

Richtlinie - Wohnungsbauförderungsprogramm für Oldenburg

A: Allgemeine Bestimmungen:

Die Stadt Oldenburg fördert in ihrem Zuständigkeitsbereich:

- die Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum und
- Modellvorhaben der Stadtentwicklung.

Vorrangiges Ziel der städtischen Förderung ist es, den Neubau von preisgünstigem Mietwohnraum im Stadtgebiet zu forcieren, um die Situation in diesem Marktsegment zu entspannen. Ein weiteres Ziel vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der von derartigen Projekten ausgehenden Impulswirkungen ist die Förderung von Modellvorhaben der Stadtentwicklung.

Folgende Regelungen sind zu beachten:

1. Die Richtlinie ist gültig für Vorhaben innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg.
2. Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Mit mindestens 90 % der im Kalenderjahr verfügbaren Haushaltsmittel wird Abschnitt B gefördert, Abschnitt C mit bis zu 10 %. Sollten bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres noch verfügbare Haushaltsmittel für den Abschnitt B vorhanden sein, können diese auch zur Förderung der Maßnahmen gemäß Abschnitt C verwandt werden.
3. Ein Antrag auf Förderung kann vom Eigentümer eines Baugrundstückes und dem Käufer eines Neubaus vor Erstbezug gestellt werden. Dies gilt auch für Erbbauberechtigte an einem Grundstück sowie bei Nachweis, dass der Kauf eines Grundstückes, des Neubaus oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist.
4. Die beantragten Vorhaben müssen planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sein.
5. Förderfähig sind Kosten der Kostengruppen 200 bis 400 der DIN 276, soweit nichts anderes bestimmt ist.
6. Ohne Zustimmung der Stadt Oldenburg bereits begonnene Baumaßnahmen werden nicht gefördert. Ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn kann gestellt werden. Die Stadt prüft im Einzelfall, ob nicht ausnahmsweise bereits begonnene Bauvorhaben aus den noch nicht verwendeten Fördermitteln des Vorjahres gefördert werden können. Eine Förderung ist nur möglich, wenn die Nettokaltmiete gemäß Abschnitt B, Pkt. 2 ohne die Förderung nicht erreicht werden kann.
7. Eine Kombination mit weiteren Förderungen ist nach Maßgabe der jeweiligen Förderbestimmungen dieser Programme möglich.
8. Soweit diese Richtlinie keine entgegenstehenden Regelungen trifft, gelten die Vorschriften der Richtlinie der Stadt Oldenburg für die Gewährung von Zuwendungen vom 01.01.2003 (siehe Anlage 1).
9. Die vollständigen Anträge für den Abschnitt B sind spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Wohnraumförderungsstelle des Baudezernates zu richten.

ten (siehe Hinweis). Über diese wird in der eingereichten Reihenfolge entschieden, bis die Haushaltsmittel erschöpft sind.

10. Die vollständigen Anträge für den Abschnitt C sind bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Wohnraumförderungsstelle des Baudezernates zu richten (siehe Hinweis). Abweichend vom Abschnitt B wird durch Entscheidung im Einzelfall gefördert, bis die Haushaltsmittel erschöpft sind.
11. Über die Bereitstellung und Zeitpunkt der Zahlung der Fördermittel entscheidet im Einzelfall das Baudezernat in Zusammenarbeit mit dem Sozialdezernat. Der Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz erteilt darüber einen Bewilligungsbescheid. Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauen regelmäßig über die Vorhaben. Über die Freigabe der Förderung von Vorhaben, die nach Abschnitt C eine Förderung beantragt haben, entscheidet der Ausschuss.
12. Die Stadt ist berechtigt, die geförderten Bauvorhaben jederzeit durch Bedienstete oder Beauftragte zu prüfen.
13. Bei Verstößen gegen diese Richtlinie wird die Bewilligung widerrufen.
14. Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt in Kraft.

