

-Neufassung gemäß Vorschlag der Arbeitsgruppe am 11.11.2013-

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum -Beschluss des Rates vom 19.12.2013-

1 Zuwendungszweck

- 1.1 Die Förderung nach dieser Richtlinie dient der Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen im Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme) im unteren Preissegment für
- a) Haushalte mit geringem Einkommen sowie
 - b) ältere Menschen (ab 60 Jahre)
 - c) Menschen mit Behinderung (Grad der Behinderung mind. 50 % sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegeld der Stufe 1 und höher)

2 Förderungsvoraussetzung

- 2.1 Die Wohnungen für den Personenkreis Ziffer 1.1 b) und c) müssen **barrierefrei** sein und dürfen auch nur von diesem Personenkreis belegt werden. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I Seite 2346) in der jeweils geltenden Fassung (WofIV) ermittelt und kaufmännisch auf ganze m² gerundet.
- 2.2 Die Wohnungen haben dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen.
- 2.3 Diese Förderung lässt ausdrücklich weitere Förderungen aus anderen öffentlichen Mitteln zu.
- 2.4 Die Zweckbindung des geförderten Wohnraums beträgt 10 Jahre ab dem 1. des auf die Auszahlung der Fördermittel folgenden Monats. In dieser Zeit darf eine Vermietung der Wohnung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines gemäß § 3 Absatz 2 des Nieders. Wohnraumförderungsgesetzes vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. Nr 24, Seite 403) in der jeweils geltenden Fassung (NWofG) erfolgen. Wobei im Falle der Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung die Einkommensgrenzen um 60 % überschritten werden dürfen. Die Mieterin / der Mieter darf nicht mit der Antragstellerin / dem Antragsteller verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft leben oder in gerader Linie verwandt oder verschwägert sein oder zuvor nicht mit der Antragstellerin / dem Antragsteller in einem Haushalt gelebt haben.
- 2.5 Die Investorin/der Investor kann an Stelle der geförderten Wohnungen auch Wohnungen aus ihrem/seinen Bestand zur Erfüllung der Zweckbestimmung gemäß Ziffer 2.4 benennen, ohne dass damit auch ein Anspruch auf Anerkennung verbunden ist. Lage und Ausstattung der Ersatzwohnungen müssen dem Standard der geförderten Wohnungen entsprechen. Die Wohnungen dürfen zum Zeitpunkt der Benennung nicht vermietet sein und die "normale" Kaltmiete muss mindestens 6,50 €/qm bzw. bei geförderten barrierefreien Wohnungen mindestens 7,50 €/qm betragen. über die Anerkennung der Ersatzwohnungen entscheidet der Verwaltungsausschuss im Einzelfall.
- 2.6 Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:
- 5,00 €/ m² Wohnfläche bei nicht barrierefreiem Wohnraum
 - 6,00 €/ m² Wohnfläche bei barrierefreiem Wohnraum

- 2.7 Vereinbarungen einer Staffelmiete sowie einer Indexmiete (§§ 557a und 557b BGB) sind nicht zulässig.
- 2.8 Die Wohnungen dürfen nicht länger als 3 Monate leer stehen. Bei einem darüber hinausgehenden Leerstand ist der anteilige Förderbetrag für die betreffende Wohnung für den Zeitraum des Leerstandes an die Stadt zurückzuzahlen. Sofern aus Gründen, die die Antragstellerin / der Antragsteller nicht zu vertreten hat, eine Vermietung innerhalb der 3 Monate nicht möglich ist, entscheidet die Stadt auf Antrag über eine Ausnahme von dieser Bestimmung.
- 2.9 Eine Wohnung gilt als barrierefrei im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie ohne Hilfe von Dritten die Möglichkeit bietet, schwellenlos (bzw. über Schwellen mit max. 2 cm Höhe) die Wohnung mit einem Rollstuhl oder Rollator zu erreichen und zu benutzen. Dabei müssen:
- Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren eine Breite von mindestens 90 cm und die Wohnungsinnentüren von mindestens 80 cm haben und mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein
 - Bad und Küche so ausgestattet sein, dass sie mit Rollstuhl oder Rollator benutzt werden können
 - Duschplätze bodengleich ausgeführt werden (bzw. das Niveau zum angrenzenden Bodenbereich darf um nicht mehr als 20 mm abgesenkt sein) und mit rutschhemmenden Bodenbelägen versehen sein
 - WCs in ihrer Sitzhöhe entsprechend dem Bedarf angebracht oder höherverstellbar sein
 - Badewannen eine Einstiegshöhe von max. 50 cm aufweisen oder in anderer Weise den behindertengerechten Einstieg (z.B. seitlicher Türeinstieg) ermöglichen
 - Küchen entlang der Küchenzeile eine Bewegungstiefe von mindestens 1,20 m erreichen
- 2.10 Innerhalb des Zeitraumes von 10 Jahren sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach 4 Jahren ab Fertigstellung des geförderten Wohnraums und nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Jedoch darf die Nettokaltmiete innerhalb von jeweils 3 Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Falle der Wiedervermietung einzuhalten.

