

Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen

1

Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen

1.1

Städtebauliche Qualitäten

1.1.1

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf einer Fläche errichtet werden, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.1.2

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält und
- d) die städtebauliche Dichte sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks und Flächen unterirdischer Garagen abweichend von § 21 a Abs. 2 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht anzurechnen.

In den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster können abweichend von Satz 1 Buchstaben c und d Gebäude mit nicht mehr als 5 Vollgeschossen und einer städtebaulichen Dichte, die sich an einer Geschossflächenzahl von 1,2 orientiert, gefördert werden.

Planungen von Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen (30 Wohnungen bei Bauvorhaben mit 5 Vollgeschossen) an einem Hauseingang sind mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen.

1.1.3

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe c) eine höhere Geschosshöhe zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, eine Angleichung an die Traufhöhe und die Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist.

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl darf abweichend von Nummer 1.1.2 Buchstabe d) oder Nummer 1.1.2 Satz 3 überschritten werden, wenn

- a) eine höhere Geschossflächenzahl aufgrund der Bauleitplanung zulässig ist oder
- b) sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB), vor allem eine Baulücke geschlossen werden soll und hierbei die Trauf- und Firsthöhe sowie die Gebäudetiefe der benachbarten Gebäude übernommen wird.

1.1.4

Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entspricht, ist zur Sicherstellung der

städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren:

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 100 Mietwohnungen, davon mindestens 50 gefördert, durch Neubau in einem Zuge oder in mehreren Bauabschnitten sowie von einem/r Bauherrn, Bauherrin oder mehreren Bauherren, Bauherrinnen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der Nummer 1.1.2 Planungsalternativen unter Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe, MBl. NRW 2014, S. 299 ff.) zu entwickeln. Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen den städtebaulichen Förder Voraussetzungen nach Nummer 1.1.2 entsprechen.

1.1.5

Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.4 gelten auch für die Neuschaffung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen und Pflegewohnplätzen.

1.2

Barrierefreies Bauen

1.2.1

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) der Haupteingang des Gebäudes barrierefrei erreichbar (Nummer 4.2.3 DIN 18040 Teil 2, soweit die barrierefreie Erreichbarkeit präzisiert wird) ist, Erdgeschosswohnungen und Aufzüge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufen- und schwellenlos zugänglich sind,
- b) innerhalb der Wohnung keine Stufen, Schwellen oder unteren Türanschlüge vorhanden sind und der Freisitz stufen- und schwellenlos erreichbar ist,
- c) in jeder Wohnung mindestens ein Sanitärraum vorhanden ist, der den Vorgaben der Nummern 5.5.1 bis 5.5.5 der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entspricht (barrierefreier Sanitärraum),
- d) alle Bewegungsflächen, die lichten Tür- und Durchgangsbreiten einschließlich der Türen zu den Freisitzen sowie alle Rampen der DIN 18040 Teil 2 (jeweils ohne Markierung R) entsprechen,
- e) die äußere Erschließung des Gebäudes den Nummern 4.2.1 und 4.2.2 der DIN 18040 Teil 2 entspricht.

Wohnungstüren in Außenfassaden (Balkon- und Terrassentüren, Wohnungseingangstüren) dürfen zur Herstellung der Luftdichtigkeit mit Türanschlügen von bis zu 2 cm ausgestattet werden. Wird kein Aufzug eingebaut, sollen die Treppenhäuser so gestaltet werden, dass die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel durch Ein- oder Anbau eines Aufzugs, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nachrüstbarkeit). Die Nachrüstbarkeit muss planerisch nachgewiesen werden. In Häusern ohne Aufzug müssen die Treppen außerhalb der Wohnungen die Anforderungen nach Nummer 4.3.6.2 DIN 18040 Teil 2 erfüllen und eine nutzbare Treppenbreite von mindestens 120 cm und Bewegungsflächen auf Zwischenpodesten von mindestens 120 x 120 cm aufweisen. Davon unberührt einzuhalten sind die Anforderungen an die Breiten und Bewegungsflächen der übrigen Erschließungsbereiche (siehe insbesondere Nummer 4.1 und Nummer 4.3.2 DIN 18040 Teil 2 in Verbindung mit Nummer 1.2.1 Satz 1 Buchstabe d).

