

Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“

Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten vom 12. Januar 2016
– IV 247 - 514.01

1. Zielsetzung des Programms

Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren, die in Partnerschaft mit der örtlichen Kommune neuen Wohnraum schaffen. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment massiv verstärkt werden. Unter Absenkung der Standards wird angestrebt, 4.000 Mietwohnungen zu errichten, die bei schneller Baufertigstellung und hoher Fertigungszahl Wohnraum für bedürftige Haushalte bieten. Aufgrund der Standardabsenkung werden die Wohnungen insbesondere weder über Balkone noch Aufzüge verfügen sowie eine dichtere Belegung ermöglichen. Die Grundrisse sollten nach Möglichkeit teilbar und/ oder erweiterbar sein. Die Realisierung der Förderung wird durch standardisierte Gebäudetypen unterstützt, die sich in baulicher Qualität, Nachhaltigkeit (Nutzungsdauer), Kosten, Bauzeit und möglicher Fertigungszahl unterscheiden. Die Gebäude sollen in integrierten Lagen entstehen, d.h. angemessen an die örtliche Infrastruktur angebunden sein. Die Kommunen erhalten Einflussmöglichkeiten auf die Belegung der Wohnungen und werden dadurch bei der Wahrnehmung ihrer Aufgabe für die örtliche Daseinsvorsorge unterstützt.

Die Förderung erfolgt auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009 sowie nach Maßgabe des Beschlusses der Kommission K (2011) 9380 vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Freistellungsbeschluss). Ergänzend gelten die Regelungen der Finanzierungsrichtlinien (FiRL) vom 11. Juni 2014 (Amtsbl. Schl.-H. S. 476), zuletzt geändert durch Erlass vom 2. Dezember 2015 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1465), und der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), sofern in diesem Erlass keine anderslautenden Regelungen getroffen wurden.

Die Fördermittel können mit anderen Fördermitteln komplementiert werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Falls der Zuwendungsempfänger zu einem späteren Zeitpunkt eine Anhebung des abgesenkten Standards auf die Standards der Wohnraumförderungsbestimmungen plant, ist bei verfügbaren Mitteln und bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen eine Bestandsförderung unter Beachtung der beihilferechtlichen Grundsätze möglich, auch wenn die aktuellen Zweckbindungen noch nicht beendet sind. Die Förderung von Maßnahmen zur Umrüstung von Räumen für gemeinschaftliches Wohnen zu abgeschlossenen Wohnungen ist bereits

bei der anfänglichen Gestaltung des Fördervorhabens zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 2.2 Satz 2 bis 4) und wirkt sich nicht auf die Dauer der Zweckbindung aus. Die Förderung einer Standardanhebung kann nur dann im Rahmen der Erstzusage beschieden werden, wenn die Art der Nachnutzung die Standardanhebung zwingend erfordert und die Nutzung durch entsprechende Zweckbindungen abgesichert ist (z.B. Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung).

2. Fördergegenstand

2.1 Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen, die für Berechtigte der sozialen Wohnraumförderung einschließlich Flüchtlinge genutzt werden sollen. Die Landesregierung legt dafür ein Programm für die Errichtung von zunächst 4.000 Wohnungen auf.

2.2 Neben abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Haushalte können auch Wohnprojekte z.B. für gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge oder für studentisches Wohnen gefördert werden. Ebenso ist die Realisierung eines 2-Phasen-Modells mit Erstnutzung für eine Unterbringung im Rahmen einer Zweckentfremdung und späteren Umwidmung zu Wohnraum möglich; die damit verbundenen notwendigen Umrüstungsmaßnahmen gem. Ziffer 1 Absatz 3 Satz 3 werden im Rahmen der Erstzusage gefördert, die die konkreten Förderbedingungen im Einzelnen regelt.

3. Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind schleswig-holsteinische Ämter und Gemeinden sowie Investoren in Kooperation mit der Belegenheitskommune (vgl. Ziffer 4.3).

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Die zuwendungsfähigen Planungs- und Baukosten müssen angemessen sein (Kostengruppen 300, 400, 500, 700 und Küchen) und sollen 2.000 € je m²/Wohnfläche nicht überschreiten (ohne ggf. anfallende Umrüstkosten). Die Angemessenheit der Kosten wird durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) und die Bewilligungsstelle geprüft. Falls die Kosten von 2.000 € je m²/Wohnfläche ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, sind die Gründe vom Antragsteller detailliert darzulegen und von der ARGE zu prüfen.

