

Städtebauliche Voraussetzungen, Denkmalschutz, Planung der Bauvorhaben, Ausstattung, bauaufsichtliche Behandlung, Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten

1

Städtebauliche Voraussetzungen

1.1

Mietwohnungen werden nur gefördert werden, wenn die Wohnungen

- a) auf Wohnbauflächen oder Mischbauflächen, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind, errichtet werden und
- b) im Einzugsbereich eines vorhandenen oder geplanten Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen (z.B. Deutsche Bahn, S-Bahn, U-Bahn oder Straßenbahn).

Förderfähig im Sinne von Buchstabe b) sind alle Bauvorhaben, die in einer Entfernung von bis zu 1,5 Kilometern zu einem solchen Haltepunkt errichtet werden.

Der Radius des Einzugsbereiches kann erweitert werden, wenn besondere Qualitäten des Zubringersystems eine gute Erreichbarkeit des Haltepunktes gewährleisten. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Standort durch Bussysteme an den Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen ist. Darüber hinaus können in Kommunen, in denen der Fahrradverkehr eine große Rolle spielt, auch Radwegeverbindungen berücksichtigt werden. Die Bewilligungsbehörden entscheiden im Einzelfall in Abstimmung mit den Aufgabenträgern des Nahverkehrs, ob die Bedienungsqualitäten dieser Zubringersysteme den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln in einer Entfernung von mehr als 1,5 Kilometern zum Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs rechtfertigen.

Abweichend von Satz 1 Buchstabe b) können in Städten und Gemeinden, die weder über einen Haltepunkt noch über ein qualifiziertes Zubringersystem verfügen, Vorhaben gefördert werden, wenn der Bewilligungsbehörde durch die Kommune ein erhöhter Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau nachgewiesen wird (z.B. aufgrund der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze) und das Vorhaben der Innenentwicklung dient (z.B. Recycling gewerblicher Brachflächen, Konversion militärischer Liegenschaften, Bebauung von Baulücken oder Nachverdichtungsmaßnahmen). In diesen Fällen sollen die Kommunen in Zusammenarbeit mit den Nahverkehrsverbänden darauf hinwirken, die Anbindung des Standorts an den schienengebundenen Personennahverkehr zu verbessern.

1.2

Mietwohnungen, Wohnheime sowie zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen jeweils in der Form von Neubau, Ausbau und Erweiterung sollen nur gefördert werden, 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 (die Aufstockung mit einem weiteren Dach- oder Staffelgeschoss ist unzulässig) 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.

Die Bewilligungsbehörden werden ermächtigt, abweichend von Satz 1 Buchstabe c) eine hö-

here Geschosshöhe zuzulassen, wenn für Bauvorhaben, mit denen eine Baulücke geschlossen wird, zur Einfügung in die Bebauung der Umgebung eine Angleichung an die Trauf- und Firsthöhe der benachbarten Gebäude erforderlich ist.

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl von 1,0 darf, vor allem an innerstädtischen Standorten, insbesondere 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.

Wohnungen in Hochhäusern dürfen nicht gefördert werden.

1.3

Besteht für ein Baugebiet kein Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan, der den städtebaulichen Voraussetzungen nach Nummer 1.2 entspricht, ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität wie folgt zu verfahren:

Für ein Baugebiet, in dem mittelfristig mehr als 150 geförderte Mietwohnungen 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 Voraussetzungen (Nummer 1.2 Anlage 1) Planungsalternativen zu entwickeln, und zwar alternativ unter Durchführung:

- a) eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs,
- b) eines Wettbewerbsverfahrens nach RAW 2001 (Regeln für Architektenwettbewerbe der Architektenkammern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen), abgedruckt im MBl.NRW vom 5. Dezember 2002, Seite 1236 ff.,
- c) eines kombinierten Wettbewerbs, eines Investorinnen- bzw. Investorenwettbewerbs oder
- d) eines der in Nummer 2 GRW 1995 (Grundsätze und Richtlinie für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 30. März 1996, Jahrgang 48 Nummer 64 a) aufgeführten Wettbewerbsverfahrens.

Bei der Auslobung der Wettbewerbe ist zu fordern, dass die gewünschten Planungsalternativen den städtebaulichen Fördervoraussetzungen nach Nummer 1.2 der Anlage 1 entsprechen.

