

Beschluss Nummer VII-DS-01622 der Ratsversammlung vom 25.02.2021

Fachförderrichtlinie Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung.....	2
2 Grundlagen der Förderung.....	2
3 Zuwendungszweck.....	3
4 Zuwendungsempfänger.....	3
5 Zuwendungsvoraussetzungen.....	3
6 Zuwendungs- und Finanzierungsarten	4
7 Antragsverfahren.....	5
7.1 Antragstellung.....	5
7.2 Antragsfristen.....	5
7.3 Vorzeitiger Maßnahmenbeginn	6
8 Bewilligungsverfahren.....	6
9 Zuwendungsfähige Aufwendungen.....	6
10 Auszahlungsverfahren.....	6
11 Nachweis- und Prüfverfahren.....	7
11.1 Verwendungsnachweis.....	7
11.2 Vorlagefrist.....	7
11.3 Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers.....	7
12 Rückforderung und Verzinsung.....	8
13 Veröffentlichung im Zuwendungsbericht.....	8
14 In-Kraft-Treten.....	8

1 Vorbemerkung

Die Stadt Leipzig gewährt nach Maßgabe dieser Fachförderrichtlinie städtische Zuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen.

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist die finanzielle Hilfe bei der Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraums für diese Bedarfsgruppe, um eine selbstbestimmte und gleichberechtigte Teilhabe zu ermöglichen.

- a) Dabei wird eine Kumulierung mit der Richtlinie des Landes zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gMW) und der FFRL Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen angestrebt.
- b) Sollten die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der RL gMW nicht vorliegen, weil z.B. die Anforderungen an eine abgeschlossene Wohnung nicht vollumfänglich erfüllt werden können oder die vom Kommunalen Sozialverband refinanzierten Mieten über der Bewilligungsmiete der RL gMW liegen oder andere sachliche Gründe einer Nutzung der RL gMW entgegenstehen, ist nach Einzelfallprüfung auch nur die Inanspruchnahme der städtischen Zuwendung möglich.

Die Wohnungsbauförderkonzeption 2020 (VII-DS-00576) bildet die Grundlage für die Inanspruchnahme der Fördermittel sowohl nach RL gMW als auch für die FFRL Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen.

Es handelt sich um freiwillige Leistungen, die im berechtigten Interesse der Stadt liegen.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht.

Die städtischen Zuwendungen können nur im Rahmen der im Haushalt bereitgestellten Mittel gewährt werden.

2 Grundlagen der Förderung

Für die Gewährung einer Zuwendung gelten die folgenden Rechtsgrundlagen:

- Rahmenrichtlinie zur Vergabe von Zuwendungen der Stadt Leipzig an außerhalb der Stadtverwaltung stehende Stellen (Zuwendungsrichtlinie), Beschluss Nr. VI-DS-01241-NF-05 der Ratsversammlung vom 18.05.2016
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die kommunale Haushaltswirtschaft (SächsKomHVO)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die kommunale Kassen- und Buchführung der Kommunen (SächsKomKBVO)
- Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gMW)
- Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung (SächsEinkGrenzVO)

- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Abgabenordnung (AO)
- Umsatzsteuergesetz (UStG)

in der jeweils geltenden Fassung sowie die einschlägigen Beschlüsse der Ratsversammlung.

3 Zuwendungszweck

Zuwendungen werden für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen innerhalb eines gemeinsamen Wohnprojektes gewährt. Eine Kumulierung mit der RL gMW wird angestrebt und ist verpflichtend, wenn die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Fördermittel nach der RL gMW vorliegen.

Es sollen auch Vorhaben förderfähig sein, bei denen flächenmäßig nur ein Anteil für ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderungen genutzt wird.

4 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger im Sinne dieser Fachförderrichtlinie sind natürliche Personen und juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, die Bauvorhaben realisieren, die ein selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderungen in der eigenen Wohnung innerhalb eines Wohnprojektes ermöglichen.