4.2 Die Fördermittel werden im Rahmen des vorhandenen Programmvolumens bewilligt; ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

4.3 Erforderlich ist eine kommunale Stellungnahme gemäß Abschnitt II Nr. 2.2 FiRL und zusätzlich bei Investoren, eine ggf. befristete Belegungsvereinbarung mit der Belegenheitskommune. Sie kann entweder als Hauptmietvertrag (Gewerberaummietvertrag) mit der Kommune oder in Form von Benennungsrechten (Dreiervorschlag) zugunsten der Kommune (§ 11 Absatz 1 Satz 2 SHWoFG) ausgestaltet wer-

den. Über mindestens 20% der geförderten Wohnungen muss die Kommune aufgrund des Mietvertrages oder der Einräumung von Benennungsrechten für eine Mindestdauer von 5 Jahren verfügen können.

4.4 Bei Bauvorhaben, die ausschließlich der gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen, ist ergänzend zur kommunalen Stellungnahme eine Bedarfseinschätzung des zuständigen Kreises erforderlich, die seitens der Kommune einzuholen und der kommunalen Stellungnahme beizufügen ist. Dabei hat der Kreis im Rahmen seines Verteilungskonzepts auch ggfs. den interkommunalen Bedarf z.B. mit der Folge kommunaler Zusammenarbeit an zentralen Standorten zu berücksichtigen. Insbesondere quantitativ (wie viele Flüchtlingshaushalte), aber auch qualitativ (welche Art von Wohnraum, Wohnungsgrößen, Wohnungsmix) müssen der kurz- und mittelfristige Bedarf für Flüchtlinge sowie zur Sicherung eventuell erforderlicher Nachnutzung der nachhaltige Bedarf für die allgemeine soziale Wohnraumversorgung beurteilt werden.

4.5 Der geförderte Wohnraum muss sowohl für eine erhöhte Personenanzahl als auch für die Regelbelegung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung funktional geeignet sein. Die maximal zugelassene Personenanzahl muss nicht ausgeschöpft werden. Für die Mindestbelegung gelten die zulässigen Wohnungsgrößen entsprechend den Angaben des Wohnberechtigungsscheines (3.2.2 VB-SHWoFG).

4.6 Einzelheiten zu den Qualitätsstandards regelt die Anlage zu diesem Erlass. Gelten zum Zeitpunkt der Antragstellung besondere bauordnungsrechtliche Regelungen, die der Reduzierung der Mindestanforderungen in einer dem Förderzweck angemessenen Art und Weise dienen, können diese übergeordnet berücksichtigt werden. Die Beurteilung obliegt der ARGE.

5. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

5.1 Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen. Das Baudarlehen beträgt grundsätzlich bis zu 100 Prozent der angemessenen Planungs- und Baukosten (KG 300, 400, 500, 700 und Küchen). Dieses gilt auch für die angemessenen Kosten der Umrüstung.

5.2 Der Zuwendungsempfänger hat das voll erschlossene und lastenfreie Baugrundstück als Eigentümer zu stellen.

6. Zweckbindungen

6.1 Belegungsbindung

Es gelten die Bestimmungen gemäß Abschnitt III Nr. 1.4.1 FiRL.

6.2 Mietbindung

Hinsichtlich der Miethöhe sind die Bewilligungsmieten gemäß Abschnitt III Nr. 1.4.2 Abs. 1, 3, 4 und 5 FiRL und deren Bestimmungen einzuhalten. Dies gilt auch für den

Abschluss eines Gewerberaummietvertrages gemäß Ziffer 4.3 Satz 2.

6.3 Dauer der Zweckbindungen

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt grundsätzlich 20 oder 35 Jahre.

7. Verzinsung und Tilgung der Fördermittel

7.1 Verzinsung der Förderdarlehen

7.1.1 Für den Neubau beträgt bei einer Zweckbindung von 20 Jahren der anfängliche Zinssatz des Darlehens 0,00 Prozentpunkte p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 11. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 21. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

7.1.2 Für den Neubau beträgt bei einer Zweckbindung von 35 Jahren der anfängliche Zinssatz des Darlehens 0,00 Prozentpunkte p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

7.1.3 Für die Umrüstung beträgt der anfängliche Zinssatz des Darlehens 0,00 Prozentpunkte p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 21. Jahres nach Fertigstellung der Umrüstungsmaßnahme wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

7.2 Tilgung der Förderdarlehen

7.2.1 Für den Neubau richtet sich die Höhe der Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 1,50 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

7.2.2 Für die Umrüstung richtet sich die Höhe der Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 3,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

7.3 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag (Neubau/ Umrüstung)

Es gelten die Bestimmungen zum Bearbeitungsentgelt gemäß Abschnitt IV Nr. 4.1 Abs. 1, 3 und 4 FiRL sowie diejenigen zum Verwaltungskostenbeitrag gemäß Abschnitt IV Nr. 4.2 FiRL.

