



AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

8.1 Rückforderung der Bezuschussung

Der Magistrat kann den Zuschuss ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) zurückverlangen sowie erforderlichenfalls die Bewilligung ganz oder teilweise zurücknehmen oder widerrufen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Der Förderempfänger hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Förderbescheids nicht ein.
- Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Förderbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.
- Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der Förderstelle von der dem Förderbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung ab.
- Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.
- Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.
- Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.
- Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.
- Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohnheiten werden ohne Zustimmung der Förderstelle verkauft.
- Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und der unter Ziff. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.
- Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfevorschriften festgestellt.
- Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.
- Bei einer möglicherweise eintretenden Rückforderung seitens der Stadt kommt die landesrechtliche Regelung hinsichtlich einer Zinsforderung zur Anwendung.

Die Vorschriften der §§ 48, 49 sowie 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.

9 Sicherheiten und weitere Beschränkungen

9.1

Eigenbedarfskündigungen gegenüber dem Mieter sind während der Bindungsdauer ausgeschlossen.

9.2

In die Mietverträge sind die Bindungen und Beschränkungen nach Ziff. 5.2 und 9.1 als Regelung zugunsten des Mieters gemäß § 328 BGB unmittelbar, transparent und unmissverständlich einzubeziehen, so dass sich der Mieter gegenüber dem Vermieter unmittelbar auf diese Regelungen berufen kann. Die Mietverträge sind innerhalb von einem Monat nach Abschluss dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda vorzulegen.

10 Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in folgenden Teilzahlungen:

- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung und gegen Vorlage eines Fotos des aufgestellten Bauschildes (Vgl. Ziff. 4); bei der Förderung durch das „Modell Fulda“ ist zusätzlich ein Nachweis über die Grundbucheintragungen der Sicherungen (Grundschuld) vorzulegen
- 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge bei dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda
- 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung

11 Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen.

12 Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der Förderstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist. Die Unterlagen zum geförderten Vorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende der Bindungsdauer aufzubewahren.

Der Förderempfänger hat der Stadt Fulda, Sozial- und Wohnungsamt, den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer nach Ziff. 5.1 wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda vorzulegen.

13 EU-Beihilferechtskonformität

Die Bereitstellung von sozialem Wohnraum wird auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Maße geleistet. Diese Fehlentwicklung soll durch die Förderung der Stadt Fulda korrigiert werden. Die Förderung ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) bei der Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen mit sozialem Wohnraum und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihil-

ferechts. Die Förderung erfüllt die sogenannten „Altmark-Kriterien“ sowie die Anforderungen des Beschlusses der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2021) und ist daher von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit. Nach Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Im Zuge der Bewilligung prüft die Förderstelle die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität und sodann während des Förderzeitraums in dreijährlichem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird hierbei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch entsprechende Reduzierung des Zuschusses auszugleichen und vom Förderempfänger zurückzuzahlen.

14 Schlussbestimmung

Diese Richtlinie ist mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die der Richtlinie zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie durch Magistratesbeschluss angepasst werden.

Der Magistrat kann in Einzelfällen Abweichungen von dieser Richtlinie zulassen.

15 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft und ist auf zwei Jahre befristet.

Fulda, den 10.01.2023

Magistrat der Stadt Fulda
Dr. Wingefeld, Oberbürgermeister

Anlage 1 zur Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus „Technische Anforderungen“

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt:

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 m² nicht unterschreiten.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zzgl. Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² begrenzt.

Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Individualräume

- Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 m² groß sein.
- Aufenthaltsräume für zwei Personen sollen mindestens 14 m² groß sein.
- Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind

- Bei solchen Wohnungen ist die räumliche Trennung von Bad und WC notwendig. Das Bad soll mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden.
- In Wohnungen mit sechs und mehr Personen soll an Stelle des zusätzlichen WCs eine Dusche mit WC angeordnet werden.

Alle Wohnungen sollen

- einen direkten Bezug zum Freiraum haben (im EG durch Haus-/Mietergärten, Terrassen, im OG durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Terrassen).

Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine nutzbare Fläche von mind. 4 m² und eine Tiefe von mind. 1,50 m haben. Die Fläche von Balkonen/Terrassen wird bis zu 25 Prozent auf die Wohnfläche angerechnet, die anzurechnende Wohnfläche ist auf 4 m² beschränkt.

- einen ausreichend großen Abstellraum von mindestens 6 m² innerhalb oder außerhalb der Wohnung enthalten.

Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität besitzen, beheizbar sein,

innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein.

Alle Wohnungen sind bezugsfertig herzurichten.