5 Zuwendungsvoraussetzungen

Eine Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- an der Realisierung der Maßnahme ein erhebliches Interesse der Stadt Leipzig besteht und das Vorhaben ohne die Zuwendung nicht oder nicht im notwendigen Umfang durchgeführt werden kann,
- die Gesamtfinanzierung im Rahmen der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gesichert ist,
- eine angemessene Eigenbeteiligung in Höhe von 15 % der Bau- und Baunebenkosten erfolgt und
- der Zuwendungsempfänger die Folgekosten der baulichen Investition tragen kann.

Wird die RL gMW in Anspruch genommen, ist gleichfalls eine Kumulierung mit der FFRL Angleichung Bewilligungsmiete/Anfangsmiete (VII-DS-01079) zugelassen, wenn sich das Vorhaben in einem Ortsteil mit einer Angebotsmiete über 10 €/m² Wfl. befindet.

Förderfähig sollen bauliche Maßnahmen sein, die

- durch Neubau oder
- Sanierung leerstehender Wohngebäude oder Wohneinheiten, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden entstehen,
- ein Wohnprojekt für mindestens drei und maximal neun Personen umfassen,
- Wohnflächenhöchstgrenzen entsprechend der RL gMW berücksichtigen,
- Gemeinschaftsflächen nicht unter 25 % der Wohnfläche schaffen,
- für die Dauer von mindestens 15 Jahren vom Tag der Bezugsfertigkeit gerechnet ein allgemeines Belegungsrecht gemäß § 26 Abs. 2 S. 2 WoFG für die Stadt Leipzig

begründen und im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit an erster Rangstelle dinglich gesichert werden und

- eine Vermietung nur mit weißen Wohnberechtigungsschein und Nachweis einer Schwerbehinderung entsprechend § 2 SGB IX vorsehen.

Bei Kumulierung mit der RL gMW sind:

- die Vorgaben der RL gMW zu berücksichtigen,
- die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P in Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) einschließlich Nummer 3 anzuwenden,
- das Verwendungsnachweisverfahren entsprechend Ziffer 11.1 zu führen,
- die anfängliche Miete aus der Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen abzüglich der Höhe der Förderung in € pro m² Wfl. zu berechnen (die vertragliche Vereinbarung einer niedrigeren anfänglichen Miete ist möglich)

Ohne Kumulierung mit der RL gMW ist:

- die anfängliche Miete in Höhe der durch den Kommunalen Sozialverband zu zahlenden Leistungen in € pro m² bezuschusste Fläche anzurechnen.

6 Zuwendungs- und Finanzierungsart

Die Stadt Leipzig gewährt auf Grundlage dieser Fachförderrichtlinie „Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen“ Zuwendungen als Projektförderung.

Es handelt sich um eine Teilfinanzierung, die als Fehlbedarfsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze erfolgt.

Für die Berechnung der städtischen Zuwendung wird eine Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) über den Gesamtertrag durchgeführt. Die KEB ist ein anerkanntes Instrument der Städtebauförderung und wird regelmäßig angewendet. Unter Berücksichtigung objektbezogener Ausgaben (z.B. Bau- und Planungskosten abzüglich Zuschüsse und Förderdarlehen, Finanzierungskosten, Bewirtschaftungskosten) und Einnahmen (Mieteinnahmen) wird der unrentierliche Betrag einer Baumaßnahme ermittelt. Der unrentierliche Betrag ist ein Fehlbetrag, der nicht durch (Miet)einnahmen gedeckt ist.

Die städtische Förderung wird auf 200.000 € begrenzt. Der Nachweis, dass die Mittel in der Höhe erforderlich sind, wird durch die KEB geführt. Das Formular Nr. 20078 der Sächsischen Aufbaubank zur KEB wird angewendet (www.sab.sachsen.de/formularservice).

Ermittelt sich ein geringerer Kostenerstattungsbetrag als 200.000 €, so ist dieser Betrag die mögliche städtische Zuwendung.

Die Inanspruchnahme der Landesfördermittel nach RL gMW ist bei der KEB zu berücksichtigen.