8. Sonstige Zuwendungsvoraussetzungen

Der Zuwendungsempfänger hat auf Verlangen gegenüber der Bewilligungsstelle Auskunft über die Belegung der Räume zu geben. Hierzu besteht die Verpflichtung, die Belegung durchgehend zu dokumentieren.

9. Verfahren

9.1 Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Sie entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der Ermächtigungen dieses Erlasses und der ergänzenden Förderbestimmungen.

9.2 Die ARGE ist vor Antragstellung zu beteiligen.

9.3 Das Sonderprogramm ist auf ein erleichtertes und schnelles Bauen ausgerichtet. Die Förderung wird daher auf der Grundlage eines beschleunigten Antrags- und Bewilligungsverfahrens unter enger Abstimmung zwischen IB.SH und ARGE umgesetzt. Einzelheiten regelt das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch gesonderten Erlass.

9.4 Bei der Auslegung von Bestimmungen dieses Erlasses sind dem zuständigen Ministerium Zweifelsfragen vorzulegen. Es entscheidet auch über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

10. Inkrafttreten

Der Erlass tritt am 01.01.2016 in Kraft; er gilt bis zum 31.12.2019.

Anlage

Qualitätsstandards für Mietwohnungsbau im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“

Anlage der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ - Qualitätsstandards -

(Ersetzt WFB Anlage A1 und A2 – Qualitätsstandards)

1. Bautechnische Fördervoraussetzungen beim Mietwohnungsbau

(1) Es muss sich grundsätzlich um abgeschlossene Wohnungen nach § 49 LBO mit selbstständigem Zugang handeln. Die Wohnungen müssen eine Küche oder Küchenecke enthalten, sowie mindestens ein Duschbad mit WC und 1 m² Abstellfläche innerhalb der Wohnung. Im Ausnahmefall können bei 1-Personen Wohneinheiten die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen in einem Raum zusammengefasst sein.

(2) Die Wohnflächen müssen in der Regel für folgende Belegung funktional geeignet sein:

Wohnfläche in m ²	maximale Personenanzahl
Bis zu 50 m ²	3 Personen
Bis zu 60 m ²	4 Personen
Bis zu 75 m ²	5 Personen
Bis zu 85 m ²	6 Personen

Für jede weitere Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um zehn m².

(3) Die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Gebäuden richten sich nach der Landesbauordnung.

(4) Die Förderung setzt mindestens die Einhaltung der jeweils gültigen EnEV voraus.

(5) Die Regelung nach Art. 9 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015, der zufolge bei bestimmten Gebäuden die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien nach § 3 EEWärmeG entfallen kann, kann auf Antrag auch auf den erleichterten geförderten Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein ausgedehnt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Inanspruchnahme von Ausnahmetatbeständen nach § 9 EEWärmeG ist zu begründen. Die Ausnahmetatbestände können für Fördermaßnahmen aufgrund höher zu gewichtender öffentlich-rechtlicher Pflichten im Sinne der schnellen und wirtschaftlichen Wohnraumbeschaffung gegenüber der Genehmigungsbehörde geltend gemacht werden, wenn sie zu unangemessenem Aufwand oder in sonstiger

Weise zu einer unbilligen Härte führen. Bedingung ist, dass die Förderobjekte zur Sicherstellung des Wärmeenergiebedarfs der neu errichteten Gebäude

1. bei vorhandenen Wärmenetzen einen Anschluss nutzen,
2. die anteilige Nutzung von gasförmiger Biomasse (nach § 5a EEWärmeG) bei der Verwendung von gasbetriebenen Wärmeerzeugern berücksichtigen.

2. Bautechnische Fördervoraussetzungen bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten

(1) Die Mindestgröße für Aufenthaltsräume beträgt 8 qm. Die Regelgröße einer Raumeinheit für den Individualbereich beträgt ca. 12 qm. Die Mindestwohnfläche beträgt 8 qm pro Person, dabei darf der ihr zugeordnete Individualbereich 6 qm nicht unterschreiten und soll ca. 12 qm nicht überschreiten. Den Individualbereichen sind Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zuzuordnen für Gemeinschaftsküchen, Sanitärräume und für Räume zum gemeinsamen Aufenthalt. Pro Person muss die anteilige Gemeinschaftsfläche mindestens 2 qm betragen.

(2) Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung im Einzelfall jeweils aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen zum Brandschutz.

(3) Die Förderung setzt mindestens die Einhaltung der jeweils gültigen EnEV voraus.