

Modernisierung/Instandsetzung

Richtlinie

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR), Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) vom 4. Mai 2009

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen
- 5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- 7 Verfahren
- 8 Übergangsbestimmungen
- 9 Geltungsdauer

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) Darlehen für die Schaffung von generationsgerechten Mietwohngebäuden. Ziel ist die Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten insbesondere für die Zielgruppe Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren im Alter ab 55 Jahren in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse und zur nachhaltigen Energieeinsparung sowie Verminderung der CO₂-Emission. Dazu zählt auch die Umsetzung neuer Konzepte für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder anderer innovativer Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter
- 1.2 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) entscheidet als Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.3 Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, bedürfen der Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch eine Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlagen 1 und 2). Dazu gehören insbesondere Ausgaben zur

- familienfreundlichen, generationsgerechten Anpassung des Gebäudes (z. B. Kinderspielmöglichkeiten in Nebenräumen wie Dachboden oder Keller, der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen, Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Kinderwagen oder Spielgeräte, 2. Handlauf für Senioren und Kinder, separate Aufenthaltsräume für Kinder oder Senioren, direkter Zugang nach draußen für Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen);
- generationsgerechten Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude, insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder und Senioren, z. B. Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten für Senioren;
- Senkung des Energieverbrauches und Verminderung der CO₂-Emission auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung und unter Beachtung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG);
- Senkung des Wasserverbrauches;
- Wiederherstellung stadtbildprägender Mietwohngebäude zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt im Rahmen der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung).

2.2 Darüber hinaus können gefördert werden:

- die modellhafte Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld zum Zweck der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien und Senioren, sowie von Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration mit Möglichkeiten der Inanspruchnahme von individuellen Betreuungs- und Pflegeleistungen. Hier sind insbesondere Vorhaben zu testen, die vor Maßnahmebeginn voll bzw. teilvermietet sind;
- die modellhafte energetische Sanierung von Mietwohngebäuden unter Beachtung der geltenden Bestimmung (EEWärmeG, EnEV) zur nachhaltigen Einsparung von Energie (Niedrigenergie- bzw. Passivhaus im Bestand) und des Einsatzes von regenerativen Energien;
- Hausanschlusskosten für technische Anlagen von außerhalb eines Gebäudes liegenden Übergabepunkten der Ver- und Entsorgungsunternehmen bis zur technischen Gebäudeanlage;
- Baunebenkosten (nach DIN 276 Kostengruppe 700, z. B. Behördengebühren, Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen) bis zur Obergrenze von 25 % der anerkannten förderfähigen Kosten. Dazu gehören z. B. auch Aufwendungen für Umzugsmanagement und kooperative Planungen verschiedener Wohnungsunternehmen, besonders für komplexe Anlagen zur Verbrauchsreduzierung und Energieeinsparung (Ermittlung von Energiebedarf bzw. -verbrauch), intensive Mieterbeteiligung und -betreuung, sofern sie im Zusammenhang mit der zu fördernden Maßnahme stehen;
- Maßnahmen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik, z. B. als Voraussetzung für Facility-Management oder Telearbeit, soweit notwendig, auch Kosten für Antennenanlagen bzw. Kabelanschluss.

2.3 Instandsetzungsmaßnahmen werden über dieses Programm gefördert, wenn diese im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Maßnahmen zur Erreichung des Modernisierungsstandards der mittleren Intensität (siehe Anlage 1) durchgeführt werden müssen.

2.4 Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Bei der Gestaltung der zum Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen ist bei der Begrünung eine gesundheitlich unbedenkliche Bepflanzung vorzusehen.

2.5 Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- die Anlage von öffentlichen Stellplätzen;
- den Einbau ölbefuerter Heizungsanlagen im Wohngebäude, wenn der Anschluss an ein Erdgasnetz oder eine Anlage zur Lieferung von Fernwärme und Warmwasser möglich ist;
- Einbauküchen;
- Bauleistungen, die durch den Antragsteller in Eigenleistung ausgeführt werden.