Eine Nichtinanspruchnahme der Landesförderung führt nicht zu einer höheren städtischen Förderung als bis zur Höchstgrenze von 200.000 €.

7 Antragsverfahren

7.1 Antragstellung

Zuwendungen werden grundsätzlich nur auf einen begründeten und mit den notwendigen Unterlagen versehenen schriftlichen Antrag hin gewährt.

Der Antrag ist unter Verwendung des Antragsformulars (Anlage 1) bei der Bewilligungsstelle

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)
Abteilung Wohnungsbau
Prager Straße 118-136
04317 Leipzig

einzureichen.

Der Antragsteller stellt in seinem Förderantrag die geplanten Baumaßnahmen für die Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum und die voraussichtlich dafür benötigten städtischen Zuwendungen sowie bei Verbindung mit der RL gMW den Fördermittelbedarf nach der Landesrichtlinie dar. Bei Antragstellung nach dieser Fachförderrichtlinie sind dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen:

- amtlicher Lageplan
- Baubeschreibung einschließlich Baupläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Bauablaufplan
- Kostenaufstellung nach DIN 276
- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Ermittlung der Gewerbeflächen im zu fördernden Gebäude
- Foto des Objektes (nicht bei Neubau)
- Aktueller Grundbuchauszug
- Falls Eigentümerwechsel noch nicht im Grundbuch vollzogen:
 - notarielle Urkunde, Kaufvertrag, o.ä.
 - Handelsregisterauszug bei Firmen und Nachweis über die Vertretungsberechtigung
 - Vereinsregisterauszug, Stiftungssatzung
 - Finanzierungsplan / Bankbestätigung / Eigenmittelnachweis (nach RL gMW, VI.1.)
 - ggf. Vollmacht bei mehreren Eigentümern bzw. Vollmacht für einen Bevollmächtigten
 - Erklärung zur Vorsteuerabzugsberechtigung
 - DAWI-De-minimis-Erklärung (siehe Formular De-minimis-Erklärung.pdf)

Die zu verwendenden Formulare werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung heruntergeladen werden.

7.2 Antragsfristen

Anträge nach dieser Fachförderrichtlinie können jederzeit im laufenden Haushaltsjahr gestellt werden.

Liegt zu Beginn eines neuen Haushaltsjahres noch kein rechtskräftiger Haushalt vor, kann die sachliche Prüfung und Entscheidung des Antrages unter Haushaltsvorbehalt erfolgen. Der Vorbehalt wird bei bereitstehenden Mitteln aufgehoben.

7.3 Vorzeitiger Maßnahmenbeginn

Eine Förderung bereits begonnener oder durchgeführter Projekte ist grundsätzlich nicht zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass auch bereits der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages förderschädlich ist. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Baugrunduntersuchungen, Grunderwerb und Herrichten des Grundstücks (z.B. Gebäudeabbruch, Planieren) nicht als Beginn des Vorhabens.

Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn aus begründetem Anlass ist zugelassen. Mit Einreichen des Zuwendungsantrages ist die Genehmigung für einen vorzeitigen Vorhabenbeginn zu beantragen. Erst nach der schriftlichen Genehmigung kann mit dem Vorhaben begonnen werden. Diese schriftliche Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Förderung.

8 Bewilligungsverfahren

Über die Gewährung von Zuwendungen entscheidet das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung entsprechend der Kriterien der jeweils aktuellen Wohnungsbauförderkonzeption, die vom Stadtrat beschlossen worden ist, nach pflichtgemäßem Ermessen. Nach positiver Entscheidung über den Förderantrag schließt das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung einen öffentlich-rechtlichen Zuwendungsvertrag mit dem Antragsteller ab, der im Falle der Verbindung mit der RL gMW sowohl die Regelungen zur RL gMW als auch die Regelungen zur städtischen Zuwendung enthält.