3 Antragsberechtigte

- 3.1 Antragberechtigte sind natürliche und juristische Personen, denen das Eigentum an dem Grundstück zusteht, auf dem die Wohnungen geschaffen werden, bzw. die grundstückgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht) daran besitzen.
- 3.2 Pro Investor werden höchstens 15 Wohnungen gefördert.

4 Umfang der Förderung

- 4.1 Für jede im Rahmen dieser Förderrichtlinie zusätzlich geschaffene Mietwohnung gewährt die Stadt Rotenburg (Wümme) einen Zuschuss in Höhe von
- 240 € je m² Wohnfläche für nicht barrierefreie Wohnungen
 - 360 € je m² Wohnfläche für barrierefreie Wohnungen
- 4.2 Der Umbau von vorhandenem Wohnraum zur Schaffung kleinerer Wohnungen wird mit dem jeweils halben Förderbeträgen gefördert.
- 4.3 Der Zuschuss wird nach dem Erstbezug der geförderten Wohnung(en) an die Antragstellerin oder den Antragsteller ausgezahlt.

- 4.4 Über die Vergabe der Mittel wird in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge durch den Verwaltungsausschuss entschieden. Bei der Entscheidung spielen auch Architektur sowie Art und Ausstattung der Objekte eine Rolle. Bewilligungen dürfen nur in Höhe der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel in Höhe von zunächst insgesamt 500.000 € (verteilt über 10 Jahre ab Antragstellung) ausgesprochen werden. Es sei denn, der Rat stellt weitere Haushaltsmittel zur Verfügung.
- 4.5 Es besteht – auch bei Vorliegen sämtlicher Fördervoraussetzungen - kein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses.

5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 5.1 Anträge können frühestens ab dem 1.1.2014 auf dem vorgegebenen Antragsvordruck gestellt werden. Anträge die vor diesem Zeitpunkt eingehen bzw. schon eingegangen sind, werden nicht gewertet. Mit der Maßnahme darf nicht vor Antragstellung begonnen worden sein. Als Beginn gilt die Vergabe des ersten Auftrages für das beantragte Vorhaben.
- 5.2 Dem Antrag sind Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, eine Wohnflächenberechnung nach der WofIV sowie ein Lageplan beizufügen.
- 5.3 Es ist die Nettokaltmiete anzugeben, zu der die Wohnungen erstmals vermietet werden sollen.
- 5.4 Im Falle der Förderung erteilt die Stadt einen Bewilligungsbescheid.
- 5.5 Das Vorhaben muss innerhalb eines Jahres nach Bewilligung fertiggestellt sein. Sofern das nicht möglich ist, ist spätestens 1 Monat vor Ablauf der Frist – unter Angabe der Gründe - ein Antrag auf Verlängerung der Bewilligungsfrist zu stellen. Eine Verlängerung kann längstens für ein weiteres Jahr eingeräumt werden. Nach Verstreichen dieser Fristen erlischt der Anspruch auf Auszahlung der Förderbeträge.
- 5.6. Die Stadt ist berechtigt, von der Antragstellerin oder dem Antragsteller jederzeit die Vorlage von Nachweisen darüber zu fordern, dass die vereinbarten Nettokaltmieten innerhalb der Grenzen gemäß Ziffer 2.5 in Verbindung mit Ziffer 2.7 liegen und auch die erforderlichen Wohnberechtigungsscheine vorliegen. Sie hat weiterhin das Recht, die Wohnungen nach Fertigstellung und vor Erstbezug zu besichtigen – insbesondere zur Überprüfung der Barrierefreiheit. Dies gilt auch im Falle von Nachvermietungen. Die Antragstellerin oder der Antragsteller benachrichtigt die Stadt rechtzeitig vor Fertigstellung bzw. Nachvermietung.
- 5.7 Wenn die angeforderten Nachweise nicht vorgelegt werden und / oder die Besichtigung der Wohnungen nicht gewährt wird, erfolgt keine Auszahlung der Fördermittel. Sofern sich Erkenntnisse ergeben, dass gegen die Förderbestimmungen verstoßen wurde, sind die entsprechenden Fördermittel unverzüglich an die Stadt zurückzuzahlen.
- 5.8 Zur Sicherung des Rückforderungsanspruchs der Stadt hat die Antragstellerin oder der Antragsteller zu Gunsten der Stadt eine Sicherungshypothek an rangsicherer Stelle im Grundbuch für das Grundstück mit der / den geförderten Wohnung(en) auf ihre / seine (AntragstellerIn) Kosten einzuräumen. Anstelle der Sicherungshypothek kann auch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes hinterlegt oder eine vergleichbare Sicherheit (z.B. Hinterlegung eines Sparbuch) geleistet werden.

6 Schlussbestimmungen

Die Richtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat in Kraft.