



alle Ober- und Mittelzentren gem. LEP-BB

Verteiler gemäß Anlage

Potsdam, .9.2010

Wohnraumförderung - Auslobung eines Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau

Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung ist zentrales Anliegen der Politik des MIL. Mit all ihren Facetten ist sie ein aktiver Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur Gestaltung des demografischen Wandels. Das MIL hat sich zum Ziel gesetzt diese erfolgreiche Politik zukunftsorientiert an den Erfordernissen der Gesellschaft fortzuführen.

In diesem Zusammenhang konnte mit den bisherigen Instrumenten der Wohnraumförderung in der Vergangenheit bereits eine Vielzahl von Akzenten gesetzt werden. Für die Umsetzung des Auftrages aus dem Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode, in den Innenstädten die Herrichtung von Bestandsgebäuden sowie den Neubau auf Freiflächen (Lückenschluss) verstärkt in Angriff zu nehmen und die Wohnraumstruktur dem veränderten Bedarf anzupassen, ist die Installierung einer zusätzlichen Förderkomponente des Wohnungsneubaus erforderlich. Die Landesregierung setzt sich für die barrierearme und altersgerechte Gestaltung von Wohnraum, Wohnumfeld und Infrastruktur ein. Dies sind wichtige Voraussetzungen, damit ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. So soll z. B. das Aufzugsprogramm fortgesetzt und die Entwicklung neuer Wohnformen befördert werden.

In Verbindung mit der Bestandsentwicklung bzw. der Konsolidierung von Wohngebieten soll eine zusätzliche Neubaukomponente i. R. der Wohnraumförderung eingeführt werden, um insbesondere in den Innenstädten



das trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen im Bestand häufig nur wenig differenzierte Wohnungsangebot zu ergänzen.

Durch das MIL werden Fördermittel für modellhaften Mietwohnungsneubau mit einem Fördermittelansatz von ca. 30 Mio. € bis 2013 (Gesamtansatz) ausgelobt.

Entsprechende Projekte können von natürlichen und juristischen Personen, die die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen, benannt werden, soweit diese dem vorangestellten inhaltlichen Ansatz entsprechen. Die Bekanntgabe des Wettbewerbs erfolgt über die Städte. Der Städte- und Gemeindebund, die wohnungswirtschaftlichen Verbände und weitere Institutionen werden ebenfalls informiert.

Alle in diesem Zusammenhang wichtigen Informationen zu den Zielen, Teilnahmevoraussetzungen, Förderkonditionen und Verfahrensbestimmungen können der Anlage entnommen werden.

Durch die Beteiligung von wohnungswirtschaftlichen Akteuren an diesem Fördermittelwettbewerb kann auch Ihre Stadt profitieren, da durch die gemeinsame Entwicklung innovativer Projekte im Zusammenspiel mit bereits bestehenden und neuen Förderinstrumenten zusätzlicher und gleichzeitig nachhaltig nachgefragter Wohnraum geschaffen wird und damit auch die innerstädtische Entwicklung weiter voranschreitet. In diesem Zusammenhang werden die Städte gebeten, diese Ausschreibung weiterzuleiten und die am Fördermittelwettbewerb teilnehmenden Personen und Unternehmen nach Kräften zu unterstützen.

Die Modellprojekte müssen **bis zum Stichtag 15.10.2010** angemeldet werden. Zur Beurteilungsfähigkeit der Projekte sind ergänzende Informationen zu den sich aus der Anlage ergebenden Teilnahmebedingungen und -voraussetzungen projektbezogen zu übermitteln. Es wird darum gebeten, das anliegende Formblatt (Anlage 3) vollständig, ggf. auch unter Einbeziehung der Stadt, auszufüllen. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Stellungnahme der Stadt gemäß Anlage 2 beizubringen. Die Anmeldung ist an das MIL, Referat 21 (Ansprechpartner/in im Referat 21, Frau Schulz unter Tel.: 0331 866 8191 bzw. Herr Rose unter Tel.: 0331 866 8192) zu richten.