3 Zuwendungsempfänger

Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

- 4.1 Die Förderung ist nur innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete möglich. Zudem ist insbesondere in den Städten der regionalen Wachstumskerne (RWK), den vom MIR geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg die Förderung auch in den durch die Städte definierten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“ und den „Konsolidierungsgebieten des Stadtumbaus“ möglich. Die Ausweisung dieser zusätzlichen Gebietskulissen setzt voraus, dass die innerstädtischen Stadtstrukturen über die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete hinausgehen.

Die Vorranggebiete Wohnen und die Konsolidierungsgebiete sind durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen. Die Festlegung dieser Bereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes. Das LBV informiert die Bewilligungsstelle zeitnah über die abgestimmten Bereiche.

Vergleichbare Vorhaben in den RWK sind vorrangig zu bearbeiten und zu entscheiden.

- 4.2 Die Mietwohngebäude müssen nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 WoFG in Verbindung mit § 16 Absatz 3 und Absatz 1 Nummer 2 - 4 WoFG mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude enthalten, die zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren im Alter ab 55 Jahren (Zielgruppe) geeignet und bestimmt sind.

Sofern in einem Gebäude eine Wohnung zur Selbstnutzung durch den Eigentümer vorgesehen ist, sollte diese in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes stehen.

Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Gewerberäumen gefördert werden, wenn mehr als 2/3 der anrechenbaren Grundfläche (§ 4 der Wohnflächenberechnungsverordnung [WoFIV]) des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (i. S. von § 2 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV]) auf Wohnraum entfallen und der Wohnwert oder der Nutzungswert der Freiflächen auf dem Grundstück durch die Art der Nutzung der Gewerberäume nicht unzumutbar gemindert werden.

- 4.3 Das Vorhaben darf nur gefördert werden, wenn

- aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung des Mietwohngebäudes von Bedeutung ist;
- die Wohnungen im Sinne von Maßnahmen gemäß Nummer 2.1 bis 2.3 verbessert werden und die langfristige Vermietbarkeit sichergestellt wird;

- mindestens ein Drittel der als förderfähig anerkannten Kosten auf die Modernisierung entfällt;
- unter Berücksichtigung der Nummern 5.5 bis 5.6.2 die Tragfähigkeit der Finanzierung der Gesamtmaßnahme anhand der Liquiditätsberechnung, der Prüfung der Bruttobaukosten (inkl. Nebenkosten) und der festgesetzten Förderhöhe nachgewiesen wird;
- erhebliche Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO₂-Emission erreicht werden, die durch einen Energiebedarfsausweis als Anlage zum Förderantrag nachzuweisen sind. Nach Fertigstellung der Maßnahmen müssen mindestens die Anforderungen der EnEV erfüllt werden;
- planungs- und/oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen und eine ggf. notwendige Baugenehmigung vorliegt.

4.4 Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Mietwohnungen, bei denen der Standard der mittleren Intensität vorliegt, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

4.5 Bindung/Belastung/Miete

Im Fördervertrag werden die Belegungsbindungen als allgemeine Belegungsrechte, Belegungsrechte für besondere Personengruppen und Benennungsrechte (§ 26 Absatz 2 Satz 2 WoFG) unter Beachtung folgender Grundsätze begründet:

- Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nummer 2 WoFG zwischen dem Zuwendungsempfänger und der zuständigen Stelle (Amt, amtfreie Gemeinde, kreisfreie Stadt) für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart (i. d. R. 25 Prozent der geförderten Wohnungen) und werden Bestandteil der Förderzusage;
- zum Zwecke der Schaffung bzw. des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nummer 2 oder 3 WoFG auch an anderen Wohnungen begründet werden, wenn die geförderten Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse liegen;
- bei vollständig vermieteten Wohngebäuden werden die Belegungsbindungen bis zur vereinbarten Höhe mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen frei werdenden Wohnung für den Zweckbindungszeitraum aktiviert. Der Freizug ist der zuständigen Stelle zu melden, damit diese dem Eigentümer Mieter benennen kann, die die Zugangsvoraussetzungen (Wohnberechtigungsschein) erfüllen und der Zielgruppe der Förderung zuzuordnen sind. Diese Regelung gilt bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens.
- Bei Erstvermietung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung an den betreffenden Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein nach § 9 Absatz 2 WoFG darf die Nettokaltmiete 4,60 Euro/m² Wohnfläche nicht überschreiten. Das gilt auch für zweckgebundene Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand.