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen mit einem Aufzug erreichbar sein. Die Aufzugsanlage muss der Nummer 4.3.5 der DIN 18040 Teil 2 entsprechen. Wohnungen für Rollstuhlnutzer müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Bei der Planung solcher Wohnungen sind zusätzliche Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 an Türen gemäß Nummer 4.3.3, an die barrierefreie Er-

reichbarkeit von Bedienelementen gemäß Nummer 4.5.2 Satz 2 und alle mit R gekennzeichneten Regelungen zu beachten. Bedienelemente und Stützen im Sinne der Nummer 5.5.3 Sätze 5 bis 8 der DIN 18040 Teil 2 müssen nicht eingebaut werden, aber nachrüstbar sein.

1.2.2

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe a) zulassen, wenn die barrierefreie Erreichbarkeit und/oder die stufen- und schwellenlose Zugänglichkeit aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Topographie, erhöhter Grundwasserspiegel) nicht herbeizuführen ist.

1.2.3

Die Bewilligungsbehörden können Abweichungen von Nummer 1.2.1 Buchstabe b) zulassen, wenn Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge technisch unabdingbar und nicht höher als zwei Zentimeter sind. Mieteinfamilienhäuser und Maisonettewohnungen dürfen – abweichend von Nummer 1.2.1 – gefördert werden, wenn die Barrierefreiheit gemäß Nummer 1.2.1 Buchstaben a bis e nur im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss erfüllt wird und in diesem Geschoss die Küche, ein Sanitärraum, der den Anforderungen der Nummer 1.2.1 Anlage 1 Buchstabe c entspricht und mindestens ein Wohnraum liegen. Der barrierefreie Sanitärraum darf auch in einem anderen Geschoss liegen, sofern eine Treppe dorthin führt, die mit einem Treppenlift nachgerüstet werden oder die barrierefreie Zugänglichkeit auf andere Weise hergestellt werden kann.

1.2.4

Auf dem vollständig ausgeführten niveaugleichen Duschplatz darf eine demontierbare Badewanne oder Duschtasse aufgesetzt werden.

1.3

Grundrisse und Wohnqualität

1.3.1

Mietwohnungen

Der Wohnungsgrundriss soll zur Wohnraumversorgung wechselnder Nutzergruppen geeignet, von guter Wohnqualität und wohntechnisch zweckmäßig sein. Den Wohnbedürfnissen von Kindern und Alleinerziehenden ist in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Wohnungen, die Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer von weniger als 10 Quadratmeter Wohnfläche enthalten, werden nicht gefördert, sofern es sich nicht um Wohnungen für eine Person handelt. Bei Wohnungen für eine Person dürfen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst werden. Jede geförderte Wohnung ist mit einem Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) auszustatten und muss über der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Absatz 6 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen liegen.

1.3.2

Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sollen in der Regel auf einer Ebene angeordnet sein, über angemessen große Individualbereiche für jede Person und über Flächen für die gemeinsame Nutzung verfügen, die den Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet sind. Die individuellen Wohnbereiche können als

- a) Appartements (Wohnschlafraum, Küchenbereich und Bad mit WC) oder
 - b) Wohnschlafräume
- gestaltet werden.

Gruppenwohnungen sind baulich so auszugestalten, dass sie jeweils von mindestens zwei Rollstuhlnutzern bewohnt werden können.

Für Gruppenwohnungen für pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbe-

darf gelten die nachfolgend beschriebenen Anforderungen:

Die Grundrisse sollen auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes so zugeschnitten werden, dass eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird und bei Bedarf gleichzeitig ein reibungsloser Ablauf der Pflege oder der Betreuung innerhalb der Gruppenwohnung gewährleistet ist.

Soweit diese Bestimmungen nicht Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen an anbieterverantwortete Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) vom 2. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 625/SGV. NRW), insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 26 und 27 WTG und §§ 25 ff. der Verordnung zur Durchführung des Wohn- und Teilhabegesetzes (Wohn- und Teilhabegesetz-Durchführungsverordnung – WTG DVO) vom 23. Oktober 2014 (GV. NRW. S. 685/SGV. NRW. 820) zu erfüllen.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Ein unmittelbarer Zugang vom Bewohnerzimmer zum Bad ist nur zu einem Einzelbad zulässig.
- b) Der Raum für die gemeinschaftliche Nutzung (§ 27 Absatz 1 WTG DVO) muss ausreichend groß für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe sein.
- c) Vor dem Raum für die gemeinschaftliche Nutzung ist ein Freisitz mit einer ausreichenden Größe für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe vorzusehen. Alternativ können bei entsprechender Begründung im Betreuungskonzept Freisitze vor jedem Appartement oder Wohnschlafraum vorgesehen werden.