B: Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum

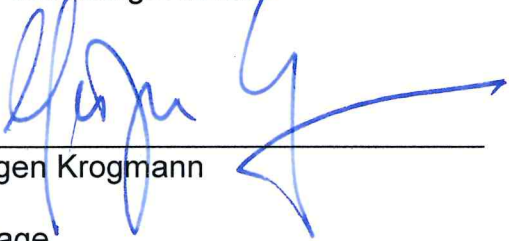
1. Gefördert wird:
 - der Neubau von Mietwohnungen ab vier Wohneinheiten im Gebäude,
 - der Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und Flächen im Bestand, sofern mindestens eine neue Wohnung geschaffen wird,
 - der Ausbau und Umbau von Wohngebäuden, sofern mindestens eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird.
2. Die Nettokaltmiete darf maximal 6,00 €/m² betragen. Diese Bindung gilt für die ersten 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit. Außerdem muss das Objekt mindestens 10 Jahre im Bestand gehalten werden.
3. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Gesamteinkommen (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) die Einkommensgrenzen nach § 3 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) nicht überschreiten.
4. Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss zu den Baukosten gewährt. Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 20 % der Baukosten gemäß Teil A, Pkt. 5 für die Bruttowohnfläche, jedoch maximal bis zu 2,50 €/m² Wohnfläche je Monat des Bindungszeitraumes. Der Zuschuss erhöht sich beim Bau einer Tiefgarage um 1.000,00 € je Stellplatz. Es werden maximal 10 Stellplätze gefördert.

C: Förderung von Modellvorhaben:

1. Beispielhafte Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum, die neben den Zielen der Wohnraumversorgung auch gleichzeitig besonders den Zielen der Stadtentwicklung dienen, werden gefördert, z. B.:
 - a) Die angemessene Verdichtung der Wohnbebauung, die z. B. zur Stärkung der Stadtteilzentren beiträgt oder entlang der Radialen zur Verbesserung der Schallschutzsituation oder dort innovative Lösungen zur Kombination von Wohnen und anderweitiger Nutzungen entwickelt.
 - b) Bau (Neu- und Umbau) von quartiersbezogenen Einrichtungen des Betreuten Wohnens im Alter auch in Verbindung mit der Einrichtung von Serviceangeboten für das Wohnquartier zum Verbleib in der häuslichen Umgebung im Alter.
 - c) Innovative Elemente von Quartierskonzepten.
2. Förderfähig sind bis zu 50 % der Kosten der Maßnahmen mit Ausnahme des Grunderwerbs als Zuschuss. Förderhöchstsumme: 50.000 €.

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister

Oldenburg, 25.8.16



Jürgen Krogmann

Anlage

Richtlinie für die Stadt Oldenburg für die Gewährung von Zuwendungen vom 01.01.2003

Hinweis:

Ansprechpartner Wohnraumförderungsstelle, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Frau Blechschmidt, Tel.: 0441 235-2587, E-Mail: birgit.blechschmidt@stadt-oldenburg.de

Richtlinien der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Gewährung von Zuwendungen

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) fördert im Rahmen der von ihr zu erfüllenden kommunalen Aufgaben Dritte durch freiwillige Leistungen. Dabei kann es sich sowohl um Geldmittel als auch um kostenlose oder vergünstigte Leistungen sowie um Sachleistungen handeln.

Mit der Dezentralisierung der Ressourcenverantwortung entsteht der Bedarf, durch Rahmenrichtlinien die Wahrung gesamtstädtischer Interessen sicher zu stellen. Diese Rahmenrichtlinien sollen ein einheitliches Vorgehen bei der Gewährung von freiwilligen Leistungen an Dritte gewährleisten und einen möglichst zielgerichteten und wirkungsvollen Einsatz der verfügbaren Mittel unterstützen.

Die Ämter sind in ihrer Produkt- und Budgetverantwortung weitgehend selbständig. Die Umsetzung dieser Richtlinien ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung und obliegt den Fachdiensten im Rahmen ihrer Zuständigkeiten. Die Richtlinienkompetenz des Rates bleibt hiervon unberührt. Bestehende Regelungen bleiben in Kraft, soweit sie diesen Richtlinien nicht entgegenstehen. Neue Regelungen und Änderungsregelungen sind mit dem Fachdiensten Zentrales Controlling und Finanzen abzustimmen.

