungen gelten nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind sowie für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Antragstellung

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung ist formlos schriftlich bei der Stadt zu stellen. Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht die erforderliche Genehmigung nach der NBauO.

Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Kaufpreisprüfung (§ 153 BauGB)

Beantragt ein Eigentümer von Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) im Sanierungsgebiet die Genehmigung zu deren Veräußerung, so hat die Stadt eine Kaufpreisprüfung vorzunehmen. Diese schützt den Käufer vor überhöhten Preisen, denn der Verkäufer darf die Werterhöhung nur mit tatsächlich geleisteten Aufwendungen bemessen. Außerdem sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

4. Was sind Ausgleichsbeträge? (§ 154 BauGB)

Im Sanierungsgebiet werden für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (zum Beispiel öffentliche Straßen, Wege, Plätze) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben. Stattdessen ist die Stadt mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger,

und zwar in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme entstandene Bodenwertsteigerung.

Die Wertermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung übernimmt der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In welcher Höhe sanierungsbedingte

Bodenwertsteigerungen entstehen, wird zum Abschluss des Sanierungsverfahrens ermittelt.

Die Ausgleichsbeträge können auch vor Abschluss des Sanierungsverfahrens abgelöst werden, wenn zu diesem Zeitpunkt die Bodenwertsteigerung durch den Gutachterausschuss sicher ermittelt werden kann.

Zu diesem Thema finden Sie weitere Informationen in der Broschüre zu den Ausgleichsbeträgen.

5. Was ist bei der geförderten Modernisierung zu beachten?



Der Antrag auf Städtebaufördermittel für eine Modernisierungsmaßnahme ist bei der Stadt Oldenburg in 3-facher Ausfertigung (Papier) sowie digital abzugeben. Die Stadt kann in Abhängigkeit vom allgemeinen Zustand des Gebäudes und vom Umfang der beantragten baulichen Maßnahmen die Erstellung eines Modernisierungsgutachtens als Grundlage für die Ermittlung der Fördersumme verlangen.

Voraussetzung für eine Förderung

Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet können für Modernisierung und Instandsetzung ihrer Wohn- und Geschäftsgebäude Städtebaufördermittel unter folgenden Voraussetzungen beantragen:

- Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss nach Durchführung der Sanierungsarbeiten noch für mindestens 30 Jahre gewährleistet sein.

- Es muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Oldenburg vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen geschlossen werden.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten dürfen mit Ausnahme denkmalgeschützter, bedeutender und ortsbildprägender Gebäude maximal 70 Prozent vergleichbarer Neubaukosten betragen.
- Mit den für eine Förderung beantragten Maßnahmen müssen alle wesentlichen baulichen Defizite am Gebäude beseitigt sein. Bei Beantragung von einzelnen Gewerken oder Maßnahmen an einzelnen Bauteilen muss gewährleistet sein, dass alle anderen Bauteile des Gebäudes keine wesentlichen Mängel aufweisen. Dies gilt auch für eine Umsetzung der Fördermaßnahme in Baustufen.

- Für unterlassene Instandsetzung ist grundsätzlich ein Abzug von 10 Prozent vorzunehmen.

Architekt/Bauvorlageberechtigte

Abhängig vom Umfang der für eine Förderung beantragten Maßnahmen behält sich die Stadt Oldenburg vor, die fachliche Vorbereitung und Begleitung der Modernisierung durch einen Architekten oder anderen Bauvorlageberechtigten gemäß NBauO als Voraussetzung für die Gewährung der Förderung zu verlangen.

In diesem Fall entscheiden Sie bitte, welcher Architekt/Bauvorlageberechtigte für Sie tätig werden soll. Gemeinsam mit diesem vereinbaren Sie dann einen Beratungstermin mit der Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg. Die Kosten für Gutachten/Planungen können anteilig gefördert werden.

Modernisierungsgutachten

Wird in der Beratung durch die Stadterneuerung der Stadt Oldenburg die Notwendigkeit eines Modernisierungsgutachtens empfohlen, wird zunächst ein Vertrag zwischen Ihnen und der Stadt Oldenburg geschlossen, die Kosten für das Gutachten werden von der Stadt bis zu einer bestimmten Höhe übernommen, vorausgesetzt die Auftragsvergabe ist noch nicht erfolgt.