Bei Anwendung des § 559 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen darf die Modernisierungsumlage insgesamt 1,53 Euro/m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigen (Kappungsgrenze) und nach Maßgabe des § 558 BGB sind etwaige Mieterhöhungen innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent zu begrenzen. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 15 Jahre.

Für die Miete der nicht belegungsgebundenen Wohnungen gelten vorbehaltlich nachfolgender Regelungen die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen über Wohnraummietverhältnisse des BGB. Bei der Erstvermietung von Wohnungen nach dau-

erhaftem Leerstand richtet sich die Nettokaltmiete nach dem aktuellen Mietspiegel bzw. nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung werden im Fördervertrag vereinbart.

- 4.6 Verstößt der Zuwendungsempfänger gegen die Verpflichtungen aus dem Fördervertrag bzw. gegen die Bindungen aufgrund des Fördervertrages oder gibt er den Zuwendungszweck auf, kann der Fördervertrag sofort gekündigt und die Erstattung ausbezahlter Darlehen verlangt werden, sofern ein weiteres Festhalten am Fördervertrag für den Kündigenden unzumutbar ist.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung

5.3 Form der Zuwendung: Darlehen

5.4 Darlehensbedingungen

- 5.4.1 Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung des Darlehens und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangbereiteter Stelle zu sichern. Ihr dürfen grundsätzlich nur Grundpfandrechte für objektbezogene eingetragene Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) und für Fremdmittel, die im Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten ausgewiesen sind, im Range vorgehen. Bei noch nicht abgeschlossener Grundstücksübertragung ist die dingliche Sicherung nachzuholen, sobald die grundbuchmäßigen Voraussetzungen dafür vorliegen.

- 5.4.2 Bei geförderten baulichen Maßnahmen in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse wird das Darlehen für 15 Jahre, gerechnet von dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der 15-jährigen Zweckbindung kann der Zinssatz bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz jährlich festgelegt werden. Der Mindestzinssatz nach Ablauf der Zweckbindung beträgt 1 Prozent p.a..

Das Darlehen ist ab dem auf die Vollauszahlung folgenden Quartal für 15 Jahre mit mindestens 4 Prozent jährlich zuzüglich des ersparten laufenden Entgeltes zu tilgen. Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 Prozent vom Nominalkapital zuzüglich der ersparten Zinsen und des ersparten laufenden Entgeltes.

Bei freiwilliger, vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung der gewährten Darlehen dauern die Bindungen längstens bis zu dem im Fördervertrag bestimmten Ende der Zweckbindung.

- 5.4.3 Bei der Bewilligung wird ein einmaliges Entgelt in Höhe von 1 Prozent des bewilligten Darlehens erhoben. Dieser wird in zwei Raten einbehalten, 85 Prozent zum Zeitpunkt der ersten Auszahlung und 15 Prozent nach der Verwendungsnachweisprüfung. Vom Darlehensrestbetrag ist jeweils ein laufendes Entgelt von jährlich 0,5 Prozent zu zahlen.

- 5.4.4 Die weiteren Darlehensbedingungen werden in der Förderzusage nach § 13 Absatz 3 WoFG (in Form eines Fördervertrages) zwischen der Bewilligungsstelle und dem Zuwendungsempfänger vereinbart.

5.5 Berücksichtigung der steuerlichen Förderungen und Eigenkapital

- 5.5.1 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung) werden die erhöhten Absetzungen

nach dem Einkommensteuergesetz bei der Gewährung des Baukostenzuschusses aus der Städtebauförderung berücksichtigt.

- 5.5.2 Der Zuwendungsempfänger hat in der Regel Eigenkapital zur Deckung der anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 15 Prozent zu erbringen.

Sofern der Darlehensnehmer erhöhte Absetzungen (§§ 7h, 7i Einkommensteuergesetz - EStG) oder Absetzungen für Abnutzungen nach § 7 Abs. 5 EStG in Anspruch nimmt, ist Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 Prozent der anerkannten Gesamtkosten zu erbringen.

5.6 Höhe der Förderung

- 5.6.1 Die Höhe der Förderung bei Maßnahmen nach § 16 Absatz 3 WoFG an Mietwohngebäuden beträgt 40 Prozent der anerkannten Baukosten.

