

**Richtlinie über die Gewährung von  
Zuwendungen aus dem  
„Fonds für bezahlbaren Wohnraum und  
städtebauliche Entwicklung“**

## **1. Zuwendungszweck und Rechtsgrundlage**

Auf Grundlage des Kreistagsbeschlusses vom 11.03.2019 wird ein Fonds für bezahlbaren Wohnraum und städtebauliche Entwicklung in Höhe von 1,5 Mio. € eingerichtet, aus dessen Mitteln der Landkreis Osnabrück den kreisangehörigen Kommunen finanzielle Unterstützung zur direkten und indirekten Grundstücksverbilligung (Förderbereich „bezahlbarer Wohnraum“) gewähren kann. Aus diesem Fonds können auch Mittel für Maßnahmen der Siedlungsentwicklung / städtebaulichen Entwicklung - zum Beispiel Hochwasserschutz / leer stehende oder mindergenutzte Schlüsselimmobilien / Grundstücke gefördert werden (Förderbereich „städtebauliche Entwicklung“).

Im Haushaltsjahr 2019 stehen Fördermittel in Höhe von maximal 1.500.000 € als freiwillige Leistung zur Verfügung. Über eine Fortsetzung oder eine Neuauflage dieses Förderprogramms sowie über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln entscheidet der Kreistag.

Fördermittel aus diesem Fonds können ausschließlich die kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden im Landkreis Osnabrück (im Folgenden kurz: „Gemeinde“) erhalten.

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Förderung besteht nicht.

Die Mittel des Fonds stehen grundsätzlich jeweils zur Hälfte für die beiden Förderbereiche „bezahlbarer Wohnraum“ und „städtebauliche Entwicklung“ zur Verfügung. Sofern für einen Förderbereich über seinen Anteil hinaus weitere Mittel beantragt werden, so können diese ab dem 4. Quartal 2019 bei Verfügbarkeit aus dem jeweils anderen Teil des Fonds gedeckt werden.

Die Vergabe von Fördermitteln erfolgt im Rahmen der haushaltsrechtlich zur Verfügung stehenden Finanzmittel auf der Grundlage der in dieser Richtlinie ausgeführten Bestimmungen sowie der Regelungen der Dienstanweisung für das Finanzwesen (DA 3 Finanzen) des Landkreises Osnabrück bezüglich der Gewährung von Zuwendungen (Ziffer 7. DA Finanzen, siehe Anlage).

## **2. Förderbedingungen**

### **2.1 Förderbereich „bezahlbarer Wohnraum“**

Unter „bezahlbarem Wohnraum“ wird neben dem sozialen Wohnungsbau das Marktsegment mit einer – unter Berücksichtigung der örtlichen Mietpreissituation - Kaltmiete bis zur Höhe von ca. 7,50 € pro m<sup>2</sup> zzgl. eines jährlichen Inflationsausgleichs auf der Basis des Mietpreisindex für Niedersachsen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen verstanden. Der jeweilige anzusetzende maximale Mietzins wird im Bewilligungsbescheid festgelegt.

- Die Förderung erfolgt grundstücks- und projektbezogen.
- Eine Förderung kann erfolgen,
  - wenn sich ein beabsichtigtes Wohnungsbauprojekt im Segment des „bezahlbaren Wohnraums“ wegen eines zu hohen (Ausgangs-) Preises des Grundstücks so verteuern würde, dass es nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre,
  - wenn mit Hilfe eines Zuschusses des Landkreises aus diesem Fonds und gleich hohen Mitteln der antragstellenden Gemeinde der (End-) Preis des Grundstücks so weit abgesenkt werden kann, dass das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden kann
  - Art, Umfang und Ausführung des Vorhabens in einem vertretbaren Verhältnis zu dessen Zweck stehen und
  - die veranschlagten Kosten vollständig erfasst und angemessen sind.