Das Modernisierungsgutachten ist von einem Bauvorlageberechtigten zu erstellen (siehe oben). Das Modernisierungsgutachten hat folgenden Zweck:

- Die genauen baulichen Mängel herauszufinden,
- die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu beschreiben,
- bei Mietwohnungen: die Gestaltung der Freiflächen zu erläutern,
- die erforderlichen Pläne zu erstellen,
- die Kosten der Maßnahme zu schätzen,
- den möglichen Einsatz anderer Fördermittel zu klären.

Dabei sollten alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Das Modernisierungsgutachten ist der Stadt Oldenburg vorzulegen. Es bildet die Grundlage für die mit der Stadt abzuschließende Modernisierungsvereinbarung. Die Modernisierungsförderung kann sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Einfamilienhäuser beantragt werden.

Das Modernisierungsgutachten muss folgende Inhalte umfassen:

Angaben zum Objekt

- Anschrift des Objektes
- Eigentümer/Bauherrschaft
- Architektur- und/oder Ingenieurbüro
- Lageplan M.: 1 : 1 000/M.: 1 : 500 gegebenenfalls mit Außenanlagen
- Baujahr des Gebäudes beziehungsweise 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 (unter anderem 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 (unter anderem Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächenplan)
- detaillierte Maßnahmenbeschreibung unter Berücksichtigung der Belange des Erhalts des Ortsbildes (Orientierung an der Gliederung nach DIN 276; unter anderem mit Benennung von Material, Gliederung

sowie Form und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz)

- Begründung und Darstellung von Bauabschnitten (Maßnahmen und Kosten) bei abschnittsweiser Durchführung
- gegebenenfalls Nachweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV)

Kostenermittlung

- Kostenberechnung nach DIN 276 zweite Gliederungsebene
- Darstellung und Berechnung der Eigenleistung
- bei Leistungen mit eigenem Unternehmen: Mit Preisen versehenes Leistungsverzeichnis am unteren Ende der Preisskala

Weitere Angaben

- Nachweis der Beantragung komplementärer Fördermittel

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

Nach Fertigstellung

- Abrechnung entsprechend der Maßnahmenliste und Kostenschätzung des Modernisierungsgutachtens

Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind unter anderem folgende Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

- Maßnahmen zur Aufwertung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (zum Beispiel Entsiegelung von befestigten Flächen, Herstellung von Aufenthalts- und Grünbereichen für die Mieterinnen und Mieter, von kleinen Spielplätzen, von Begegnungsräumen für die Bewohnerinnen und Bewohnern wie Nachbarschaftstreffs oder von Mietergärten)
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (zum Beispiel barrierefreie beziehungsweise –arme Eingänge in die Gebäude und Wohnungen, Abstellplätze für Kinderwagen, Gehhilfen und Krankenfahrräder, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern)
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Beklei-

dungen und farbigen Anstrichen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden einschließlich Fenster und Haustüren

- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz einschließlich Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und –verteilung
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, Gutachten, Planungsleistungen)

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern u.ä.) werden auf der Grundlage der

Vergütungsregelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung beziehungsweise der Vergütungsvorschläge der Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) gefördert. Mit den Planungsleistungen sollen nur nach NBauO vorlageberechtigte Architektur- und Ingenieurbüros beauftragt werden.

- Besonders bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Oldenburg die Erarbeitung eines Modernisierungsgutachtens fordern. Die Kosten dafür sind förderungsfähig. Bei Teilmaßnahmen, deren Kosten weniger als 300 €/m² brutto Nutzfläche betragen, kann auf ein Modernisierungsgutachten verzichtet werden.
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz müssen nachweislich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Auf Anforderung der Stadt Oldenburg ist dafür ein qualifizierter Nachweis zu erbringen.