Die Förderobergrenze beträgt 440 Euro je m² Wohnfläche und ist auf 100 m² Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt.

- 5.6.2 Um wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren, z. B. durch Verbesserungen der stadtbildprägenden Elemente eines Gebäudes, des Wohnumfelds oder andere Identität stiftende Maßnahmen zu leisten, energetischen und ökologischen Forderungen nachzukommen und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt (z. B. Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten) reagieren zu können sowie die Wohnungsbestände familiengerecht zu gestalten, kann zur Unterstützung von Aufwertungsstrategien in Wohnquartieren und zur Anpassung des Wohnraums an geänderte Wohn- und Lebensstile, die über den Standard der mittleren Intensität hinaus gehen, eine um jeweils bis zu 70 Euro/m² Wohnfläche erhöhte Förderung gewährt werden, wenn zusätzliche Mittel eingesetzt werden müssen für

- die Gestaltverbesserung der Wohngebäude (z. B. Wiederherstellung ursprünglich vorhandener Fassadengliederung durch Stuckelemente, Anbau von Balkonen) bzw. die familien- und kinderfreundliche sowie seniorengerechte Gestaltung der Hof- und Freiflächen (z. B. intensive naturnahe Gestaltung, beispielbare nutzungs-offene Hof- und Freiflächen);
- die Leerstands-beseitigung zur Schaffung bedarfsgerechter, insbesondere kinder- und seniorengerechter Grundrisse (z. B. barrierefreie Wohnungen, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen);
- besondere Aufwendungen im Zusammenhang mit Wärmeschutz, die über die Mindestanforderungen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehen oder der Reduzierung von Verbräuchen, von CO₂-Emissionen und der Energieeinsparung (z. B. durch Installation von Solarkollektoren, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, sodass mindestens 15 Prozent des Primärenergiebedarfs durch regenerative Energien gedeckt werden und/oder der Primärenergiebedarf das Neubauniveau gemäß der jeweils geltenden EnEV nicht überschreitet) dienen;
- den nachgewiesenen denkmalpflegerischen Mehraufwand (bestätigt durch die untere Denkmalsschutzbehörde) bei Baudenkmalen bzw. in Denkmalbereichen. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist dem Förderantrag beizufügen.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Gesamtfinanzierung

Zur Sicherung einer stabilen Gesamtfinanzierung für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen kann neben dem 15 %-igen Eigenkapitalanteil und der 40 %-igen Förderung aus Landesmitteln der verbleibende offene Finanzierungsbedarf mit

den entsprechenden Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Wohnraumförderung und Energieeinsparung geschlossen werden.

Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung ist zulässig.

6.2 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

6.2.1 Der Zuwendungsempfänger hat die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen über seine Verpflichtung nach § 554 Absatz 3 BGB hinaus nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit den Mietern zu erörtern. Die Bewilligung von Fördermitteln berührt die gesetzlichen Rechte der Mieter nicht.

6.2.2 Der Zuwendungsempfänger muss die für die Gewährung der Fördermittel erforderlichen Voraussetzungen im Sinne von § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen.

6.2.3 Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung sind zu beachten.

Nach erfolgter Programmaufnahme hat der Bauherr eine Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten an die örtlich zuständigen Bearbeitungsstellen zur Bekämpfung der illegalen Beschäftigung abzugeben.

6.2.4 Die Bauleistungen sind auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) nach Fachlosen auszuschreiben und an die ausführenden Unternehmen direkt zu vergeben. Von einer Vergabe der Bauleistungen auf der Grundlage der VOB kann gemäß Ziffer 3.1 der ANBest-P abgesehen werden, wenn alle Zuwendungen zur Durchführung des Vorhabens einen Gesamtbetrag von 50.000 Euro nicht überschreiten.

6.2.5 Eine qualifizierte technische Betreuung durch einen Bauvorlageberechtigten nach der Brandenburgischen Bauordnung ist zu gewährleisten. Architekten- bzw. Ingenieurverträge sind vorzulegen.

6.2.6 Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für Maßnahmen, mit denen vor Abschluss des Fördervertrages begonnen wurde. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Der Erwerb des Objektes, die Planung und eine Baugrundstücksuntersuchung gelten nicht als Baubeginn.

