

Dresdner Richtlinie

zur sozialen Mietwohnraumförderung (DD RL)



Dresden.
Dresdner

Präambel

Die Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gMW) bietet entsprechend Ziffer VII. Nr. 6 lit. b) den Gemeinden die Möglichkeit, zur Umsetzung und Ausgestaltung der Förderrichtlinie ergänzende Regelungen zu treffen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zur Förderrichtlinie des Landes stehen. Die Landeshauptstadt Dresden nutzt mit der Formulierung dieser Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung (Dresdner Richtlinie) diesen Weg.

I. Förderziel

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden gibt im Rahmen dieser Richtlinie die vom Freistaat Sachsen auf der Grundlage der Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum – FRL gMW vom 29. April 2021) gewährten Festbetragsförderungen in Form von Zuschüssen zur Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum an den Letztempfänger gemäß Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 Sächsische Haushaltsordnung weiter.
- (2) Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich an den nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie
 - die Wohnraumversorgung der nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WoFG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,
 - das Wohnungsangebot nachhaltig erhöhen,
 - eine ansprechende architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
 - den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender und Familien mit Kindern besonders Rechnung tragen,
 - neue Wohnformen ermöglichen, insbesondere Angebote des generationenübergreifenden und seniorengerechten Wohnens,
 - barrierefreie und rollstuhlfahrgerechte Wohnungen schaffen,
 - die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen fördern,
 - den Vorrang auf die Innenentwicklung und integrierte Wohnungsbaustandorte legen,
 - die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emission berücksichtigen,
 - eine ÖPNV-orientierte Verkehrserschließung, die auf die Reduzierung motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist,
 - einen besonderen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten,
 - als Bauvorhaben einen besonderen Beitrag zur ökologischen Erneuerung und Entwicklung Dresdens leisten durch:
 - sparsamste Flächeninanspruchnahme, wie das Nutzen vorhandener Baurechte (Baulücken, Verdichtungsmaßnahmen),
 - Erschließung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich von z. B. Brachflächen,
 - wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

II. Prioritäten

Anträge, die die Fördervoraussetzungen der FRL gMW erfüllen, werden vorrangig positiv beschieden, wenn sie die Kriterien der Anlage „Kriterienkatalog zur Priorisierung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum in Dresden“ erfüllen.

III. Förderungsvoraussetzungen

Neben den in der FRL gMW genannten Fördervoraussetzungen ist bei Anträgen in der Landeshauptstadt Dresden nachzuweisen, dass das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden errichtet wird.

IV. Antragsberechtigung

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Vereinigungen, soweit ihnen ein Recht zustehen kann, als Eigentümer oder Erbbauberechtigte.
- (2) Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

V. Antrag auf Förderung

- (1) Die Anträge sind in der zuständigen Wohnungsbauförderstelle einzureichen:

Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden
Sachgebiet Wohnungsbauförderung
Postfach 12 00 20
01001 Dresden

- (2) Dem Antrag und den dazugehörigen Anlagen sind folgende Unterlagen beizufügen:
 1. genehmigter Bauantrag oder Genehmigungsfreistellung oder Vollständigkeitsbescheinigung des Bauantrags ausgestellt von der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS) oder ein gültiger Vorbescheid (nach § 75 SächsBO) mindestens zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung (insbesondere Geschossfläche, Geschossigkeit und Grundfläche) sowie gegebenenfalls zu sich im konkreten Einzelfall stellenden Zulässigkeitsfragen,
 2. unbeglaubigter, vollständiger und aktueller Grundbuchauszug,
 3. Auszug aus dem Handelsregister, soweit eine Eintragung im Handelsregister erfolgt ist,
 4. aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
 5. Etagengrundrisspläne und Lageplan des Bauvorhabens,
 6. Bestätigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Fördervorhabens durch das finanzierende Kreditinstitut,
 7. Nachweise der Eigenkapitaldeckung (z. B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung usw.),
 8. Projektbeschreibung,
 9. Bauablaufplan.

VI. Prüfung der Anträge

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Übersteigt die Antragssumme die zur Verfügung stehenden Fördermittel, so werden die Baumaßnahmen bevorzugt beschieden, die mit den Förderzielen und Prioritäten der Landeshauptstadt Dresden in höchster Übereinstimmung stehen.
- (2) Die Prüfungen der Planungsgrundlagen erfolgt durch die bewilligende Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden.

