

Anlage 3

Besondere Fördervoraussetzungen für höhergeschossige Wohngebäude und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre

Das Wohnen in höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichteten Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre hat in der Vergangenheit wiederholt bauliche und soziale Probleme bedingt. Maßnahmen in solchen Beständen sind daher nur förderfähig, wenn sie einer nachhaltigen Modernisierung und einer zukunftsfähigen Umstrukturierung des Wohnstandorts dienen.

Dabei sind insbesondere die folgenden Ziele zu verfolgen:

- eine ausgewogene soziale Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,
- der Schutz vor Kriminalität und die Stärkung des Sicherheitsempfindens,
- das Gelingen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sowie
- die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung.

Die Förderung von höhergeschossigen Gebäuden und hochverdichtete Wohnanlagen der 1960er und 1970er Jahre setzt zudem voraus, dass die beantragten Maßnahmen den wohnungspolitischen Zielen der Kommune entsprechen. Die zuständige Stelle erläutert den Bedarf für den Erhalt und die Entwicklung des Wohnungsbestands in einer Stellungnahme. Dabei sind insbesondere die wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzepte der Kommune zu berücksichtigen.

Dem Antrag ist zudem ein Bewirtschaftungskonzept beizufügen, das die Bereitschaft der Antragstellerin oder des Antragstellers erkennen lässt, zur Erreichung der oben genannten Ziele einen dauerhaft erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu organisieren und zu finanzieren. Es soll die zukünftige Weiterentwicklung des Gebäudes beziehungsweise der Wohnanlage darstellen und unter anderem Aussagen enthalten zu:

a) der Standortbeschaffenheit, insbesondere zur

- Lage im Stadtraum,
- Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr, alternativen Mobilitätsangeboten beziehungsweise über Radwege,
- Nahversorgungsstruktur im Quartier und
- städtebaulichen Umgebung.

b) den geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere zu

- der Gestaltung von Hauseingängen und Treppenhäusern,
- der Gestaltung des Wohnumfelds und der Grünanlagen auf dem Wohngrundstück hinsichtlich der Vermeidung von Angsträumen und
- dem Einsatz von Beleuchtung und Sicherheitstechnik,

c) Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Kontrolle, insbesondere zu

- dem Einsatz von Portiers- und verstärkten Hausmeisterdiensten,
- der Präsenz der Eigentümerin oder des Eigentümers oder Dritten am Standort,
- der Beteiligung der Mieterinnen und Mieter,- möglichen Kooperationen mit Sozialeinrichtungen im Quartier und
- dem Müllentsorgungskonzept.

d) zur Mietenentwicklung, insbesondere zu

- den durchschnittlichen Kaltmieten vor und nach Durchführung der Maßnahmen sowie zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
- den Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen, einschließlich Angaben zu angestrebten Energiekostensenkungen und
- der Angemessenheit der Miet- und Betriebskosten vor und nach Durchführung der Maßnahmen als Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094) in der jeweils geltenden Fassung sowie

e) zur Belegung, insbesondere zu

- der aktuellen Vermietungssituation und der sozialen Mischung innerhalb der Bewohnerschaft,

- dem geplanten Belegungskonzept (Wohnungsvergabe), gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Stelle.

Über das Bewirtschaftungskonzept ist zwischen der Antragstellerin oder dem Antragsteller, der Bewilligungsbehörde und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium Einvernehmen herzustellen. Die Umsetzung des Bewirtschaftungskonzepts ist spätestens ab Fertigstellung der Maßnahmen zu beginnen und für die Dauer der Zweckbindungen durchzuführen.