Für die erstmalige Durchführung des Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2010 wurde für eine begleitende Unterstützung das Büro „Architektur + Stadtplanung Fiebig – Schönwälder – Zimmer“ beauftragt. Dieses Büro wird u. a. auch ggf. fehlende Informationen von den Akteuren einholen und alle eingehenden Bewerbungen in eine Bewertungsmatrix stellen. In diesem Zusammenhang bitte ich Sie das Büro im Bedarfsfall im Rahmen Ihrer Möglichkeiten entsprechend zu unterstützen.

Die Auswahlentscheidung trifft eine Jury voraussichtlich Mitte November 2010. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt ab Januar 2011 im Rahmen des üblichen Bewilligungsverfahrens durch die ILB unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Werneke

Anlage 1

Ausschreibung eines Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau im Rahmen der Wohnraumförderung

Die Ziele dieses Wettbewerbes stellen u. a. auf folgende Aspekte ab:

- Die Unterstützung und Qualifizierung der Innenstadtentwicklung
- Neue Perspektiven für Orte des Stadtumbaus aufzeigen
- Schaffung moderner, barrierefreier Wohnungen mit Modellcharakter
- Beseitigung schwerwiegender städtebaulicher Mängel in stadtbildwichtigen Bereichen
- Energetisch innovative und umweltgerechte Gebäude für die Bewohner
- Förderung der Bau- und Stadtkultur
- Generierung zusätzlicher Bindungen im Neubau sowie weiterer Bindungen im Bestand zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

1. Teilnahmevoraussetzungen:

a) Gebietskulisse:

Für das Auswahlverfahren sind grundsätzlich nur Vorhaben in den Ober- und Mittelzentren gemäß LEP-BB und dort nur innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den von den Kommunen mit Satzungsbeschluss festgelegten Wohnvorranggebieten vorgesehen.

Geplante Neubaumaßnahmen in den im Rahmen der GenerationsgerechtModInstR und AufzugsR weiterhin anerkannten Konsolidierungsgebieten (Gebiete des Stadtumbaus mit nachhaltiger wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Perspektive bzw. in analoger Anwendung in Städten, die keine Stadtumbaustädte sind) sollen nur ausnahmsweise und nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher und wohnungspolitischer Notwendigkeiten in Stadtumbaustädten Berücksichtigung finden, soweit dies durch die vorgesehene Jury so entschieden wird. Dies kann z. B. der Fall sein, soweit es sich um die Lückenschließung im Zusammenhang mit Bestandsentwicklungsmaßnahmen handelt, die der Stabilisierung des Quartiers dient.

b) Förderungsmaßnahmen:

Bewerbungen für die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln können erfolgen für:

- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kombination mit der Modernisierung und Instandsetzung von Beständen

und/oder Maßnahmen der Wohneigentumsbildung im teilräumlichen Kontext (Quartiersentwicklung)

- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

2. Bewertungskriterien

Im Rahmen des Auswahlverfahrens werden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt und prioritär bewertet:

- Soweit Wohnungsunternehmen bereits über einen Wohnungsbestand verfügen, die Bereitstellung zusätzlicher Bindungen an Wohnungen in Bestandsgebäuden entweder als mittelbare Bindungen gemäß § 31 Abs. 1 WoFG oder als zusätzliche freiwillige Mietpreis- und Belegungsbindungen, wenn die Anforderungen an mittelbare Bindungen nicht erfüllt werden können, z. B. wenn die Bestandswohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs nicht bezugsfertig oder frei sind
- Modellhafte generationsgerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude z. B. Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten – auch als die Einrichtung von Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes
- Besonders modellhaftes energetisches Niveau, z. B. bei Neubauvorhaben durch Überschreitung des Anteils der erneuerbaren Energien nach Maßgabe des § 5 EEWärmeG um mindestens 50 % und bei der Modernisierung von Bestandswohnungen die Erreichung des Neubaustandards gemäß EnEV
- Barrierefreiheit gemäß DIN 18 025 Teil 2 bei der Herstellung von Neubau
- Zukunftsweisende wirtschaftliche und umweltgerechte Bauweisen
- Bereitschaft zur Durchführung eines Planungswettbewerbs gemäß RPW 2008
- Kommunale Beiträge zur Umsetzung der Maßnahme, z. B. durch Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke.