§ 1 Zuwendungsbegriff

Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie sind Förderungen, die Dritten (z. B. Vereinen, Verbänden und sonstigen Personenvereinigungen) zur Erfüllung kommunaler Aufgaben aus Haushaltsmitteln einmalig oder laufend zur Verfügung gestellt werden. Zu den Zuwendungen gehören neben Zuschüssen auch zweckgebundene Zuweisungen, Darlehen und kostenlose oder nicht kostendeckende Leistungen (z. B. unentgeltliche oder vergünstigte Überlassung von städtischen Räumlichkeiten).

Zu den Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie zählen nicht solche Leistungen, auf die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) ein unmittelbarer Rechtsanspruch (z.B. Hilfe zum Lebensunterhalt, Umlagen an Zweckverbände o. ä.), oder ein unmittelbarer Anspruch wegen Übertragung der Aufgabe auf einen Dritten (Kindertagesstättenförderung an freie Träger, Rettungsdienst) besteht.

Leistungen auf Grund vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Sport- oder Kulturförderung) werden ebenfalls von der Richtlinie erfasst.

§ 2 Zuwendungsarten

Folgende Zuwendungsarten werden unterschieden:

1. Zuwendungen zur Deckung der gesamten Ausgaben oder eines nicht abgeschlossenen Teils der Ausgaben des Zuwendungsempfängers (institutionelle Förderung).
2. Zuwendungen zur Deckung von Ausgaben des Zuwendungsempfängers für einzelne zeitlich und sachlich abgegrenzte Vorhaben (Projektförderung).

§ 3 Bewilligungsgrundsätze

Zuwendungen werden nur nach dem Subsidiaritätsgrundsatz gewährt. Soweit nachgewiesen ist, dass das Zuwendungsziel nicht mit Eigenmitteln oder sonstigen Drittmitteln erreichbar ist, kann die Maßnahme durch eine städtische Zuwendung nach diesen Richtlinien gefördert werden. Die Gesamtfinanzierung ist in einem Finanzierungsplan darzustellen.

Zuwendungen können nach Maßgabe des Haushaltsplanes grundsätzlich nur für ein Jahr (Grundsatz der Jährlichkeit) und nur für Maßnahmen gewährt werden, an denen die Stadt ein erhebliches Interesse hat und die sie selbst nicht bereits in ausreichendem Maße erledigt. Dem Grundsatz der Jährlichkeit steht eine vertragliche Regelung über die Gewährung von Zuwendungen über mehrere Jahre nicht entgegen.

Zuwendungen dürfen nur solchen Empfängern bewilligt werden, die förderwürdig (z. B. ordnungsgemäße Geschäftsführung) sind und die ihre Förderbedürftigkeit nachgewiesen haben.

Zuwendungen zur Projektförderung dürfen grundsätzlich nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Soweit bereits Lieferungs- oder Leistungsaufträge abgeschlossen wurden, gilt dies als Vorhabensbeginn. Ein vorzeitiger Maßnahmebeginn muss beim zuständigen Fachdienst beantragt werden.

§ 4 Bewilligung

Für die Bewilligung gelten die Zuständigkeitsregelungen der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO). Durch die Einstellung von Mitteln im Haushalt werden Ansprüche Dritter nicht begründet.