1.3.3

Pflegewohnplätze

Bei der Planung von Pflegewohnplätzen sollen hohe Wohnstandards und eine hohe Funktionsgerechtigkeit bei Pflegebedarf angestrebt werden.

Soweit diese Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die baulichen Anforderungen an Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot gemäß WTG, insbesondere an die Wohnqualität gemäß §§ 4 Absatz 6 und 20 WTG und §§ 6, 7 und 8 WTG DVO, zu erfüllen.

Die Flächenvorgabe von 53 Quadratmetern Nettogrundfläche pro Pflegewohnplatz (§ 2 Absatz 3 Nr. 1 APG DVO NRW) ist als Flächenobergrenze einzuhalten.

Darüber hinaus sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Für jede Person ist ein Wohnschlafraum mit Duschbad und WC vorzusehen.
- b) Ein Wohnschlafraum für Rollstuhlnutzer muss ohne Anrechnung der Fläche für das Bad mindestens 16 qm groß sein.
- c) Die Pflegewohnplätze sind in Wohngruppen für höchstens 12 Personen zu gliedern.
- d) Jeder Wohngruppe ist ein Wohngruppenraum zuzuordnen, der nicht in reiner Nordlage liegen darf.
- e) Vor dem Wohngruppenraum ist ein Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia) vorzusehen.
- f) Wohngruppenraum und Freisitz müssen für die gleichzeitige Nutzung durch die gesamte Gruppe ausgelegt sein.
- g) Nummer 1.7 Anlage 1 gilt entsprechend.

1.3.4

Bindungsfreie Wohnungen und Ersatzwohnungen

1.3.4.1

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen barrierefrei gemäß Nummer 1.2 ausgestattet sein.

1.3.4.2

Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde die Förderung auch dann gewähren, wenn die Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnungen liegen.

1.3.4.3

Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein.

1.3.4.4

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der Gemeinde getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der Gemeinde ist dem Antrag beizufügen.

1.3.4.5

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen in einer Belegungsvereinbarung festzulegen. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 1.5.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.

1.3.5

Gemeinschaftsräume und die zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur genutzten Räume sollen in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden. Die Regelungen zum barrierefreien Bauen gemäß Nummer 1.2 Anlage 1 gelten entsprechend.

1.4

Wohnflächenobergrenzen

1.4.1

Mietwohnungen

Soweit nicht in Nummern 1.4.2 bis 1.4.5 Abweichendes geregelt ist, gelten für Mietwohnungen folgende Flächenvorgaben. Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der zu schaffenden Räume stehen. Dabei ist der Flächenbedarf für Wohnungen, die barrierefrei errichtet werden, oder für Wohnungen, die für Rollstuhlnutzer bestimmt sind, zu berücksichtigen. Ist die Wohnung für eine Person bestimmt, darf die Wohnfläche 35 Quadratmeter bzw. 24 Quadratmeter bei Appartements für Studierende nicht unterschreiten. Appartements für

Studierende mit weniger als 35 Quadratmetern Wohnfläche müssen bei Bedarf mit einer anderen Wohnung zusammenlegbar sein. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten.

Die Wohnflächenobergrenzen betragen für:

- a) Wohnungen, die barrierefrei (Nummer 1.2) geplant und errichtet werden: Tabelle Spalten 1 und 2,
- b) Wohnungen, die Personen vorbehalten werden, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind: Tabelle Spalte 3:

	1	2	3
Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	barrierefrei	barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne	Rollstuhlnutzer
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 qm	52 qm	55 qm
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 qm	67 qm	70 qm
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 qm	82 qm	87 qm
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 qm	97 qm	102 qm
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 qm	112 qm	117 qm

Zimmer im Sinne der Tabelle sind auch Zimmer, in die eine Küche integriert ist (Wohnküche).

Bei Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um 15 Quadratmeter für jeden zusätzlichen Raum.

1.4.2

Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen aus planerischen Gründen

Sofern es aus planerischen Gründen zweckmäßig ist, kann die Bewilligungsbehörde eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen gemäß Nummer 1.4.1 Sätze 7 bis 9 im Neubau um bis zu 5 Quadratmeter und im Bestand auch darüber hinaus zulassen. Planerische Gründe sind beispielsweise: Notwendigkeit der Schaffung von Kellerersatzräumen in der Wohnung, Schließung von Baulücken oder vergleichbare bauliche Besonderheiten.