VII. Öffentlich-rechtlicher Weitergabevertrag

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, schließt mit dem Antragsteller einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag nach Ziffer III. und IV. Nr. 2 lit. bb FRL gMW, in dem die Begründung und Bedingungen der Mietpreis- und Belegungsbindungen geregelt sind.
- (2) Die nach diesen Richtlinien geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die Inhaber eines gültigen Wohnberechtigungsscheines der Landeshauptstadt Dresden i. S. d. § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. Ziffer IV Nr. 2 lit a) lit. aa) FRL gMW (WBS gMW) sind.
- (3) Der Weitergabevertrag enthält die Regelungen zum Auszahlungsverfahren an den Antragsteller unter dem Zustimmungsvorbehalt der Zuwendung durch die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) sowie Festlegungen zu Verwendungsnachweisen und sonstigen Verfahrensregelungen nach Ziffer VII. Nr. 4-6 FRL gMW.

VIII. Mietverträge und Mietpreisbindung

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, vereinbart mit dem Antragsteller die anfängliche Netto-Kaltmiete (anfängliche Miete). Die anfängliche Miete berechnet sich aus der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen im Neubau oder der Bestandsförderung in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmetern (nach Ziffer IV. Nr. 3. lit. a) FRL gMW). Die Ermittlung der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet erfolgt durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden.
- (2) Beim Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel hat der Vermieter der geförderten Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages der zuständigen Stelle im Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden (im Folgenden: Sozialamt) eine Kopie des Mietvertrages und eine Kopie des Wohnberechtigungsscheines des künftigen Mieters vorzulegen. Der Mietvertragsabschluss setzt die vorherige Zustimmung des Sozialamtes voraus.
- (3) Die Miete darf unter Beachtung des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Dresdner Mietspiegels angepasst werden. Mieterhöhungsverlangen sind bei der zuständigen Stelle im Sozialamt zur Prüfung vorzulegen. Für deren Umsetzung bedarf es der vorherigen Zustimmung der zuständigen Stelle im Sozialamt. Eine Schriftform ist erforderlich. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Weitergabevertrag festgelegten anfänglichen Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt.

- (4) Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und/oder Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig. Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zuhörräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz- Einstellplätzen. Entgelte für Maklercourtage oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung einer geförderten bzw. mittelbar belegten Wohnung dürfen von den Mieterinnen und Mietern nicht erhoben werden.

IX. Inkrafttreten

Die Richtlinie mit Anlage tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Dresden,

13. JUNI 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a horizontal line.

Dirk Hilpert

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden

Anlage

Kriterienkatalog zur Priorisierung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Dresden

Anlage zur Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung

Kriterienkatalog zur Priorisierung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum in Dresden

Vorbemerkungen

Die hier formulierten Standards gelten insbesondere für Neubauvorhaben und dienen grundsätzlich als Empfehlungen für die Priorisierung der Förderung auf kommunaler Ebene. Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Wohnungsbauförderstelle abgewichen werden.

I. Allgemeine Kriterien

- a) Die anfängliche Nettokaltmiete liegt unter den in der Landeshauptstadt Dresden gültigen Angemessenheitsrichtwerten für Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II und SGB XII.
- b) Die Maßnahme erfüllt mit bedarfsgerechten Anteilen an erforderlichen Wohnungsgrößen die Vorgaben der Landeshauptstadt Dresden.
- c) Die Baumaßnahme sieht innerhalb eines Gebäudes sowohl die Schaffung von belegungsgebundenem (gefördertem) wie nicht belegungsgebundenem (nicht gefördertem) Wohnraum vor.
- d) Der Antragsteller erklärt sich bereit, eine Belegungsbindung, die über der in der Landesrichtlinie genannten Mindestbindung von 15 Jahren liegt, vertraglich zu vereinbaren.
- e) Der Antragsteller erklärt sich bereit, Mieterhöhungen in dem geförderten Wohnraum frühestens sieben Jahre nach Festlegung der Bewilligungsmiete vorzunehmen.
- f) Das Bauvorhaben liegt nicht in einem Gebiet mit überdurchschnittlich vielen belegungsgebundenen Mietwohnungen.
- g) Für Bauvorhaben an städtebaulich wichtigen Standorten wurden konkurrierende Entwurfsverfahren geleistet.