Die Durchführung des Projektes kann durch die Gemeinde selbst oder durch kommunale und nichtkommunale Wohnungsbaugesellschaften oder sonstige juristische oder natürliche Personen erfolgen.

Projekte, die erkennbar zu einer Schaffung oder Verschärfung sozialer Probleme führen würden, werden nicht gefördert.

Die antragstellende Gemeinde erfasst und prüft eigenverantwortlich die Angaben zur Wirtschaftlichkeit (wobei ein Renditeziel von nicht mehr als 5 % zugrunde zu legen ist) und Realisierbarkeit des Projektes sowie zur haushaltsrechtlichen Verfügbarkeit ihrer Eigenmittel. Auf Grundlage dieser Prüfung beantragt die Gemeinde mittels des vom Landkreis bereitgestellten Antragsvordrucks (Anlage 1) die finanzielle Unterstützung. Dabei hat sie insbesondere den Förderbedarf und die Förderwürdigkeit plausibel zu machen durch Unterlagen

- zur Höhe des Ausgangspreises (z.B. Gutachten, Richtwerte) und
- dazu, dass die Gesamtkalkulation des Objektes tatsächlich zu einer Realisierung des Projektes führen wird (z.B. durch entsprechende Zusicherungen des Investors, Grundstückseigentümers oder Vermieters)

Werden im Zusammenhang mit dem Projekt auch normal- bzw. hochpreisige Wohnungen, Gewerbeflächen usw. realisiert („gemischte Projekte“), so ist das nicht förderschädlich. Die Bemessung der Förderhöhe erfolgt jedoch mit besonderem Blick auf die Ermöglichung bezahlbaren Wohnens. Möglichkeiten zur wirtschaftlich sinnvollen und umsetzbaren Grundstücks-Preisspreizung und Grundstücks-Querfinanzierung im Rahmen von gemischten Projekten sind zu nutzen. Fördermöglichkeiten von dritter Seite sind vorrangig einzuwerben. Zu diesen Aspekten hat die antragstellende Gemeinde plausibilisierende Angaben zu machen.

## **2.2 Förderbereich „städtebauliche Entwicklung“**

Im Förderbereich „städtebauliche Projekte“ können aus dem Fonds Projekte zur Stabilisierung und / oder Aufwertung der Ortszentren sowie Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung gefördert werden. Die dadurch induzierte Investitionslenkung sollte insbesondere

- lebendige und lebenswerte Ortskerne erhalten und so die Attraktivität der Gemeinde im Wettbewerb um Wirtschaftskraft und Einwohnerinnen und Einwohner stärken,
- den Geschäftsbesatz, Immobilien und den öffentlichen Raum in den Ortszentren zukunftsfähig machen,
- Arbeitsplätze in den Ortszentren erhalten und schaffen,
- ortsbildprägende Bausubstanz in den Ortszentren erhalten,
- zentrumsnahe Wohnstandorte stärken oder
- die Siedlungsentwicklung auch in investitionsintensiven (Hochwasserschutz u.ä.), gleichwohl städtebaulich nachhaltig sinnvollen Teilgebieten der Gemeinde ermöglichen.

Die Förderung erfolgt grundstücks- und projektbezogen. Die Förderung kann erfolgen,

- wenn sich das beabsichtigte Projekt durch Mehraufwendungen
  - für erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz,
  - für die Freimachung des Grundstücks,
  - für die Sanierung eines vorhandenen Gebäudes,
  - für Anforderungen des Denkmalschutzes
  - für Anforderungen des Schallschutzes oder
  - für vergleichbare Rahmenbedingungen

so verteuern würde, dass es nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre und wenn mit Hilfe eines Zuschusses des Landkreises aus diesem Fonds und gleich hohen Mitteln der antragsstellenden Gemeinde die Mehrkosten so weit kompensiert werden können, dass das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Nicht förderfähig sind:

- Mieten und Werbung,
- Gutachten oder Ähnliches,
- Personalkosten.