§ 5 Antrag und Antragsprüfung

Zuwendungen werden nur auf schriftlichen Antrag des Zuschussempfängers gewährt. Der Antrag muss alle zur Beurteilung der Notwendigkeit und Angemessenheit der Zuwendung erforderlichen Angaben enthalten. Die Finanzsituation des Antragstellers und die Finanzierung der beantragten Maßnahme müssen in einem Finanzierungsplan ausführlich dargestellt werden. Auf Verlangen der Stadt sind die im Antrag enthaltenen Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Die Prüfung des Antrages obliegt dem Fachdienst, der den Haushaltsansatz bewirtschaftet, aus dem die Zuwendung gezahlt werden soll (zuständiger Fachdienst). Das Ergebnis der Antragsprüfung ist aktenkundig zu machen. Dabei soll insbesondere auf die Notwendigkeit und die Angemessenheit der Zuwendung eingegangen werden sowie - falls erforderlich - auf

- die Beteiligung anderer Organisationseinheiten (auch in fachtechnischer Hinsicht)
- den Umfang der zuwendungsfähigen Ausgaben
- die Art der Förderung
- die Sicherung der Gesamtfinanzierung
- die finanzielle Auswirkung auf künftige Haushaltsjahre.

§ 6 Zuwendungsbescheid

Die Gewährung einer Zuwendung ist dem Empfänger durch schriftlichen Bescheid mitzuteilen. Der Bescheid muss Art, Höhe, Bewilligungszeitraum und Zweck der Zuwendung enthalten. In den Bescheid sind Nebenbestimmungen - § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) -, z. B. Auflagen, Widerruf und Bedingungen, aufzunehmen um die Pflichten des Zuwendungsempfängers festzuschreiben. Hier sind insbesondere die Forderungen aus § 8 (Anzeigepflicht bei Änderungen in der Finanzierung, Verwendungsnachweis) und § 10 (Rückforderung der Zuwendung, nachträgliche Geltendmachung von Kosten bei unbaren Leistungen) aufzunehmen. Soweit erforderlich ist der Bescheid zu begründen (§ 39 VwVfG).

Im Geltungsbereich des Sozialgesetzbuches (SGB) finden statt des VwVfG die Bestimmungen des SGB Teil X Anwendung.

§ 7 Auszahlung der Zuwendung

Die Zuwendung darf erst dann ausgezahlt werden, wenn der Bescheid bestandskräftig geworden ist. Im Einzelfall kann der Zuwendungsempfänger Rechtsmittelverzicht erklären. Die bewilligten Zuwendungen sollen nur insoweit ausgezahlt werden, als sie zur Erfüllung fälliger Zahlungen für den Förderungszweck benötigt werden.

§ 8 Überwachung und Nachweis der Verwendung

Der zuständige Fachdienst hat die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung zu überwachen. Änderungen in der Finanzierung sind vom Zuwendungsempfänger umgehend anzuzeigen.

Der Zuwendungsempfänger hat nach Beendigung der Maßnahme oder, bei laufenden Zuwendungen, für das abgelaufene Kalenderjahr innerhalb von 6 Monaten einen Verwendungsnachweis entsprechend dem Zuwendungsbescheid vorzulegen. Der Verwendungsnachweis hat sowohl einen zahlenmäßigen Bericht, als auch einen Sachbericht zu enthalten. Bei Projektförderungen können Zwischenverwendungsnachweise gefordert werden. Bei einmaligen Zuwendungen bis zur Höhe von 500,00 Euro kann auf einen Verwendungsnachweis verzichtet werden. In diesen Fällen haben die Zuwendungsempfänger die zweckentsprechende Verwendung der Mittel verbindlich zu erklären.

§ 9 Prüfung des Verwendungsnachweises

Nach Zugang des Zwischen- oder Verwendungsnachweises ist unverzüglich zu prüfen, ob

- der Zwischen- oder Verwendungsnachweis den im Zuwendungsbescheid festgelegten Anforderungen entspricht,
- die Zuwendung nach den Angaben im Zwischen- oder Verwendungsnachweis und den ggf. beigefügten Belegen zweckentsprechend verwendet worden ist,
- der mit der Zuwendung beabsichtigte Zweck erreicht worden ist.