2

Denkmalschutz

Handelt es sich in den Fällen der Nummer 1 dieser Anlage oder bei Förderung des Ausbaus und der Erweiterung (Nummer 3) um ein Denkmal im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes, hat die Bewilligungsbehörde die untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

3

Bauplanung, Rationalisierung, Ausschreibung

3.1

Die Förderung von Bauvorhaben setzt voraus, dass ihre Planung den sozialen Anforderungen an den Wohnwert entspricht und auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und für verschiedene Nutzergruppen ausgerichtet wird. Ein Teil der Wohnungen, insbesondere für Alleinerziehende, soll unter Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen nach Nummer 2.22 Satz 5 so geplant werden, dass ein Wohn- oder Schlafräum mehr vorhanden ist, als der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen entspricht. Zur Erhöhung der Flexibilität sollen Wohnungen so geplant werden, dass einzelne Wohnräume von einer Wohnung abgetrennt und einer benachbarten zugeordnet werden können; die Veränderung der

Wohnungsgröße bedarf jeweils der Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

3.2

Alle vertretbaren Möglichkeiten der Baukostensenkung sind auszuschöpfen, der Wettbewerb zwischen gleichwertigen Baustoffen, Bauarten und Baumethoden darf nicht eingeschränkt werden. Bei sonst gleicher Bewertung sind Bauvorhaben bevorzugt zu fördern, die nach Planung und Vorbereitung geeignet erscheinen, die Baukosten günstig zu beeinflussen.

3.3

Wohngebäude sind zur Wärmeversorgung mit umweltfreundlichen Heizungssystemen auszustatten, nämlich Zentral- oder Etagenheizung in bedarfsgerechter energiesparender Auslegung, vorrangig Fern- und Nahwärme (Kraft-Wärme-Kopplung), Niedertemperaturkessel und -heizkörper, Brennwertkessel, Wärmepumpen, Nutzung von Wasserkraft, Windkraft oder Solarenergie.

3.4

Bei der Planung von Wohnungen für Rollstuhlfahrerinnen oder Rollstuhlfahrer ist die DIN 18025 Teil 1 zu beachten.

3.5

Bei der Errichtung der Gebäude sind langlebige, einheimische oder regional verfügbare Materialien zu verwenden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet oder die wiederverwendet oder -verwertet (recycelt) werden können. Nach heutigem Erkenntnisstand gesundheitsgefährdende Stoffe, z.B. Asbest, Fluorchlorkohlenwasserstoff (FCKW), PCB und Formaldehyd sowie Stoffe wie teilhalogenierte Fluorchlorkohlenwasserstoffe (HFCKW), dürfen nicht verwendet werden; dies ist bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen zur Bedingung zu machen.

Bei der Sanitärausstattung sind wassersparende Installationen zu verwenden, z.B. Durchflussmengenbegrenzer.

3.6

Das Wohnumfeld soll naturnah und – soweit die Wohnungen für Haushalte mit Kindern vorgesehen sind – mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Wird das Regenwasser nicht genutzt, soll es auf dem Grundstück versickern. 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 werden. Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden. Im dicht bebauten innerstädtischen Bereich oder bei der Nachverdichtung von Siedlungen können die Stellplätze auch im Kellergeschoss des Gebäudes untergebracht werden, ausnahmsweise darüber hinaus in Tiefgaragen oder Parkdecks, deren Oberfläche an Erdgeschosswohnungen anschließt und begrünt werden soll.

3.7

Es wird empfohlen, Bauvorhaben so zu planen und zu bauen, dass die Anforderungen an ökologisches, energiesparendes und solares Bauen möglichst weitgehend erfüllt werden.

4

Gemeinschaftsräume

Bei Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als 20 Mietwohnungen kann eine Wohnung als Gemeinschaftsraum nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen vorgesehen werden:

- a) Der Gemeinschaftsraum soll die Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft fördern, die auch die Nutzung des Gemeinschaftsraums selbst organisiert. Der Gemeinschaftsraum soll multifunktional nutzbar sein und in bevorzugter Lage im Gebäude – möglichst mit Zugang zur Freifläche – vorgesehen werden.
- b) Die als Gemeinschaftsraum vorgesehene Wohnung darf mit einer Förderpauschale gemäß

