

Standard mittlerer Intensität zur Herstellung von Generationsgerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz von Mietwohngebäuden

Nach Durchführung der Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden ist folgender Standard zu erreichen:

1. Energieeffizienz

- Der Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste müssen die nachfolgenden Anforderungen in vollem Umfang erfüllen. Senkung des Energieverbrauches und Verminderung der CO₂-Emission auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung. Die Gewährung der Förderung nach Nummer 5.4 wird bei der Bestandssanierung (nach Nummer 2.1 Buchstabe a) an folgende energetische Kennziffern geknüpft:

Primärenergiebedarf (Q_P): maximal 115 Prozent des Referenzgebäudes und

Transmissionswärmeverlust (H_T): maximal 130 Prozent des Referenzgebäudes.

- Ausnahmen von den vorgenannten energetischen Anforderungen sind nur bei nachfolgenden Wohnungsbaumaßnahmen möglich:
 - bei der Wiederherstellung stadtbildprägender Mietwohngebäude zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt im Rahmen der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung) oder/und
 - wenn bei der Modernisierung und Instandsetzung Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen sind, die eine vollständige Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen zur Erreichung der vorgenannten Kennziffern zur Energieeinsparung nicht ermöglichen.

2. Generationsgerechtigkeit

Dazu gehört insbesondere:

- dass die Planung der Wohnungen unter Beachtung der DIN 18040 Barrierefreies Bauen erfolgt.
- dass die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes sowie die Wohnungen und deren einzelne Räume und Freisitze nach Möglichkeit barrierefrei erreichbar sind.
- dass die Wohnungsgrundrisse zweckmäßig sind, abgeschlossene Räume eine angemessene Größe aufweisen und insgesamt den heutigen Wohnansprüchen Rechnung tragen. Dazu gehören insbesondere ausreichende Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung einschließlich der Freisitze, nach Möglichkeit die Vermeidung gefangener Räume und die Einhaltung von Geruchsschleusen. Der Zugang zu Toiletten erfolgt nicht über Wohnräume oder Küchen. Jeder Raum (ausgenommen Flure) ist natürlich belichtet und belüftet. Innen liegende Bäder sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die Gebäudestruktur erfordert.
- die familienfreundliche und generationsgerechte Anpassung des Gebäudes (zum Beispiel Kinderspielmöglichkeiten in Nebenräumen wie Dachboden oder Keller, der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen, Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Kinderwagen oder Spielgeräte, 2. Handlauf für Seniorinnen, Senioren und Kinder, separate Aufenthaltsräume für Kinder oder Seniorinnen und Senioren, direkter Zugang nach draußen für Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen).
- die generationsgerechte und barrierefreie Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und gegebenenfalls vorhandener Nebengebäude, insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder, Seniorinnen und Senioren, zum Beispiel Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren. Bei Bedarf werden Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie wohnungsgebundene Kfz-Stellplätze (möglichst nicht im Hofbereich) und Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten.

Bei einer Aufzugsnachrüstung darf das Vorhaben nur gefördert werden, wenn

- das Mietwohngebäude in der Vergangenheit bereits nachhaltig modernisiert und instand gesetzt worden ist (Standard mittlerer Intensität gemäß dieser Anlage) oder in Verbindung mit der Herstellung des barrierefreien Zuganges zu den Wohnungen das Mietwohngebäude gleichzeitig nachhaltig modernisiert und instand gesetzt wird oder eine behindertengerechte Ausstattung der Aufzugsanlage (Drei-Sinne-Prinzip, mindestens aber Zwei-Sinne-Prinzip) erfolgt und
- planungs- und/oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen und eine gegebenenfalls notwendige Baugenehmigung vorliegt.

Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- den Einbau ölbefuerter Heizungsanlagen im Wohngebäude, wenn der Anschluss an ein Erdgasnetz oder eine Anlage zur Lieferung von Fernwärme und Warmwasser möglich ist,
- Einbauküchen und
- Umsatzsteuererträge, die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar sind.

3. Weitere Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Bauschäden sind im Rahmen der Instandsetzung zu beseitigen. Die Gebäude sollen folgende weitere Ausstattungsmerkmale aufweisen:

- Die Bäder sind in den Fußboden- und Wandbereichen in zeitgemäßer Weise gefliest und mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern ausgestattet.
- Die Elektroinstallation entspricht den geltenden Normen (insbesondere ausreichende Steigleitungen, Zählerzentralisation, normgerechte Verteilung in den Wohnungen sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür).
- Nach Möglichkeit sind alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen als Freisitze ausgestattet.

4. Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößen sind angemessen und der Wohnungsschlüssel ist marktgerecht zu planen.

Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 50 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte),
- 3-Raum-Wohnungen: bis zu 80 Quadratmeter (für Dreipersonenhaushalte),
- 4-Raum-Wohnungen: bis zu 90 Quadratmeter (für Vierpersonenhaushalte).

Die genannten Wohnungsgrößen sind auch bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

1-Raum-Wohnungen sind bei Maßnahmen im Gebäudebestand zu vermeiden und bei Neubaumaßnahmen grundsätzlich nicht förderfähig.

5. Planungsabweichungen und sonstige Hinweise

Planungsabweichungen zu den Nummern 2. bis 4. sind durch den Antragsteller sachgerecht zu begründen. Über die Zulässigkeit der Abweichung im Einzelfall entscheidet die Bewilligungsstelle.

Im Rahmen der Förderung können berücksichtigt werden:

- Hausanschlusskosten für technische Anlagen von außerhalb eines Gebäudes liegenden Übergabepunkten der Ver- und Entsorgungsunternehmen bis zur technischen Gebäudeanlage;
- Baunebenkosten (nach DIN 276 Kostengruppe 700, zum Beispiel Behördengebühren, Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen) bis zur Obergrenze von 25 Prozent der anerkannten förderfähigen Kosten. Dazu gehören zum Beispiel auch Aufwendungen für Umzugsmanagement und kooperative Planungen verschiedener Wohnungsunternehmen, besonders für komplexe Anlagen zur Verbrauchsreduzierung und Energieeinsparung (Ermittlung von Energiebedarf), intensive Mieterbeteiligung und -betreuung, sofern sie im Zusammenhang mit der zu fördernden Maßnahme stehen;
- Maßnahmen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik, zum Beispiel als Voraussetzung für Facility-Management oder Telearbeit, soweit notwendig, auch Kosten für Antennenanlagen beziehungsweise Kabelanschluss.

Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Bei der Gestaltung der zum Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen ist bei der Begrünung eine gesundheitlich unbedenkliche Bepflanzung vorzusehen.

Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Mietwohnungen, bei denen der Standard der mittleren Intensität bereits vorliegt, ist grundsätzlich ausgeschlossen.