1.4.3

Mieteinfamilienhäuser

Es gelten die Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 1.4.1. Flächenüberschreitungen können im Rahmen von Nummer 1.4.2 zugelassen werden. Um die Förderfähigkeit herzustellen, darf von der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche ein Abzug in Höhe von 10 v. H. vorgenommen werden.

1.4.4

Gruppenwohnungen

Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt abweichend von Nummer 1.4.1 pro Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsfläche und Flächenmehrbedarf für Rollstuhlnutzer.

1.4.5

Bindungsfreie Mietwohnungen

Für bindungsfreie Mietwohnungen gelten die Wohnflächenobergrenzen nach 1.4.1 nur insoweit, als sie für die Bemessung des Baudarlehens maßgeblich sind.

1.4.6

Gemeinschaftsräume und Räume für wohnungsnah soziale Infrastruktur

Für die Berechnung der förderfähigen Flächen von Gemeinschaftsräumen und Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur gelten die Regelungen für Mietwohnungen entsprechend. Maximal ist eine Wohnfläche von 400 Quadratmetern förderfähig.

1.5

(nicht besetzt)

1.6

Angemessenheit der Kosten

Die Bewilligungsbehörde prüft, ob die im Antrag angegebenen Gesamtkosten den Kosten entsprechen, die im Bereich der Bewilligungsbehörde angemessen sind.

1.7

Energetischer Standard

Bei der erstmaligen Schaffung von Mietwohnungen, Gemeinschaftsräumen oder Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur in einem neuen selbständigen Gebäude oder durch Erweiterung eines Gebäudes (Aufstockung oder Anbau) und der Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand ist die Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten; eine Prüfung durch die Bewilligungsbehörde erfolgt nicht.

Der Passivhausstandard im Sinne von Nummer 2.4.1 Satz 5 gilt als erfüllt, wenn das Gebäude einen Jahres-Primärenergiebedarf von nicht mehr als 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und einen Jahres-Heizwärmebedarf von höchstens 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche hat und eine Luftwechselrate von 0,6 pro Stunde bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal ($n_{50} < 0,6/h$) nicht überschritten wird.

Der Jahres-Primärenergiebedarf und Jahres-Heizwärmebedarf von Passivhäusern sind bei Antragstellung durch einen Sachverständigen nach dem Passivhausprojektierungspaket (PHPP) in der Fassung 2007 oder neuer nachzuweisen. Die Einhaltung der zulässigen Luftwechselrate ist nach Fertigstellung mittels einer Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-door-Test) nachzuweisen.

2

Qualitätsanforderungen für selbst genutztes Wohneigentum

2.1

Wohnqualität

Eigenheime und zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnungen werden nur gefördert, wenn

- a) die Entfaltung eines gesunden Zusammenlebens aller Haushaltsangehörigen und eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet sind,
- b) Wohn- oder Schlafräume ausweislich der technischen Unterlagen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sind.

Bei der Förderung des Erwerbs vorhandener Förderobjekte (Nummern 5.1.3 und 5.1.4) dürfen Wohn- und Schlafräume kleiner als 10 Quadratmeter sein.

Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern wird nicht gefördert.

2.2

Energetischer Standard

Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Nummern 5.1.1 und 5.1.2 gilt Nummer 1.7 Satz 1 der Anlage 1 entsprechend.

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.3 ist vor Erteilung der Förderzusage nachzuweisen, dass

- a) für das Förderobjekt nach dem 31. Dezember 1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- b) das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- c) der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet.

Bei der Förderung nach Nummer 5.1.4 (Kombimodell) ist der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass die Empfehlungen des Energieausweises zur kostengünstigen Modernisierung vollständig ausgeführt worden sind.

Alternativ zum Verfahren nach Satz 3 ist der Antragsteller in der Förderzusage zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage den Nachweis zu erbringen, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet.

Bei Wahl der Alternative nach Satz 4 ist die Planung geeigneter Maßnahmen mit Antragstellung nachzuweisen. Der Nachweis ihrer Eignung ist mit einem Energiebedarfsausweis zu führen, der die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen nach Satz 3 oder 4 sind durch Kostenvorschläge oder durch qualifizierte Kostenaufstellung anzugeben. Die Bewilligungsbehörde prüft die Angemessenheit und die sachliche und rechnerische Richtigkeit.