Die antragstellende Gemeinde erfasst und prüft eigenverantwortlich die Angaben zur Wirtschaftlichkeit und hat durch Vorlage geeigneter Unterlagen plausibel zu machen, dass die Gewährung des Zuschusses tatsächlich zu einer Realisierung des Projektes führen wird.

Die Gemeinde bedient sich dabei eines vom Landkreis bereitgestellten Antragsvordrucks. Insbesondere hat sie den Förderbedarf und die Förderwürdigkeit plausibel zu machen.

### **2.3 Art und Umfang der Förderung**

In der Regel soll die Förderung seitens des Landkreises den Betrag von 75.000 € pro Projekt (150.000 € einschl. der gemeindlichen Kofinanzierung) nicht überschreiten.

Die Förderhöhe im Bereich der städtebaulichen Förderung soll sich danach richten, dass mit Hilfe des Zuschusses des Landkreises aus diesem Fonds und gleich hohen Mitteln der antragstellenden Gemeinde die Mehrkosten so weit kompensiert werden können, dass das Projekt wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

Im Bereich „bezahlbarer Wohnraum“ soll die Förderhöhe in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten stehen.

#### **2.4. Entscheidung über den Antrag**

Der Landkreis Osnabrück entscheidet im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach pflichtgemäßen Ermessen. Diese richtet sich fachlich nach den in dieser Richtlinie aufgeführten Förderbedingungen und Zielen.

Die Gemeinde erhält für das beantragte Projekt einen Bewilligungsbescheid oder aber mit entsprechender Begründung den Ablehnungsbescheid. Voraussetzung für eine Bewilligung ist u.a. die bereits mit der Antragsstellung abzugebenden Erklärung, wonach sich die antragstellende Gemeinde mit dieser Förderrichtlinie und den Regelungen der Dienstanweisung für das Finanzwesen – DA 3 (DA Finanzen) des Landkreises Osnabrück bezüglich der Gewährung von Zuwendungen (Ziffer 7. der DA Finanzen) einverstanden erklärt. Die Bewilligung kann auch unter Auflagen und Bedingungen erfolgen. Es gilt der Grundsatz, dass eine nachträgliche Finanzierung nicht möglich ist.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt, wenn die Gemeinde den Bewilligungsbescheid mit den dort aufgeführten ergänzenden Bestimmungen durch Rechtsbehelfsverzicht anerkannt hat oder der Bewilligungsbescheid bestandskräftig ist.

Die Regelung der DA 3, Ziff 7 Buchstabe f, Absatz 2 und 3 finden keine Anwendung.

#### **2.5. Vorzeitiger Maßnahmenbeginn**

Zuwendungen werden nur für solche Vorhaben bewilligt, die noch nicht begonnen worden sind. Im Einzelfall kann die für die Bewilligung zuständige Stelle Ausnahmen zulassen. Dem vorzeitigen Beginn einer Maßnahme kann unter ausdrücklichem Hinweis, dass daraus keine Ansprüche gegen den Landkreis Osnabrück abzuleiten sind, zugestimmt werden. Der Maßnahmenbeginn hat in diesem Fall keine Auswirkung auf die spätere Entscheidung über den Zuwendungsantrag.

Als Maßnahmenbeginn zählt für Projekte aus dem Förderbereich „bezahlbarer Wohnraum“ das Datum der Baugenehmigung. Bei Grundstücks / Immobilienveräußerungen der Gemeinde an den Bauherrn / Projektträger das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags.

Bei Projekten aus dem Förderbereich „städtebauliche Entwicklung“ gilt als Maßnahmenbeginn bei Grundstücks- / Immobilienveräußerungen der Gemeinde an den Bauherrn / Projektträger ebenfalls das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags. Ansonsten gilt entsprechend das Datum der Beauftragung zum Erwerb von Sachgütern oder von Dienstleistungen Dritter, insbesondere aus dem Handwerk, dem Gewerbe o.ä.