3. Förderungsmittel und Miethöhen

Die Höhe der Förderung wird in Abhängigkeit vom Umfang der Schaffung neuer Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau festgelegt. Die Wirtschaftlichkeit der Objekte ist nachzuweisen.

Die Förderung von Neubaumaßnahmen wird wie folgt gestaltet:

Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung der Neubau-WE)	Baudarlehen je m²/Wohnfläche des Neubaus bis zu
---	---

25 % bis 49 %	400 €
50 % bis 74 %	500 €
75 % bis 100 %	600 €

Die Höhe der Baudarlehen orientiert sich an einer durchschnittlichen Gesamtkostenspanne von 1.300 bis 1.700 €/m² Wfl. unter Berücksichtigung regional differenzierter Miethöhen für nicht gebundene Wohnungen. Die Höhe der Baudarlehen darf 40 % der Gesamtkosten nicht übersteigen.

Die Baudarlehen für die Neubaumaßnahmen werden zu Konditionen von 2 % Tilgung bei Zinsfreiheit für einen Zeitraum von 15 Jahren und 0,5 % laufendem Entgelt ausgereicht.

Für den geförderten Neubau wird ein Eigenleistungsanteil i. H. von 20 % (einschl. ggf. vorhandenem Grundstück) gefordert.

Die Förderung des Neubaus ist verzahnt mit den sonstigen Programmen der Wohnraum- und Städtebauförderung. Bei der gleichzeitigen Realisierung von Mod./Inst.-Maßnahmen gelten die Bedingungen und Voraussetzungen der GenerationsgerechtModInstR. Für die Herstellung des barrierefreien Zugangs zu den Mietwohnungen (Bestand und Neubau) kann bei vorliegenden Voraussetzungen die AufzugsR in Anspruch genommen werden. Für die Wiederherstellung stadtbildprägender Mietwohnungen zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt kann auch weiterhin die Förderung im Rahmen der Spitzenfinanzierung in Kombination mit der Städtebauförderung zur Anwendung kommen.

Die Miethöhen bei Erstvermietung für den Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Neubau werden unter Berücksichtigung der Regionen des LEP-BB wie folgt differenziert:

- 5,50 €/m² Wohnfläche Nettokaltmiete im Bereich des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam,
- 4,60 €/m² Wohnfläche außerhalb dieses Bereiches

Für nicht mietpreis- und belegungsgebundene Neubauwohnungen gilt der jeweilige regionale Mietspiegel bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete.

4. Verfahren

Die Modellprojekte müssen **bis zum Stichtag 15.10.2010** angemeldet werden. Zur Beurteilungsfähigkeit der Projekte sind ergänzende Informationen zu den sich aus der Anlage ergebenden Teilnahmebedingungen und -voraussetzungen projektbezogen zu übermitteln. Es wird darum gebeten, das anliegende Formblatt vollständig, ggf. auch unter Einbeziehung der Stadt, auszufüllen. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Stellungnahme der Stadt gemäß Anlage 2 beizubringen.

Die Anmeldung ist an das MIL, Referat 21 (Ansprechpartner/in im Referat 21, Frau Schulz unter Tel.: 0331 866 8191 bzw. Herr Rose unter Tel.: 0331 866 8192) zu richten.

Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2010 wird durch das Büro „Architektur + Stadtplanung Fiebig – Schönwälder – Zimmer“ begleitet. Dieses Büro wird u. a. auch ggf. fehlende Informationen einholen und alle eingehenden Bewerbungen in eine Bewertungsmatrix stellen.

Die Auswahlentscheidung trifft eine Jury voraussichtlich Mitte November 2010. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt ab Januar 2011 im Rahmen des üblichen Bewilligungsverfahrens durch die ILB unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Anlage 2

zur Ausschreibung eines Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau im Rahmen der Wohnraumförderung

Städtebauliche Stellungnahme

Allgemeine Angaben

Objektanschrift (PLZ/Ort/Straße/Hausnr.)