6.2.7 Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsstelle bestätigen, dass aus einem Baubeginn kein Grund zur Versagung eines Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages hergeleitet wird (Unschädlichkeitsbestätigung).

6.2.8 Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist ein Baugeldsonderkonto einzurichten.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

7.1.1 Anträge zur Aufnahme in das Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm für Mietwohngebäude sind fortlaufend auf dem vorgeschriebenen Antragsformular einschließlich der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stellungnahmen der Kommune unter Beachtung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) und vorliegender Stadtumbaukonzepte bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Die Bewilligungsstelle entscheidet auf der Grundlage der landes- und wohnungspolitischen Kriterien des MIR und dieser Richtlinie nach pflichtgemäßem Ermessen über die Aufnahme in das Landesprogramm und informiert die Antragsteller über die getroffene Entscheidung.

7.1.2 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung ist eine Vorprüfung (Auftragserteilung durch die Kommune an die ILB) erforderlich, die Voraussetzung für eine Entscheidung zur

Programmaufnahme in die Wohnraumförderung im Mietwohnungsbestand und für die Einplanung in das Maßnahme-Durchführungs-Konzept (MDK) der Kommune ist. Der Förderantrag für die Städtebauförderung ist bei der Kommune einzureichen.

7.2 Bewilligungsverfahren

- 7.2.1 Die Bewilligungsstelle ist die ILB. Sie entscheidet auf der Grundlage der Ergebnisse der fachlichen Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und verwaltet die bewilligten Darlehen.

Liegen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht vor, teilt die Bewilligungsstelle dem Antragssteller mit, dass ein Angebot zum Abschluss eines Fördervertrages nicht gemacht werden kann.

Die Bewilligungsstelle kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Beauftragter bedienen.

- 7.2.2 Die Bewilligungsstelle wird zur Durchführung der Bestands- und Belegungskontrolle gemäß § 32 Absatz 2 WoFG sowie zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen des Bauherren, die mit dem Abschluss des Fördervertrages verbunden sind, die notwendigen Informationen an die für die Überwachung der Zweckbindung zuständigen Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte übermitteln.

Das gilt auch für den Rücktritt vom Fördervertrag, die Änderung, Kündigung oder Ergänzung des Fördervertrages bzw. bei Versagung des Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages.

- 7.2.3 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendungen und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung oder Anpassung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Zuwendungen gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

Im Fördervertrag wird der Zuwendungsempfänger verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Fördervertrages die Bauarbeiten zu beginnen und in einer angemessenen Frist (in der Regel zwölf Monate) zu vollenden.

7.3 Verwendungsnachweisverfahren

Der Zuwendungsempfänger hat bis zum Ablauf einer ihm von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist einen Verwendungsnachweis zu führen. Der Verwendungsnachweis ist mit den Belegen (Rechnungen, Zahlungsbelege und -nachweise) im Original der Bewilligungsstelle zur Prüfung vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Zuwendungsempfängers die Frist angemessen verlängern, wenn ihre Einhaltung ihm aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist.

Die Belege sind fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

7.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des bewilligten Darlehens erfolgt bis zu 85 Prozent nach Baufortschritt, wobei die einzelnen Auszahlungsraten mindestens 20 Prozent des benötigten Darlehens betragen sollen. Die restlichen 15 Prozent werden nach Prüfung des Verwendungsnachweises gezahlt.

Das im Finanzierungsplan berücksichtigte Eigenkapital ist vorrangig einzusetzen.

Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung sind die aus der Städtebauförderung bewilligten Mittel sowie das im Finanzierungsplan berücksichtigte Eigenkapital vorrangig einzusetzen.

7.5 Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit einheitliche Vordrucke und Vertragsmuster vorgesehen sind, hat der Antragsteller diese zu verwenden.

8 **Übergangsbestimmungen**

Alle der Bewilligungsstelle vorliegenden und noch nicht entschiedenen Förderanträge aus Vorjahren können auf Grundlage dieser Richtlinie abschließend beschieden werden.

9 **Geltungsdauer**

Die Bestimmungen dieser Richtlinie treten mit dem Tag der Unterzeichnung in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2010 außer Kraft.