Die Maßnahmen dürfen nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden. Die Durchführung ist mittels Unternehmerklärung in Form der Anlage 2 und/oder 3 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31. Mai 2002 (GV. NRW. S. 210, ber. S. 367), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. November 2012 (GV. NRW. S. 553/SGV. NRW. S. 75), nachzuweisen.

2.3

Instandhaltung und Rücklagen

Bei der Förderung des Erwerbs bestehender Eigentumswohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist darauf zu achten, dass die Wohnungseigentumsanlage

- a) ordnungsgemäß Instand gehalten oder modernisiert wurde oder
- b) eine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde oder gebildet wird.

2.4

Angemessenheit der Kosten

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn in Fällen des Ersterwerbs und des Erwerbs bestehenden selbst genutzten Wohnraums der Kaufpreis einschließlich Nebenkosten oder bei Bauherrenmaßnahmen die Gesamtkosten diejenigen Gesamtkosten überschreitet, die im Bereich der Bewilligungsbehörde für ein vergleichbares Objekt als angemessen anzusehen sind. Die Kosten des Erwerbs und der Modernisierung für Bestandsobjekte sollen die angemessenen Kosten für eine vergleichbare neue Immobilie nicht übersteigen.

3

Denkmalschutz, Bauplanung, Baurecht, Bergschadenverzicht

3.1

Denkmalschutz

Bei der Förderung von Baumaßnahmen an einem Bau- oder Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG, SGV.NRW. 224) hat die Bewilligungsbehörde die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

3.2

Bauplanung

Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, dass ihre Planung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Das Wohnumfeld soll naturnah und – soweit die Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Der ruhende Verkehr soll auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Bei Baulücken im innerstädtischen Bereich kann ein Teil der erforderlichen Grünfläche durch das Wohnumfeld kompensiert werden.

3.3

Baurecht

Die Förderung setzt voraus, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Bauaufsichtsrechts entspricht. Diese Voraussetzung ist als erfüllt anzusehen, wenn

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben (§ 63 BauO NRW) die Baugenehmigung vorgelegt wird,
- b) bei genehmigungsfreien Vorhaben (§§ 64 bis 67 BauO NRW) die Bauherrin oder der Bauherr erklärt, dass die Gemeinde nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW gefordert hat.

Kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Förderung auch auf der Grundlage eines Vorbescheides gemäß § 71 BauO NRW zulässig, der die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens feststellt. Die Antragsteller haben der Bewilligungsbehörde Änderungen im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens, Abweichungen von den der Bewilligung zugrunde liegenden Planungsunterlagen oder Änderungen während der Bauausführung zur Prüfung im Hinblick auf die förderrechtliche Relevanz vorzulegen.

3.4

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

3.4.1

In Gebieten, in denen mit Einwirkungen des Bergbaus auf die Erdoberfläche zu rechnen ist, oder in denen oberflächennahe Grubenbaue vorhanden sein können, hat die Bauherrin oder der Bauherr vor Erteilung der Förderzusage eine Erklärung der Bergbaugesellschaft über die Notwendigkeit von baulichen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und ggf. die Kostenübernahme beizubringen. In der Förderzusage ist die Durchführung evtl. für notwendig gehaltene Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen zur Auflage zu machen. Die Förderung ist unzulässig, wenn sich die Bauherrin oder der Bauherr nach den getroffenen Vereinbarungen an den Kosten der Maßnahme mit mehr als 3 v. H. der Kosten des Gebäudes – abzüglich der Kosten der Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahme – beteiligen soll.

3.4.2

Ist der Bauherrin oder dem Bauherren nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann sie oder er sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW wenden, die ihr/ihm ggf. auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

3.4.3

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn ein Bergschadenverzicht vereinbart worden ist. Bei der Bewilligung wird hingenommen, dass ein Bergschadenminderwertverzicht bis zur Höhe von 10 v. H. des Verkehrswertes vereinbart wird. Eine grundbuchliche Sicherung des evtl. im Rahmen des Satzes 2 bestehenden Bergschadenminderwertverzichts ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

3.4.4

Über Ausnahmen von Nummer 3.4.3 entscheidet die NRW.BANK. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mit Bergschäden auf dem Baugrundstück nach derzeitigen Erkenntnisstand nicht mehr zu rechnen ist.

4

Hinweisschild

Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohnungen ist durch ein Hinweisschild an der Baustelle die Förderung durch das Land bzw. den Bund kenntlich zu machen, und zwar – soweit zutreffend – durch folgenden Wortlaut:

„... Selbst genutztes Wohneigentum/Mietwohnungen gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund.“