Anlage 2 zur Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus „Technische Anforderungen an barrierefreie Wohnungen“

Bei Neubaumaßnahmen mit barrierefreiem Wohnraum nach § 54 HBO oder seniorengerechtem Wohnraum sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Hausflure mit 150 cm lichter Breite
- Wohnungsflure mit 120 cm lichter Breite
- Ggf. Aufzug mit Mindestinnenmaß 110 cm x 140 cm, Zugangsbreite mindestens 90 cm (lichte Breite), Bewegungsfläche 150 cm x 150 cm vor dem Aufzug, der Abstand der Aufzugstüren zu gegenüberliegenden, abwärts führenden Treppen muss mind. 300 cm betragen
- Ausreichende Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm vor einem Aufzug, am Rampenanfang- und ende und auf dem zur Wohnung gehörenden Freisitz berücksichtigen
- Als Bewegungsflächen in Bad, Küche und Schlafräumen (Längsseite des Bettes) ein lichtetes Maß von 120 cm, vor Möbeln mind. 90 cm berücksichtigen
- Eingangsbereiche, Flure und sonstige Verkehrsflächen: in Gebäuden stufen- und schwellenlos, Bewegungsfläche vor Eingängen in

Abhängigkeit von der Art der Tür

- Zimmertüren: lichte Durchgangsbreite mind. 80 cm, lichte Höhe mind. 205 cm
- Pkw-Stellplätze: in der Nähe der barrierefreien Zugänge, Länge mind. 500 cm, Breite mind. 350 cm
- Vorwandausführungen in Bädern für späteres Nachrüsten von Haltegriffen und bodengleichen Duschen vorsehen
- Duschplätze müssen barrierefrei erreichbar sein
- Barrierefreier Zugang zum wohnungsbezogenen Freisitz durch Schwelle < 2 cm

Hinweis: Die o.a. Voraussetzungen beziehen sich auf die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2.

Anlage 3 zur Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus

„Technische Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen“

Um die Voraussetzungen an eine rollstuhlgerechte Wohnung zu erfüllen, müssen zusätzlich zu den o.a. technischen Anforderungen an barrierefreie Wohnungen folgende Punkte erfüllt werden:

- Wohn-, Schlafräume und Küchen:
In jedem Raum muss zum Drehen und Wenden mit Gehhilfen bzw. Rollstühlen wenigstens eine Bewegungsfläche von mindestens 1,50 m x 1,50 m zur Verfügung stehen. Ausreichende Mindesttiefen bei von Bewegungsflächen entlang und vor Möbeln sind bei mindestens einem Bett 1,50 m entlang der einen und 1,20 m entlang der anderen Seite. Vor sonstigen Möbeln oder Kücheneinrichtungen 1,50 m.
- Ein Rollstuhlstellplatz vor oder in der Wohnung (nicht in Schlafräumen) ist vorzusehen. Der Rollstuhlstellplatz muss mind. 1,50 m x 1,80 m zzgl. vorgelagerter Bewegungsfläche 1,50 m x 1,80 m aufweisen.
- Das nachträgliche Aufstellen einer Badewanne z.B. im Bereich der Dusche muss möglich sein. Sie muss mit rollstuhlgerechten Wohnungen auch mit einem Lift nutzbar sein.
- Bei der Planung der haustechnischen Anschlüsse in einer Küche für Rollstuhlnutzer die Anordnung von Herd, Arbeitsplatte und Spüle übereck zu empfehlen.

Hinweis: Die o.a. Voraussetzungen beziehen sich auf die Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen.

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsneubaus „Mittlere Einkommen“

1 Förderungsziel

Die Stadt Fulda gewährt im Rahmen dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941) und der Landesrichtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnungsneubausförderung“ vom 09.09.2020 (Staatsanzeiger Nr. 40/2020 Seite 987-996) - in der jeweils gültigen Fassung - einen Zuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum.

Das städtische Förderprogramm soll neuen Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen schaffen und insbesondere zur Schaffung von großengerechten, familienfreundlichen und barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen eingesetzt werden.

Dabei stellen insbesondere die mit einer Förderung einhergehenden Verpflichtungen zu einer langfristigen Bindung sowie zur Gemeinwohlorientierung wesentliche Vorgaben dar, welche die Schaffung und Sicherung von gutem, sicheren und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum gewährleisten.

2 Zuschussfähige Maßnahmen

Bezuschusst werden kann die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung, die durch die Errichtung eines neuen Gebäudes entstehen.

Die Stadt Fulda bezuschusst regelmäßig Maßnahmen, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und nach Ziff. 5 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnungsneubausförderung (Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen) erhalten.

Eine Bezuschussung durch die Stadt Fulda ist gemäß Ziff. 6.2 dieser Richtlinie auch ohne die Inanspruchnahme der Landesförderung möglich („Modell Fulda“). Die Zuschüsse fallen dabei entsprechend höher aus. Von der Förderung ausgeschlossen sind Baumaßnahmen, mit deren Ausführung vor Bewilligung der Förderung nach dieser Richtlinie begonnen worden ist.

3 Antrag auf Förderung

3.1 Antragsberechtigung

Antrags- bzw. förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts, die die Baumaßnahme im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft).

Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige, bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwendung und Verwaltung der Wohnungen bieten. Die Antragsberechtigten müssen zudem Gewähr für die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bieten.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Rechtswidrigkeit und Unvereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt nicht Folge geleistet haben.

3.2 Antragsverfahren

Die bei der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Fulda einzureichenden Antragsunterlagen sind auf dem Antragsformular für das „Mittlere Einkommen“ konkretisiert. Mit dem Förderbescheid der Stadt Fulda werden die Mietpreis- und Belegungsbindung begründet. Mit der Maßnahme darf nach Eintritt der Bestandskraft des Förderbescheids begonnen werden. Die Förderung kann auch durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Förderempfänger geregelt werden. Diese Richtlinie ist zum bindenden Bestandteil des Förderbescheids oder der vertraglichen Vereinbarung zu machen.