II. Größe der Wohnungen und Zimmer

- a) Folgende in der Richtlinie zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau formulierten Wohnflächenhöchstgrenzen sind einzuhalten:

Personen pro Haushalt	maximale Wohnfläche
1	45 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	85 m ²
jede weitere Person	+10 m ²

- b) Wohnräume für eine Person (z. B. Kinderzimmer) sollen mindestens 10 m² groß sein. Schlafräume und Kinderzimmer sollen keine Durchgangsräume sein.
- c) Wohnräume für zwei und mehr Personen (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer) sollen mindestens 14 m² groß sein.

III. Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen

- a) Die Grundrisse sollen den Wohnbedürfnissen angemessen und für alle Alltagsbedürfnisse nutzbar und generell flexibel sein.
- b) Bei Wohnungen ab drei Zimmern soll die Grundrissgestaltung nach dem Durchwohnprinzip erfolgen (Belichtung und Belüftung nach zwei Himmelsrichtungen; durchgesteckte Wohngrundrisse). Gebäudetiefen sind nach natürlichen Belichtungsmöglichkeiten abzustimmen. Bei diesem Wohnungstyp dürfen keine einseitig zur lärmzugewandten Seite oder einseitig nach Norden orientierte Wohnungen geplant werden (mindestens ein Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite).
- c) Wohnungen, die für mehr als vier Personen bestimmt sind, sollen über ein zweites WC verfügen.
- d) In den Küchen soll im Bereich von Herd, Spüle, Arbeitsplatte, in anderen Räumen hinter Waschbecken sowie in den Bädern und Duschen ein wasserfester Wandbelag (zum Beispiel Fliesen, entsprechender Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden.
- e) In der Küche ist ausreichend Platz für die Küchenabwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind Nebenflächen für Arbeitsvorgänge in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.
- f) Im Bad oder einem anderen geeigneten Raum in der Wohnung ist eine ausreichend große Fläche für die Aufstellung und den Betrieb einer Haushaltswaschmaschine auszuweisen, soweit kein Gemeinschaftsraum für die Nutzung von Waschmaschinen zur Verfügung steht.
- g) Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung vorzusehen. Liegt der Abstellraum nicht in der Wohnung, sind in der Wohnung Abstellflächen von mindestens 1 m² vorzusehen.
- h) Jede Wohnung soll, soweit gestalterisch und funktionell vertretbar, einen Freisitz (Balkon, Loggia, Wintergarten, Terrasse) haben. Bei Ein- und Zweiraumwohnungen kann auf Freisitze verzichtet werden, insbesondere, wenn in unmittelbarer Nähe nutzbare Freiflächen (Grünflächen) zur Verfügung stehen und wenn diese Wohnungen nicht bevorzugt für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen sind. In Gebäuden mit mehr als zwei Stockwerken sollten mindestens 50 Prozent der Ein- und Zweiraum-Wohnungen über Freisitze verfügen.
- i) Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sollen über einen ausreichend großen Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder verfügen.

Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle abgewichen werden.

IV. Ausstattung des Gebäudes

- a) Um die Wohngebäude, bei denen die Errichtung eines Aufzugs derzeit nicht vorgeschrieben ist, flexibel an zukünftige Entwicklungen anpassen zu können, soll die Nachrüstung eines Aufzuges möglich sein.
- b) Hauseingänge sind grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden.
- c) Häuser in Zeilenbauweise oder lange Gebäude sollen von beiden Gebäudeseiten aus zugänglich sein.

- d) Lange innenliegende Erschließungsflure sollen insbesondere in Gebäuden mit Wohnungen ab drei Personen vermieden werden.
- e) Die Gebäude sollen über einen Trockenraum verfügen. Nach Möglichkeit soll dieser nach bauordnungsrechtlichen Kriterien so gestaltet werden, dass er bei Bedarf auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.

V. Außenanlagen

- a) Für die Bewohner sollen zugängliche Grünflächen vorgesehen werden. Diese sollen zur Betätigung im Freien geeignet sein. Dabei sollen auch Spielanlagen berücksichtigt werden. Die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen soll auf Wunsch in Eigenleistung möglich sein.
- b) Fahrradabstellplätze (Kurzparker) sind nach Möglichkeit den Eingangsbereichen unmittelbar zuzuordnen.
- c) Blockinnenbereiche sollen möglichst frei von Stellplätzen gestaltet werden.
- d) PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grundflächen flächensparend anzulegen. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Die Einordnung hat so zu erfolgen, dass Belästigungen durch Lärm und Abgase so gering wie möglich gehalten werden. PKW-Stellplätze sollen barrierefrei erreichbar sein und auf die unbedingt notwendige Anzahl minimiert werden. Es wird empfohlen, E-Ladestationen vorzusehen oder vorzubereiten.
- e) Freiflächen, die für alle zugänglich sind, sind in der Regel barrierefrei zu gestalten.