Bauherrschaft

Stadtverwaltung (Ansprechpartner/Ansprechpartnerin)

Das Bauvorhaben befindet sich in einem

- förmlich festgelegten innerstädtischen Sanierungsgebiet i. S. d. § 142 BauGB.
Name des Gebietes _____ Satzungsbeschluss vom _____
- förmlich festgelegten innerstädtischen städtebaulichen Entwicklungsbereich i. S. d. § 165 BauGB.
Name des Gebietes _____ Satzungsbeschluss vom _____
- vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) bestätigten innerstädtischen Vorranggebiet
Ein Selbstbindungsbeschluss der Stadt/Gemeinde zu dem definierten Vorranggebiet Wohnen liegt vor.
Gebietsname _____ Beschluss vom _____

Es handelt sich um einen

- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kombination mit der Modernisierung und Instandsetzung von Beständen und/oder Maßnahmen der Wohneigentumsbildung im teilträumlichen Kontext (Quartiersentwicklung).
- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.
Anzahl Wohneinheiten Neubau _____ davon barrierefrei _____
Anzahl Wohneinheiten Bestand _____ davon barrierefrei _____
- Es werden kommunale Beiträge zur Umsetzung der Maßnahme, z. B. durch Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke erbracht (welche?)

- Das Bauvorhaben entspricht den Zielen der Sanierung, der Wohnraumversorgung und der Stadtentwicklung

Ein aussagekräftiger Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstückslage i. d. Stadt/Gemeinde ist der Auskunft beigefügt.

Bestätigung der Stadt (Ort, Datum, Unterschrift)

Anlage 3

zur Ausschreibung eines Fördermittelwettbewerbs für modellhaften Mietwohnungsneubau im Rahmen der Wohnraumförderung

Angaben zur geplanten Maßnahme

Objektanschrift (PLZ/Ort/Straße/Hausnr.)

Bauherrschaft

Stadtverwaltung (Ansprechpartner/Ansprechpartnerin)

Es handelt sich um einen

- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Kombination mit der Modernisierung und Instandsetzung von Beständen und/oder Maßnahmen der Wohneigentumsbildung im teilträumlichen Kontext (Quartiersentwicklung).
- Neubau mit mind. 25 % Mietpreis- und Belegungsbindungen in Form von Baulückenschließung und auf innerörtlichen Recyclingflächen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Anzahl Wohneinheiten Neubau _____ davon barrierefrei _____

Anzahl Wohneinheiten Bestand _____ davon barrierefrei _____

Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen _____ €

Die Baukosten für den Neubauteil (KG 300 bis 700 ohne Finanzierungskosten betragen _____ €
entspricht _____ € /qm/Wohnfläche

Der Beginn der Bauarbeiten ist geplant am: _____

- Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ist gesichert.

Es ist die Einbindung welcher Fördermöglichkeiten / Förderprogramme geplant?

- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR)
- Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR)
- Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR)
- Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)
- Sonstige (z. B. KfW) – Bezeichnung _____
- Die Bereitstellung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen an Wohnungen in Bestandsgebäuden in Form von mittelbaren Bindungen gemäß § 31 Abs. 1 WoFG ist vorgesehen.
- Die Bereitstellung zusätzlicher freiwilliger Mietpreis- und Belegungsbindungen an sonstigen Wohnungen (abweichend von den Anforderungen Gemäß § 31 Abs. 1 WoFG) ist vorgesehen.
- Es ist die generationsgerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude z. B. Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten – auch als die Einrichtung von Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes geplant.
- Es besteht die Bereitschaft zur Durchführung eines Planungswettbewerbs gemäß RPW 2008.

- Es ist eine zukunftsweisende wirtschaftliche und umweltgerechte Bauweise vorgesehen.
Erläuterung: _____

Der Anteil der erneuerbaren Energien nach Maßgabe des § 5 EEWärmeG beträgt

für den Neubauteil _____ % und / oder für den Gebäudebestand _____ %

Der nach EnEV vorgeschriebene Mindeststandard wird

für den Neubauteil um _____ % und / oder für den Gebäudebestand um _____ % unterschritten.

Bestätigung der Bauherrschaft (Ort, Datum, Unterschrift)