Grundsätzlich nicht gefördert werden:

- Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände nicht beseitigen beziehungsweise verfestigen.
- Maßnahmen, die nicht der Orts- typik entsprechen, u. a. gebiets- untypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungs- arbeiten (mindestens 10 Prozent werden von den beantragten



- Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Abzug gebracht), Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
 - Neubauten, Flächenerweiterungen in bestehenden Gebäuden zur Verbesserung der Wohnqualität (zum Beispiel Bäder, Kinderzimmer) und zur Herstellung von Barrierefreiheit werden ausnahmsweise und unter Vorbehalt einer späteren Zustimmung der NBank gefördert.

Modernisierungsvereinbarung

Auf Grundlage des Gutachtens und der Informationen über andere Fördermittel wird der Zuschuss ermittelt. Der Zuschuss bezieht sich auf die nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten.

Die konkrete Ermittlung des Zuschusses erfolgt für jeden Einzelfall. Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg wird dann eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, in der sich der Eigentümer zur Durchführung der Maßnahme und die Stadt zur Zahlung der Zuschüsse verpflichten.

Erst wenn die Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen ist, kann mit der Maßnahme begonnen werden.

Umsetzung der Maßnahme

Die Maßnahme muss wie im Gutachten vorgesehen umgesetzt werden. Falls Sie Eigenleistungen ausführen, müssen diese in einem Bautagebuch dokumentiert und vom Architekten/Bauvorlageberechtigten bestätigt werden. Falls sich im Verlauf der Durchführung Änderungen ergeben, informieren Sie bitte vor Ausführung

| ÜBERTRAG: 330,00 € | |
|---------------------------|--------------------------|
| Einzelpreis | Gesamtpreis |
| 13,20 € | 211,20 € |
| | <u>541,20 €</u> |
| | 1.705,60 € |
| | <u>541,20 €</u> |
| Summe Netto | 2.246,80 € |
| Mehrwertsteuer 19% | 426,89 € |
| Gesamtbetrag | <u>2.673,69 €</u> |

Zahlung innerhalb von 10 Tagen rein netto - ohne Abzug -
 erte Skontoabzüge sind unzulässig
 rückgefordert.

die Mitarbeiter der Stadterneuerungsstelle der Stadt Oldenburg.

Abrechnung der Maßnahme

Nach Abschluss der Maßnahmen reichen Sie oder der von Ihnen beauftragte Architekt/Bauvorlageberechtigte die Schlussrechnung ein mit der Bestätigung, dass die Maßnahmen

- sach- und fachgerecht ausgeführt,
- wie im Gutachten vorgesehen vollständig umgesetzt wurden,
- sich alle Rechnungen auf diese Maßnahme beziehen und bezahlt wurden und
- das Vergaberecht eingehalten wurde.
- eine Bestätigung Ihrerseits über gegebenenfalls erhaltene sonstige Fördermittel ist neben einer
- Bescheinigung, ob der Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt ist, den Unterlagen beizufügen.

Mit der Schlussrechnung wird gegenüber der Stadt der tatsächliche Kostenaufwand der Maßnahme nachgewiesen, der Grundlage für die Auszahlung der Fördermittel ist (der vorher vereinbarte Kostenrahmen kann allerdings nicht überschritten werden).

Auszahlung der Fördermittel

Nach Prüfung der Schlussrechnung durch die Stadt Oldenburg erfolgt die Auszahlung des Zuschusses. Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen kann der Zuschuss in Raten ausgezahlt werden. Dazu erfolgt eine gesonderte Vereinbarung im Modernisierungsvertrag.

6. Wo bekomme ich weitere Informationen?



Zur Unterstützung aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind eine Vielzahl von Förderprogrammen und Sonderregelungen heranzuziehen. Welche Förderung im Einzelfall für Sie in Frage kommt, was dafür erforderlich ist, welche Programme sich ausschließen und was bei der Antragstellung abzuwägen ist, dazu ist eine ausführliche Information und Einzelberatung unerlässlich. Sollten Sie Fragen zur Sanierung haben, wenden Sie sich gerne an die

Sanierungsstelle im Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung der Stadt Oldenburg

Industriestraße 1
Eingang C
26105 Oldenburg.

Hier steht Ihnen als Gesprächspartnerin Elke Dannemann zur Verfügung. Sie erreichen Frau Dannemann unter der Telefonnummer 0441-235-2398 oder per E-Mail: Elke.Dannemann@stadt-oldenburg.de.