VI. Ökologische Standards

- a) Es sollen nur Baustoffe verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie die Einhaltung sozialer Standards aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltvorschriften und -normen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit keine schadstofffreien Produkte vorhanden sind, sollen möglichst schadstoffarme Produkte (z. B. mit Umweltzeichen) verwendet werden.
- b) Soweit höherrangiges Recht nicht entgegen steht, sind Baustoffe, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt wurden, insbesondere Dämmstoffe und Ortschäume, nicht einzusetzen.
- c) Es sind in Abwägung mit der Dresdner Fernwärme möglichst Heizungsanlagen mit CO₂-armer, schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik und/oder alternative Versorgungssysteme zu verwenden.
- d) Bei Maßnahmen im Bestand sollen die Wohngebäude nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Um- und Ausbau) die Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust HAT nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. Es sind die Rechenvorschriften des § 3 EnEV anzuwenden. Die Einhaltung bezüglich der für die Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Abschnitt 5 der EnEV nachzuweisen.

- e) Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf Folgendes besonders hingewiesen:
- Abbrucharbeiten sind recyclinggerecht durchzuführen,
 - es sollen recyclinggerechte und umweltschonende, demontierbare Konstruktionen verwendet werden, die auch einen vermehrten Einsatz von ressourcenschonenden Baustoffen, wie z. B. Sekundärbaustoffen, ermöglichen.
- f) Die Gebäude sollen für die Gewinnung alternativer Energie (z. B. Solarvoltaik, Solarthermie) ausgelegt werden.

VII. Barrierefreiheit der Wohnungen und Gebäude

Die Sächsische Bauordnung (§ 50) ist zwingend einzuhalten, d. h. beim Bau von Häusern mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.

Darüber hinaus sollen in den Gebäuden mit einem Aufzug folgende Kriterien beachtet werden:

- a) Das Gebäude und die Wohnungen sollen stufenfrei erreichbar sein. Ebenso die Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellräume (z. B. für Kinderwagen, Rollatoren), Müllplätze, Kellerräume, Fahrrad-Stellplätze, PKW-Stellplätze.
- b) Die Hauseingangstür und Brandschutztüren mit Obentürschließern sollen mit elektrischen Türöffnern nachrüstbar sein.
- c) Aufzüge können in Gebäuden mit barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen schon bei geringeren Gebäudehöhen vorgesehen werden. Die Aufzugskabine darf ein Innenmaß von 1,40 m x 1,10 m nicht unterschreiten.
- d) In der Wohnung bzw. wohnungsnah sollen Abstellplätze für Rollstühle, Rollator und Scooter inklusive Auflademöglichkeiten vorgehalten werden (DIN 18040-2).
- e) An Neubaustandorten soll mindestens jede fünfte Wohnung als barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ geplant werden, wobei auch auf die Bedürfnisse von Gehörlosen und sehbehinderten Menschen ein besonderes Augenmerk zu legen ist.
- f) An Neubaustandorten des geförderten Wohnungsbaus soll je 20 Wohnungen mindestens eine der geförderten Wohnungen nach DIN 18040-2 uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar sein.
- g) Der Zugang zu Balkon oder Terrasse soll so ausgeführt werden, dass er mittels Balkonaufbauten als stufen- und schwellenfreier Zugang (d. h. mit maximaler Schwellenhöhe von 2 cm) nachgerüstet werden kann.
- h) Keine Tür oder Durchgangsöffnung darf ein Rohbaumaß von 88,5 cm unterschreiten.
- i) Die Vorwandinstallation muss eine nachträgliche Anbringung von Stützgriffen an WC, Waschtisch und Dusche ermöglichen.
- j) Der Duschbereich muss ebenerdig sein. Mindestgröße 90 cm x 120 cm.
- k) Jeder Raum (insbesondere Flur, Küche und Bad) soll über einen freien Bewegungsraum von 1,20 m x 1,20 m verfügen.