Ggf. sind Ergänzungen oder Erläuterungen zu verlangen und örtliche Prüfungen durchzuführen. Vorgelegte Belege sind nach der Einsichtnahme mit einem Prüfungsvermerk zu versehen und an die Zuwendungsempfänger zurückzugeben. Auf die Rücknahmemöglichkeit bzw. den Widerruf des Verwaltungsaktes (Zuwendungsbescheides) nach § 48 bzw. § 49 VwVfG ist besonders zu achten.

Der Umfang der Prüfung und das Prüfungsergebnis sind in einem Prüfungsvermerk niederzulegen. Eine Ausfertigung des Zwischen- oder Verwendungsnachweises ist mit dem Prüfungsvermerk zu den Bewilligungsunterlagen zu nehmen.

Ergibt die Prüfung, dass die Zuwendung nicht ihrem Zweck entsprechend oder unwirtschaftlich verwendet worden ist, so sind zur Wahrung der Rechte der Stadt unverzüglich die notwendigen Maßnahmen (insbesondere Rückforderung der Zuwendung) zu treffen. Das Rechnungsprüfungsamt ist zu unterrichten.

§ 10 Rückforderung von Zuwendungen

Soweit die Zuwendungsempfänger die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, sind die Zuwendungen ganz oder teilweise zurückzufordern. Dies gilt insbesondere für die nicht zweckentsprechende Verwendung der Zuwendungen und bei Verstößen gegen das Subsidiaritätsprinzip der Förderung.

Wird bei unbaren Zuwendungen nachträglich festgestellt, dass die Fördervoraussetzungen nicht eingehalten wurden, soll die gewährte Leistung grundsätzlich nachträglich in Rechnung gestellt werden.

§ 11 Vertraglich vereinbarte Zuwendungen

Hat sich die Stadt durch Vertrag gebunden, Zuwendungen zu gewähren, so ist zu prüfen, ob die Regelungen der Verträge mit diesen Richtlinien übereinstimmen. Bei Abweichungen soll der Vertrag angepasst werden. Neue Verträge dürfen nur unter Einhaltung dieser Richtlinien abgeschlossen werden. Die Verträge müssen eine Regelung enthalten, dass die Leistungen gekürzt werden können, wenn die Haushaltslage dies erfordert. Die Kürzung muss die Ziele der Stadt berücksichtigen und soll die durchschnittliche Kürzung der übrigen, nicht durch Vertrag geregelten Zuwendungen nicht überschreiten. Vor einer Kürzung ist die Gefährdung von Drittmitteln zu prüfen. Die vereinbarten Maßnahmen dürfen eingeschränkt, aber nicht unmöglich gemacht werden. Der Nachweis über die zweckentsprechende Verwendung der Mittel und die Rückforderungsmöglichkeit sind ebenfalls vertraglich zu vereinbaren.

§ 12 Unbare Zuwendungen

Grundsätzlich sollen kostendeckende Nutzungsentgelte erhoben werden. Bei Anträgen Dritter auf unbare Leistungen (z. B. kostenlose oder nicht kostendeckende Überlassung von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Grundstücken) ist vor der Gewährung der kostenlosen Nutzung eine Prüfung unter Beachtung dieser Richtlinien (insbesondere §§ 3-5) vorzunehmen.

Die zweckentsprechende Nutzung hat der Antragsteller unmittelbar nach Ende der einmaligen Nutzung oder, bei laufender Nutzung, nach Ende des Kalenderjahres bei der bewilligenden Stelle nachzuweisen.

§ 13
Besondere Regelungen

Grundsätzliche Zweifelsfragen sowie Fragen von erheblicher finanzieller Bedeutung, die sich bei der Anwendung dieser Richtlinie ergeben, sind unter Beteiligung des Amtes für Controlling und Finanzen zu klären. Soweit diese Zweifelsfragen den Zwischen- oder Verwendungsnachweis betreffen, ist auch das Rechnungsprüfungsamt zu beteiligen.

§ 14
Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.01.2003 in Kraft. Mit dem gleichen Tage treten entgegenstehende städtische Bestimmungen außer Kraft.

Oldenburg (Oldb), den 26.09.2002

Schütz
Oberbürgermeister