Bei Förderungen durch die Gemeinde gilt für beide Förderbereiche als Maßnahmenbeginn das Datum der rechtsverbindlichen Förderungszusage der Gemeinde.

## **2.6. Nachweispflicht und Rückforderungen**

Die antragstellende Gemeinde ist verpflichtet, dem Landkreis Osnabrück den Beginn und den Abschluss der Maßnahme rechtzeitig mitzuteilen.

Ferner erteilt die Gemeinde dem Landkreis Auskunft über die tatsächlich fixierte Kaltmiete bezüglich der Wohneinheiten des Segments „bezahlbarer Wohnraum“. Verfügt sie nicht selbst über diese Informationen stellt sie im Zuge der Umsetzung des Projektes sicher, dass der Vermieter entsprechende Auskünfte zu geben verpflichtet wird.

Der Zuschuss ist ganz oder anteilig, insbesondere dann an den Landkreis Osnabrück zurückzuzahlen, wenn:

- der Antragsteller bzw. Investor falsche Angaben gemacht hat und Bescheide einschließlich deren Nebenbestimmungen des Landkreises nicht einhält,
- Fördermittel nicht gemäß Antrag und Bewilligungsbescheid einschließlich dessen Nebenbestimmungen verwendet wurden,
- ausgezahlte Fördermittel nicht benötigt werden,
- der Antragsteller/die Antragstellerin den Nachweis über die Miethöhe nicht erbringt, oder die Miete oberhalb des im Bewilligungsbescheides festgelegten Mietzinses liegt oder
- die bezugsfertige Realisierung der Wohneinheiten im Segment des bezahlbaren Wohnens nicht innerhalb von 30 Monaten nach Zustellung des Förderbescheides erfolgt oder die Miethöhe den Rahmen des „bezahlbaren Wohnraums“ überschreitet; im begründeten Einzelfall kann die 30 Monats-Frist verlängert werden.

Die Zweckbindung, der auf Basis dieser Richtlinie geförderten Projekte beträgt 10 Jahre ab bezugsfertiger Realisierung der Wohneinheiten im Segment des bezahlbaren Wohnraums bzw. Fertigstellung der Maßnahme zur städtebaulichen Entwicklung.

Dem Landkreis Osnabrück ist auf Verlangen die Gelegenheit zu Besichtigungen der laufenden Maßnahme / fertiggestellten Maßnahme zu geben.

Während des zweckbindungszeitraums ist dem Landkreis auf nachfrage der jeweils aktuelle Mietzins nachzuweisen.

### **3. Öffentlichkeitsarbeit, Datenschutz**

Der Landkreis Osnabrück ist berechtigt, die von ihm geförderten Maßnahmen in seiner Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Internet-Auftritt etc.) darzustellen.

Die Interessen der Antragstellerinnen und Antragsteller, einschließlich der privaten Beteiligten und der Kooperationspartner, am Schutz der persönlichen Daten werden vom Landkreis Osnabrück im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m dem Nds. Datenschutzgesetzes gewahrt; Daten über Vorhaben werden daher grundsätzlich in anonymisierter Form für die Öffentlichkeitsarbeit verwendet.

Der Landkreis Osnabrück ist berechtigt, Ergebnisse aus den geförderten Maßnahmen kostenlos für eigene Zwecke zu nutzen.

### **4. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 20.05.2019 in Kraft.

### **5. Anlagen als Bestandteil der Richtlinie**

Bestandteil dieser Richtlinie ist:

- Anlage 1: Antragsvordruck Förderbereich „bezahlbarer Wohnraum“ / Förderbereich „städtebauliche Entwicklung“
- Anlage 2: Dienstanweisung für das Finanzwesen – DA 3 (DA Finanzen) des Landkreises Osnabrück bezüglich der Gewährung von Zuwendungen (Ziffer 7. der DA Finanzen)

Osnabrück, den 20.05.2019



Dr. Michael Lübbersmann  
Landrat