- Nummer 2.7 Tabelle Spalte 3 pro förderfähiger Wohn- bzw. Nutzfläche gefördert werden.
- c) Die Bauherrin oder der Bauherr darf mit den Wohnungsmieterinnen oder Wohnungsmietern, die sich an der Nutzung des Gemeinschaftsraums beteiligen, ein monatliches Entgelt vereinbaren. Die Summe der Entgelte aller Mieterinnen bzw. Mieter, die sich an der Nutzung des Gemeinschaftsraums beteiligen, darf die zulässige Miete (Nummer 2.61 Spalte 3) für die Einkommensgruppe B zuzüglich von Umlagen nicht übersteigen. Die Vereinbarung über das Nutzungsentgelt ist in einem vom Mietvertrag gesonderten Vertrag zu vereinbaren und ist nur wirksam, wenn sie nach dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnung abgeschlossen wird.
 - d) Eine Zweckentfremdungs-Genehmigung nach Art. 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz ist – wegen der von der Fertigstellung an vorgesehenen Nutzung als Gemeinschaftsraum – nicht erforderlich.
 - e) Die Förderung setzt voraus, dass die Bauherrin oder der Bauherr sich verpflichtet, die zunächst als Gemeinschaftsraum vorgesehene Wohnung bestimmungsgemäß als Wohnung zu verwenden, wenn an der Nutzung als Gemeinschaftsraum kein Bedarf mehr besteht.

5

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.“

6

Bauaufsichtliche Anforderungen

6.1

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 oder der Vorprüfvermerk 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.

6.2

Entnimmt die Baugenehmigungsbehörde der ihr nach Nummer 7.23 abschriftlich zu übersendenden Eingangsbestätigung, dass mit einer Bewilligung nicht oder vorerst nicht zu rechnen ist, hat sie vor Weiterbearbeitung eines bei ihr bereits vorliegenden Baugenehmigungsantrages die Antragstellerin oder den Antragsteller unter Fristsetzung zur Stellungnahme aufzufordern, ob sie oder er den Antrag aufrechterhält.

6.3

Beabsichtigt die Bewilligungsbehörde, einem Antrag aus einem verfügbaren Mittelrahmen zu entsprechen und kann die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt werden, ist die Bewilligung auch auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes der Baugenehmigungsbehörde zulässig. Die Erteilung des Vorprüfvermerkes kann entweder von der Antragstellerin oder vom Antragsteller oder von der Bewilligungsbehörde unter Übersendung von drei Ausfertigungen der Bauvorlagen beantragt werden. Aus dem Vorprüfvermerk muss hervorgehen, dass grundsätzliche Bedenken gegen das beabsichtigte Bauvorhaben nicht bestehen oder welche Änderungen oder Ergänzungen in bauaufsichtlicher Hinsicht erforderlich sind. Die mit dem Vorprüf-

vermerk versehenen drei Ausfertigungen der Bauvorlagen sind der Bewilligungsbehörde zu übersenden. Ergibt die Vorprüfung, dass der Erteilung der Baugenehmigung baurechtliche Hindernisse entgegenstehen, die vorerst nicht beseitigt werden können, ist dies der Bewilligungsbehörde unter Angabe der Gründe und des voraussichtlichen Zeitraumes für die Behebung der Hindernisse mitzuteilen.

6.4

Erfolgt die Bewilligung auf der Grundlage eines Vorprüfvermerkes, hat die Baugenehmigungsbehörde die Bewilligungsbehörde zu unterrichten, wenn sich im Verlaufe des Baugenehmigungsverfahrens Änderungen der Bauvorhaben ergeben.

6.5

Beabsichtigt die Baugenehmigungsbehörde, einem Antrag auf bauliche Änderungen während der Bauausführung oder nach der Fertigstellung zu entsprechen und soll dabei von den Unterlagen abgewichen werden, die der Bewilligung zugrunde gelegen haben, ist vor Erteilung der Genehmigung die Stellungnahme der Bewilligungsbehörde einzuholen (vgl. Nummer 7.51).

7

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen in Bergbaugebieten, Bergschadenverzichte

7.1

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.

7.2

Ist der Bauherrin oder dem Bauherren nicht bekannt, ob Bergbau stattgefunden hat oder stattfindet, kann er sich an das örtlich zuständige Bergamt wenden, das ihm ggf. auch die Anschrift des Bergbautreibenden mitteilt.

7.3

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 Bergschadenminderwertverzichtes ist nur im Range nach der Hypothek zur Sicherung der bewilligten Darlehen zulässig.

7.4

Über Ausnahmen von Nummer 7.3 der Anlage 1 entscheidet die Wohnungsbauförderungsanstalt. Eine Ausnahmegenehmigung ist zum Beispiel möglich, wenn auf Grund einer Erklärung der Bezirksregierung Arnberg mit Bergschäden auf dem Baugrundstück mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu rechnen ist.