

**Richtlinien
der Stadt Fulda
zur
Förderung
des sozialen
Mietwohnungs-
baus**



- Neubau
- Modernisierung

**Magistrat der Stadt Fulda
Bauordnungsamt
-Wohnungsbauförderstelle-
Schlossstraße 1
36037 Fulda**

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus

1 Förderungsziel

Die Stadt Fulda gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) – vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2014 (GVBl. S. 314) – sowie der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874) (in den jeweils gültigen Fassungen) einen Zuschuss zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel des städtischen Förderprogramms ist es, neuen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt von allein nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aus diesem Grund auf Unterstützung angewiesen sind. Die Zuschüsse sollen vor allem zur Schaffung von größengerechten, familienfreundlichen und barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen eingesetzt werden.

Mithilfe dieser Richtlinie und der Möglichkeit der Förderung in Kombination mit dem Land Hessen soll ausreichend Anreiz zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum entstehen.

2 Zuschussfähige Maßnahmen

Bezuschusst werden kann die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung, die durch

- die Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Beseitigung von gravierenden Schäden an Gebäuden, durch die diese auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird,
- die Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse entstehen.

2.2 In Einzelfällen können durch Beschluss des Magistrates auch Zusatzkosten und z.B. die Kosten der Freimachung des Grundstücks bei Vorlage eines gutachterlichen Nachweises bezuschusst werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen würden (negativer Grundstückswert).

2.2 Die Stadt Fulda bezuschusst regelmäßig Maßnahmen, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Richtlinie des Landes Hessen erhalten.

2.3 Für Projekte von einer Größe mit bis zu 20 geförderten Wohneinheiten ist eine Bezuschussung durch die Stadt Fulda auch ohne die Inanspruchnahme der Landesförderung möglich („Modell Fulda“).

Soweit in den nachfolgenden Punkten keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die aufgeführten Förderrichtlinien auch für die Förderung nach dem „Modell Fulda“ entsprechend.

2.4 Die Maßnahmen müssen im Gebiet der Stadt Fulda liegen.

2.5 Erhält eine Maßnahme keinen Zuschuss nach dieser Richtlinie, kann sie im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel mit einem städtischen Darlehen in Höhe von 10.000 Euro je Wohneinheit entsprechend Nr. 4.5 der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874) gefördert werden.

3 Antragsverfahren

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 Verwaltung der Wohnungen bieten.

3.2 Einreichen des Antrags

Bauvorhaben, die in Kombination mit der Förderung des Landes Hessen gefördert werden sollen, sind bei Bekanntgabe der Anmeldefrist durch das zuständige Ministerium rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe (vgl. Ziffer 5.2) bei der Stadt Fulda anzumelden. Die Anmeldefristen werden nach Bekanntgabe durch das zuständige Ministerium in der örtlichen Presse bekannt gegeben.

Mit der Anmeldung sind mindestens vorzulegen:

- Anmeldeformular des Landes Hessen
- Anmeldeformular der Stadt Fulda
- Lageplan
- Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mind. 1:200
- Projektbeschreibung (vgl. Ziff. 4.2)

Anträge sind schriftlich einzureichen beim:

**Bauordnungsamt
– Wohnungsbauförderstelle –
Schlossstraße 1
36037 Fulda**

4 Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten

4.1 Fördervoraussetzungen

Es gelten die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum gemäß Nr. 8 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874). Bei Inanspruchnahme des „Modell Fulda“ gelten die in Anlage 1 beschriebenen reduzierten technischen Anforderungen, die im Wesentlichen den Regelungen der Richtlinie des Landes Hessen entsprechen. Soll von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) abgewichen werden, bedarf dies der schriftlichen Zustimmung der Wohnungsbauförderstelle. Im Einzelfall können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie in dem geplanten Projekt baulich nicht realisierbar sind und eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Möglichkeit gefunden wird.

Flächenüberschreitungen sind generell zu begründen und werden seitens des Fördergebers abschließend abgewogen. Sie sind grundsätzlich nicht mietwirksam und nicht förderfähig, wenn die tatsächliche Wohnfläche die förderfähige Wohnfläche um mehr als 5 m² je Wohneinheit überschreitet.

Die Wohnungsgrößen sind der jeweiligen Marktlage anzupassen und im Voraus mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen.

Es sollen regelmäßig nur Maßnahmen ab einer Größe von 4 Wohnungen bezuschusst werden.

Der Förderempfänger ist verpflichtet, über ein Bauschild auf die Förderung des Vorhabens durch die Stadt Fulda und ggf. weiterer Fördergeber hinzuweisen. Das Bauschild muss darüber hinaus entsprechende Informationen über die Anzahl der entstehenden barrierefreien/rollstuhlgerechten Wohneinheiten enthalten.

