

Grundsätze zur Förderung von barrierefreien Mietwohnungen

1. Förderziele

Der „demographische Wandel“ und die damit einhergehende wachsende Zahl älterer sowie in ihrer Mobilität behinderter Menschen erfordern eine vorausschauende Planung hinsichtlich einer ausreichenden, die Selbständigkeit fördernden Versorgung mit geeignetem Wohnraum.

Grundvoraussetzung für einen lebenslang nutzbaren Wohnraum ist - ungeachtet des Alters und der körperlichen Einschränkungen - ein Mindestmaß an baulicher **Barrierefreiheit**.

Barrierefreie Wohnungen sind so konzipiert, dass sie von jungen und alten Menschen und von Menschen ohne und mit körperlichen Einschränkungen (auch mit Rollstuhl) gleichermaßen genutzt werden können.

Mit diesem Förderprogramm gewährt die Stadt Heidelberg Zuschüsse zum Bau oder zur Anpassung von Wohnungen, mit dem Ziel, **mehr barrierefreie Mietwohnungen** zu schaffen, um den Wohnungsbestand **bedarfsorientiert** und **vorausschauend** für die Zukunft zu rüsten.

Ein weiterer Schwerpunkt ist der Neubau von barrierefreien familiengerechten Mietwohnungen ab einer Mindestgröße von 4 Zimmern.

2. Was bedeutet „Barrierefrei“?

2.1 § 4 Bundesgleichstellungsgesetz (BGG)

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

2.2 § 35, Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) fordert zur Ausgestaltung:

„In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.“

2.3 Planungs- und Orientierungsempfehlungen für die Ausführungen gibt die

- **DIN 18025 Teil 1** (Spezialwohnungen für Rollstuhlfahrer) und
- **DIN 18025 Teil 2** (Senioren, Menschen mit Seh-, Hör- und Gehbehinderungen, Klein- und Großwüchsige).

Im Unterschied zum BGG fordert die LBO nur die **barrierefreie Erreichbarkeit**, **nicht** jedoch die barrierefreie **Nutzbarkeit**.

2.4 Förderprogramm

Erfahrungsgemäß wird der Bedarf an Barrierefreiheit zunächst im Sanitärbereich sichtbar. Für eine Förderung im Sinne dieses Programms ist deshalb einerseits die Erfüllung der LBO-Vorgaben für den **Neubau** zwingend erforderlich und **zusätzlich** die Vorsorge im **Sanitärbereich** (vgl. Punkt 3.1).

Im **Wohnungsaltbestand** sind diese Anforderungen wegen der baulichen Gegebenheiten oft nicht in ihrer Gänze umsetzbar. Aber gerade der Altbestand braucht ein größeres Angebot an barrierefreien/barrierearmen Wohnungen.

Deshalb werden mit diesem Programm auch **Einzelmaßnahmen** gefördert, wenn damit auf Dauer Barrierefreiheit erzielt wird. Näheres hierzu regelt der Förderkatalog (s. Anlage).

Grundsätzlich soll das Projekt bereits in der Planungsphase mit der Förderstelle abgestimmt werden. Nur der Bauherr/Ersterwerber kann eine Förderung erhalten. Maßnahmen bei denen der Wohnraum an unterhaltsberechtigte Verwandte überlassen werden soll, werden grundsätzlich im Eigentumsprogramm abgewickelt.

3. Gegenstand der Förderung

Programmteil A

Förderfähig ist der **Neubau und** die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum durch **Anpassungsmaßnahmen im Bestand**, wenn er im Stadtteilzentrum liegt und damit in der Nähe von Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen. Die Förderstelle entscheidet nach den Ausführungsbestimmungen, ob der Gebäudestandort diese Kriterien ausreichend erfüllt.

Programmteil B

Förderfähig ist der **Neubau barrierefreier familienfreundlicher Wohnungen** ab 4 Zimmer.

3.1 Neubau von barrierefreien Mietwohnungen

Die Landesbauordnung (LBO) fordert im Neubau den barrierefreien Zugang eines Geschosses. Dabei müssen einzelne Anforderungen der DIN 18025 erfüllt sein:

- **Barrierefreier Zugang zum Haus =**
ebenerdig, gegebenenfalls Rampe mit maximaler Steigung $\leq 6\%$,
gegebenenfalls Aufzug mit lichter Breite ≥ 110 cm und lichter Tiefe ≥ 140 cm (Innenraum),
Türbreite mind. 90 cm.
- **Barrierefreier Zugang zur Wohnung und zu den Räumen =**
Türen: lichte Breite ≥ 90 cm, keine Türschwellen oder -anschlüge.