Anlage 1

Modernisierungsstandard mittlerer Intensität

Zum Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zählen nachfolgende Maßnahmen:

Die Beseitigung **aller** Bauschäden und notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur Herstellung folgender Mindestausstattung.

- 1 Einbau einer modernen und Energie sparenden Sammelheizung und Warmwasserversorgung mit fortschrittlicher Regelungstechnik entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).
- 2 Geflieste Bäder mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern.
- 3 Ausreichende Wärmedämmung der Gebäudehülle, d. h. der Außenwände, Fenster, Kellerdecke und Dachgeschossdecke bzw. Dachfläche. Die in der jeweils geltenden EnEV dargestellten Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) sind einzuhalten.
- 4 Normgerechte Elektroinstallation mit ausreichender Steigleitung, Zählerzentralisation, neuer Verteilung in der Wohnung (zumindest in Bad und Küche) sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür.
- 5 Zweckmäßige, den heutigen Ansprüchen Rechnung tragende Wohnungsgrundrisse mit abgeschlossenen Räumen angemessener Größe. Nachträglicher Anbau von Balkonen als Freisitz.
- 6 Generationsgerecht gestaltete und begrünte Außenanlagen mit Wegen, Sitz- und Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie nach Bedarf wohnungsgebundene Kfz.- Stellplätze (nicht im Hofbereich), Fahrradabstellmöglichkeiten.

Anlage 2

Arbeitshilfe und Prüfkriterien zur generationsgerechten Anpassung von Gebäuden und Wohnungen in Ergänzung zum Modernisierungsstandard der mittleren Intensität; insbesondere bei der Leerstands-beseitigung zur Schaffung von bedarfsgerechten Grundrissen gemäß Nr. 2.1 i. V. mit Nr. 5.6.2, 2. Spiegelstrich der GenerationsgerechtModInstR sowie bei der Gebäudemodernisierung gemäß § 16 (1) Nr. 2-4 WoFG

- 1 Die Planung sollte sich grundsätzlich an der DIN 18025 Teil 2 Barrierefreie Wohnungen bzw. deren Folge-DIN 18030 Barrierefreies Bauen orientieren.
- 2 Dies betrifft insbesondere die Bemessung der Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen einschließlich der Freisitze und den allgemein zugänglichen Bereichen des Gebäudes, die stufenlose und schwellenlose Erreichbarkeit der Räume und Freisitze sowie die Ausstattung von Treppenhäusern und Aufzügen.
- 3 Jeder Wohnung ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung, idealer Weise in unmittelbarer Nähe, zuzuordnen.
- 4 Jeder Raum (ausgenommen Flur) sollte natürlich belichtet und belüftet werden. Innenliegende Bäder können ausnahmsweise akzeptiert werden, sofern es die Gebäudestruktur erfordert.
- 5 Bei Bädern und kleinen Küchen sind Schiebetüren oder der Türaufschlag nach außen vorzusehen.
- 6 Die Bäder sollten so konzipiert sein, dass wahlweise eine Dusche oder eine Badewanne angeordnet werden kann. Die Dusche sollte stufenlos begehbar sein. Auf eine DIN-gerechte Anordnung der Sanitäre Objekte hinsichtlich der Abstands- und Bewegungsflächen ist zu achten.
- 7 Wohnräume sollten eine Mindestbreite von 2,80 m aufweisen und nicht schlauchartig sein.
- 8 Gefangene Räume sollten möglichst vermieden werden, das gilt in jedem Fall für Kinderzimmer.
- 9 Geruchsschleusen sind einzuhalten. Es ist kein Zugang zur Toilette über Küche oder Wohnräume zu planen.
- 10 Die Wohnungsgrößen sollten angemessen und der Wohnungsschlüssel marktgerecht sein.

Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 2 - Raum - Wohnungen: bis zu 55 m² (für 1 - Personen - Haushalte)
- 2 - Raum - Wohnungen: bis zu 65 m² (für 2 - Personen - Haushalte)
- 3 - Raum - Wohnungen: bis zu 80 m²
- 4 - Raum - Wohnungen: bis zu 90 m²
- 1-Raum-Wohnungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Planungsabweichungen zu v. g. Kriterien sind durch den Architekten sachgerecht zu begründen.