4.2 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen (z.B. soziale Stadt, Stadtumbau),
- im Rahmen einer städtischen Konzeptvergabe erfolgen,
- auf Flächen der Innenentwicklung (z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie Überplanung innerörtlicher Brachflächen) entstehen,
- der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude dienen,
- besondere Maßnahmen des barrierefreien Bauens vorsehen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen,
- kostengünstig und umweltfreundlich errichtet werden,
- wirksame Konzepte und Maßnahmen zur Senkung von Wohnungsnebenkosten durch Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten vorsehen, die zur nachhaltigen Energie- und Wassereinsparung sowie zur Abfallreduzierung beitragen,

- einen städtebaulichen Missstand beheben,
- die in Ziff. 5.2 genannte Miete unterschreiten.

5 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum nach Maßgabe dieser Richtlinie, des HWoFG und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874) begründet.

Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einer 20-jährigen oder 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Höhe des städtischen Zuschussbetrages ergibt sich aus Ziff. 6.

Verkürzt sich die Bindungsdauer nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen, z.B. durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens an die WIBank, ist der gemäß dieser Richtlinie gewährte Zuschuss anteilig für die Jahre zurückzuzahlen, für die die Bindung wegfällt. Die Regelung der daraus resultierenden Zinsforderung ergibt sich aus Ziff. 8.2.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen beginnen mit dem Erstbezug und enden – abhängig von der gewählten Bindungslänge – mit Ablauf des 20. oder 25. Kalenderjahres. Längere Bindungen können vereinbart werden.

5.1 Belegungsbindung

Der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum darf nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 HWoFG ergibt.

Das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda ist befugt, bei der Vermietung einer geförderten, freien oder bezugsfertigen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden.

Während der Entstehungsphase eines Projektes hat die Bauherrschaft eine Interessenliste über die Anfragen der jeweiligen „Bewerber/innen“ zu führen. Damit barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen entsprechend belegt werden können, sind Handicaps/Behinderungen, soweit bekannt, in der Liste zu vermerken. Diese Liste ist spätestens **sechs Wochen** vor Fertigstellung der Maßnahme an das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda zu übermitteln und die Belegung dort abzustimmen.

Bevorzugt werden Personen, die mit Hauptwohnsitz in Fulda gemeldet sind oder eine Bindung an Fulda, z.B. durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungsplatz oder einen Studienplatz haben.

5.2 Mietpreisbindung

Die Höhe der Einstiegsrente für den geförderten Wohnraum darf maximal 5,90 € je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten betragen. Abweichungen hiervon erfordern einen Magistratsbeschluss. Sonstige Nebenleistungen oder einmalige Zahlungen dürfen nicht verlangt werden. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Eine Sicherheitsleistung nach § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist zulässig.

Eine Anpassung der Einstiegsrente kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen.

Sie ist maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsrente im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 %. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Rente vereinbart werden, wie sie bei einer Anpassung der Einstiegsrente zulässig wäre. Die Förderstelle ist schriftlich über die Mieterhöhung, auch im Falle der Wiedervermietung, zu informieren.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Mieter dürfen sich gem. § 15 Abs. 2 Satz 2 HWoFG wegen der einzuhaltenden Miethöhe unmittelbar auf die Mietpreisbindung berufen.

6 Förderungsart und -höhe

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Wohnungsgröße und der gewählten Bindungslänge.

Bei Inanspruchnahme der 20-jährigen Bindung besteht die Förderung aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von:

- 30.000 Euro je Wohneinheit für 1 / 2 / 3 - Zimmer Wohnungen
- 35.000 Euro je Wohneinheit für 4 / 5 - Zimmer Wohnungen

Bei Inanspruchnahme der 25-jährigen Bindung besteht die Förderung aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von:

- 35.000 Euro je Wohneinheit für 1 / 2 / 3 - Zimmer Wohnungen
- 40.000 Euro je Wohneinheit für 4 / 5 - Zimmer Wohnungen

Der Zuschuss dient dem Zweck, der sozialen Wohnraumförderung durch Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Maßgabe der Nr. 5 dieser Richtlinie.

6.1 Zusatzförderung barrierefrei

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern sie die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß der Anlage 2 erfüllen.

6.2 Zusatzförderung rollstuhlgerecht

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ergänzend zu Ziff. 6.1 ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern sie die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß der Anlage 3 erfüllen.