Zuschussfähig ist die Anzahl der barrierefreien Wohnungen, die über die von der LBO geforderten Anzahl an barrierefrei zu schaffenden Wohnungen hinaus geht. Maximal 2 Wohneinheiten pro Stockwerk können gefördert werden. Diese Kriterien müssen erfüllt sein:

- Barrierefreier Zugang
 - zum Haus
 - zur Wohnung
 - zu den Räumen
 - zum Balkon oder Terrasse
- die Wohnung soll mindestens über 2 Zimmer (plus Küche, plus Bad) verfügen
- ein barrierefreier Duschplatz ist anzulegen.¹

Dem Einzelnen steht es natürlich frei, darüber hinausgehende Maßnahmen nach DIN-Vorgaben durchzuführen.

3.2 Anpassung von Mietwohnungen im Bestand

Anpassungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, die im Einzelfall auf individuelle körperliche Einschränkungen wegen Alter oder Behinderung abgestimmt sind, mit dem Ziel, die Selbständigkeit zu erhöhen oder wieder herzustellen und den Verbleib in der Wohnung auf Dauer zu sichern.

Förderwürdig sind mit diesem Programm alle baulichen und technischen Maßnahmen (vgl. Anlage Förderkatalog), mit denen der Wohnraum dauerhaft barrierefrei gestaltet wird, sofern eine Kostenübernahme **nach anderen Gesetzesgrundlagen** ausgeschlossen ist (zum Beispiel Pflegeversicherung, Wohlfahrtswerk-Wohnungsfürsorge, Berufsgenossenschaft und andere).

¹ Der Einbau einer bodengleichen Dusche ist nicht zwingend erforderlich! Das Aufstellen einer Badewanne ist zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der bodengleiche Duschplatz angelegt ist und bei Bedarf mit geringem Aufwand und geringen Kosten umgerüstet werden kann.

Ist der Antragsteller der Eigentümer/Vermieter und handelt es sich bei der Maßnahme um eine Anpassung für den konkreten Einzelfall, **muss** geprüft werden, ob dieser Ansprüche aus anderen Fördertöpfen geltend machen kann.

Ist im Einzelfall das Erreichen von Barrierefreiheit nur durch eine Erweiterung des Wohnraums möglich, wird diese ebenfalls gefördert.

Beim barrierefreien Umbau eines gesamten Wohnhauses (auch einzelner Geschosse) gelten die Anforderungen wie beim Neubau (vergleiche Punkt 3.1), wenn bautechnisch die Forderungen umgesetzt werden können. Andernfalls sind Einzelmaßnahmen gemäß Förderkatalog zulässig.

4. Förderbestimmungen

4.1 Allgemeines

- Die Förderstelle entscheidet über die Höhe der zuschussfähigen Kosten
- Maßnahmen mit Gesamtkosten **unter** 1.000 € werden nicht bezuschusst
- Die Förderstelle entscheidet im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Zuschüsse besteht nicht

- Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn Maßnahmen ohne Zustimmung der Förderstelle begonnen wurden.
- Bewilligte Mittel können ganz oder anteilig zurück gefordert werden, wenn Förderbedingungen nicht eingehalten oder die geplanten Maßnahmen nicht in vollem Umfang ausgeführt werden.
- Maßnahmen, für die andere Fördermittel in Anspruch genommen werden, werden nur im Rahmen einer Ergänzungsförderung gewährt. Die Förderstelle kann die mögliche Förderhöhe entsprechend kürzen.
- Verpflichtungen aus anderen öffentlichen Förderungen bleiben unberührt.
- Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises. Gegebenenfalls findet eine Prüfung vor Ort durch einen Sachverständigen im Auftrag der Förderstelle statt.

4.2 Höhe der Zuschüsse*

Programmteil A

- **Neubau** (inklusive. Anpassung ganzer Gebäudegeschosse) = maximal **23.000 €** pro Wohnung
- **Anpassungsmaßnahmen** = **50 %** der förderfähigen Kosten, maximal. **23.000 €** pro Wohnung

Programmteil B

- **Neubau** = maximal **30.000 €** pro Wohnung

* Die maximale Förderhöhe ist abhängig vom Grad der erreichten Barrierefreiheit. Nähere Auskünfte erteilt die Förderstelle.

4.3 Mietpreis- und Belegungsbindung

- Der Mietzins bestimmt sich nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Stadt Heidelberg. Von ~~der 24%-Spanne~~ Zu- und Abschlägen darf nur in begründeten Fällen Gebrauch gemacht werden.
- Das Förderprogramm soll Heidelberger Bürger/innen unterstützen. Deshalb soll die Wohnung nur an Personen vermietet werden, die bereits seit mindestens **2 Jahren in Heidelberg mit 1. Wohnsitz** gemeldet sind.
~~und dem Personenkreis der älteren Menschen und Menschen mit Behinderung entsprechen.~~
~~Ausnahmen sind mit der Förderstelle abzusprechen.~~

Gilt zusätzlich für Programmteil A

- Ab einem Förderbetrag von 10.000 € pro Wohneinheit verpflichtet sich der Eigentümer die Wohnung für mindestens 10 Jahre zu vermieten. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt der Erstvermietung nach Durchführung der Maßnahme.
- Soweit möglich, sollte die geförderte Wohnung entsprechend dem erreichten Standard an Menschen mit einer Mobilitätsbehinderung oder an ältere Menschen vergeben werden, damit eine bedarfsgerechte Belegung erreicht wird. (Ausnahmen sind mit der Förderstelle abzustimmen).
- Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des 10-jährigen Bindungszeitraums nur Mietparteien überlassen werden, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) maximal um 90 % überschreitet folgenden Beträge nicht überschreitet.

| <u>Zahl der Haushaltsangehörigen</u> | <u>max. jährliches Haushaltseinkommen</u> |
|--------------------------------------|---|
| <u>1</u> | <u>33.000 €</u> |
| <u>2</u> | <u>52.250 €</u> |
| <u>3</u> | <u>61.000 €</u> |
| <u>4</u> | <u>72.500 €</u> |
| <u>5</u> | <u>81250 €</u> |

Außergewöhnliche hohe Aufwendungen auf Grund chronischer Erkrankungen bzw. Körperbehinderungen können im Einzelfall eine Überschreitung dieser Grenze begründen.

Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich bei der Ermittlung des zulässigen Jahreseinkommens die Zahl der Haushaltsangehörigen um eine weitere Person. Damit soll die noch wachsende Familie besonders unterstützt werden.

Gilt zusätzlich für Programmteil B

- Der Eigentümer verpflichtet sich, die Wohnung für **15 Jahre** an Familien mit mindestens 2 Kindern zu vermieten. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt der Erstvermietung nach Durchführung der Maßnahme.
- Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des 15-jährigen Bindungszeitraums nur Mietparteien überlassen werden, deren Haushaltseinkommen die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Beträge nicht überschreitet:

| <u>Zahl der Haushaltsangehörigen</u> | <u>max. jährliches Haushaltseinkommen</u> |
|--------------------------------------|---|
| <u>1</u> | <u>30.250 €</u> |
| <u>2</u> | <u>44.000 €</u> |
| <u>3</u> | <u>52.750 €</u> |
| <u>4</u> | <u>61.500 €</u> |
| <u>5</u> | <u>70.250 €</u> |
| <u>6</u> | <u>79.000 €</u> |
| <u>7</u> | <u>85.000 €</u> |

Außergewöhnliche hohe Aufwendungen auf Grund chronischer Erkrankungen bzw. Körperbehinderungen können im Einzelfall eine Überschreitung dieser Grenze begründen.

Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften, bei denen die Partnerin das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, erhöht sich bei der Ermittlung des zulässigen Jahreseinkommens die Zahl der Haushaltsangehörigen um eine weitere Person. Damit soll die noch wachsende Familie besonders unterstützt werden.

4.4 Sonstiges

- Ausführungsbestimmungen der Förderstelle bilden die Grundlage für Ermessensentscheidungen (zum Beispiel Festlegung der förderfähigen Standorte, Ausnahmeregelungen et cetera).
- Eine bezuschusste, barrierefrei geschaffene Wohnung sowie die nach der Landesbauordnung geforderten Wohnungen werden in das „barrierefreie Wohnungskataster“ aufgenommen.
- In begründeten Einzelfällen kann von diesen Grundsätzen abgewichen werden.

5. Antragstellung/Bescheid

- Antragssteller ist der Eigentümer der Mietwohnung.
- Förderanträge sind im **Technischen Bürgeramt** der Stadt Heidelberg erhältlich
Prinz-Carl-Gebäude, Erdgeschoss
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg
Tel.: 06221 58-25100 (Empfang)
- Anträge werden in der Reihenfolge des Eingang bearbeitet. Förderfähige Maßnahmen können nur so lange bewilligt werden, wie Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Ansprechpartner im Amt für Baurecht und Denkmalschutz

- zur finanziellen Förderung
Wohnbauförderung - Herr Großkinsky
Tel.: 06221 **58-25120**
- zum barrierefreien Bauen und Wohnen
Wohnberatung - Frau Weiß
Tel.: 06221 **58-25300**.