7 Besondere Vorschriften für das „Modell Fulda“

7.1 Antragsverfahren

Die bei der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Fulda einzureichenden Antragsunterlagen sind auf dem Antragsformular für das „Modell Fulda“ konkretisiert. Mit dem Förderbescheid der Stadt Fulda werden die Mietpreis- und Belegungsbindung begründet. Mit der Maßnahme darf nach Eintritt der Rechtskraft 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.

Der Zuschuss nach Ziff. 6 wird in Form eines zinslosen Darlehens zu den unter Ziff. 9 genannten Voraussetzungen ausgezahlt. Dieses Darlehen ist über den gesamten Bindungszeitraum (20 oder 25 Jahre) zinslos und ohne Tilgung. Am Ende des Bindungszeitraumes wandelt sich das Darlehen in einen Zuschuss um, wodurch das Darlehen getilgt wird.

Die Förderung erfolgt grundsätzlich nach den in dieser Richtlinie aufgeführten Vorgaben analog zu der Förderung in Kombination mit dem Land. Es besteht kein Anspruch auf ein zusätzliches Darlehen durch die Stadt Fulda.

7.2 Nichtbeachtung der Förderbedingungen

Bei einem oder mehreren schuldhaften Verstößen des Förderempfängers gegen Förderbestimmungen aus diesen Richtlinien, dem Förderbescheid oder der Fördervereinbarung, gilt Folgendes:

- Fördermittel können nach Maßgabe der Nr. 8.2 dieser Richtlinie zurückgefordert und der Rückforderungsbetrag ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verzinst werden.

7.3 Sicherheiten

7.3.1 Zur Sicherung einer als Darlehen gewährten Förderung bestellt der Förderempfänger an dem Vorhabengrundstück eine Grundschuld zu Gunsten der Stadt Fulda. Die Sicherung ist unmittelbar im Rang nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Fremdmitteln einzutragen. Diese Eintragung dient der Absicherung etwaiger Rückforderungsansprüche nach Ziff. 8.2.

7.3.2 Dem Bauordnungsamt der Stadt Fulda, Wohnungsbauförderstelle, Schlossstraße 1, 36037 Fulda ist der Vollzug der Eintragungen im Grundbuch nachzuweisen.

8 Zuschussentscheidung

8.1 Bewilligung der Bezuschussung

Über die Höhe des zu gewährenden Zuschusses entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Die Bewilligung einer Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie erfolgt durch separate Förderzusage der nach Landesrecht zuständigen Stelle. Mit dem Vorhaben darf vor Erteilung der Förderzusage durch das Land Hessen nicht begonnen werden.

8.2 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 Forderungswürdigkeit 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 Wohneinheiten werden ohne Zustimmung der Förderstelle verkauft.
- Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.
- Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften 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 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 Bauzeichens (Vgl. Ziff. 4.1); 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

10 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.

11 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 Nr. 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.

12 EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung durch einen Zuschuss erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012). Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und 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 des Baudarlebens bzw. Zuschusses 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.

13 Schlussbestimmung

Diese Richtlinien sind mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die den Richtlinien zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Magistratsbeschluss angepasst werden.


Der Magistrat kann in Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

14 Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft und sind auf 3 Jahre befristet.

Fulda, den 01.03.2019

Magistrat der Stadt Fulda

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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 – WoFIV) 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. 1,75 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 seniorenge-
rechtem Wohnraum sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Hausflure mit 150 cm lichter Breite
- Wohnungsflure mit 120 cm lichter Breite
- Ggf. Aufzug mit Mindestinnenmaß 110 cm × 140 cm, Zugangsbreite mindestens 90 cm (lichte Breite), Bewegungsfläche 150 cm × 150 cm vor dem Aufzug, der Abstand der Aufzugstüren zu gegenüberliegenden, abwärts führenden Treppen muss mind. 300 cm betragen
- Ausreichende Bewegungsflächen von 150 x 150 cm vor einem Aufzug, am Ram-
penanfang- und ende und auf dem zur Wohnung gehörenden Freisitz berücksich-
tigen
- Als Bewegungsflächen in Bad, Küche und Schlafräumen (Längsseite des Bettes)
ein liches Maß von 120 cm, vor Möbeln mind. 90 cm berücksichtigen
- Eingangsbereiche, Flure und sonstige Verkehrsflächen:
in Gebäuden stufen- und schwellenlos, Bewegungsfläche vor Eingängen in Abhän-
gigkeit 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 als 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 Mindestitiefen 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 Rollstuhlabbstellplatz vor oder in der Wohnung (nicht in Schlafräumen) ist vorzusehen. Der Rollstuhlabbstellplatz 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 bei 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.