Die Allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest) und die Baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) sind Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

9 Zuwendungsfähige Aufwendungen

Zuwendungsfähig sind insbesondere folgende Aufwendungen, sofern sie notwendig und angemessen sind:

- Kosten der Kostengruppen 300, 400, 500 und 700

10 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung der Landesmittel und der städtischen Zuwendung erfolgt entsprechend der im öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegten Raten nach Anforderung (Anlage 2) und auf Basis des vorgelegten Bauausgabebuches.

- a) Nach RL gMW erfolgt die Auszahlung der Zuwendung nach Prüfung durch das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung durch die SAB.
- b) Die städtischen Zuwendungen zahlt die Stadt nach Prüfung in den im Zuwendungsvertrag festgelegten Raten an den Zuwendungsempfänger aus.

Die Zuwendungen dürfen nur insoweit und nicht eher ausgezahlt werden, als sie voraussichtlich innerhalb von zwei Monaten für fällige Zahlungen im Rahmen des Zuwendungszwecks benötigt werden.

11 Nachweis- und Prüfungsverfahren

11.1 Verwendungsnachweis

Der Zuwendungsempfänger legt zum Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung der Zuwendung den Verwendungsnachweis (**Anlage 3**) im Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung vor. Dieser besteht aus dem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis.

Im Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis darzustellen und zu erläutern. Im zahlenmäßigen Nachweis sind sämtliche mit dem Verwendungszweck zusammenhängenden Einzahlungen und Auszahlungen entsprechend der Gliederung des der Bewilligung zu Grunde gelegten Finanzierungsplanes summarisch darzustellen.

Dem Verwendungsnachweis sind die Originalbelege über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen beizufügen.

Der Zuwendungsempfänger hat im Verwendungsnachweis zu bestätigen, dass die Ausgaben notwendig waren, dass wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist und die Angaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen.

Das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung und das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Leipzig ist berechtigt, Bücher, Belege oder sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Belege bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

11.2 Vorlagefrist

Der Verwendungsnachweis ist zum Zeitpunkt, der im Vertrag geregelt wird, vom Zuwendungsempfänger unaufgefordert dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung vorzulegen.

11.3 Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung unverzüglich Sachverhalte anzuzeigen, wenn

- weitere Zuwendungen für die Maßnahme bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder gewährt wurden/werden,
- sich eine Ermäßigung der Gesamtausgaben oder eine Änderung der Finanzierung ergibt,
- der Verwendungszweck oder sonstige für die Vereinbarung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,
- die ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden können
- die Wohnungen innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr entsprechend dem Verwendungszweck verwendet werden,
- es bei der Durchführung der Maßnahme terminliche Verschiebungen gibt,
- Insolvenz droht, ein Insolvenzverfahren beantragt werden muss oder bereits beantragt ist,

- ein Gesellschafter ausscheidet/wechselt (Änderung des Gesellschaftsbestandes)
- ein Geschäftsführer ausscheidet/wechselt
- sich Vertretungsvollmachten ändern.

12 Rückforderung und Verzinsung

Bei der Inanspruchnahme von Landesförderung und / oder städtischer Förderung verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger im Falle einer Kündigung des öffentlich – rechtlichen Vertrags erhaltene Zuwendungen ganz oder anteilig an die Stadt Leipzig zurückzuzahlen.

Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag insbesondere zu kündigen, wenn:

- die Zuwendung nicht zweckentsprechend verwendet worden ist,
- der Eigentümer in dem Antrag oder in den Nachweisen und Unterlagen unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Förderfähigkeit der Maßnahme von Bedeutung waren/sind,
- vereinbarte Maßnahmen nicht nach den der Bewilligung zugrundeliegenden Plänen, Baubeschreibungen und sonstigen Unterlagen durchgeführt werden,
- die Durchführung der Maßnahme nicht entsprechend der vereinbarten Fristen und Termine erfolgt,
- gegen die Regelungen der Mietpreis- und Belegungsbindungen verstoßen wird (Verstöße gegen die Mietpreisbindung liegen ebenso vor, wenn der Mietpreis in unzulässiger Weise erhöht wird).

Vom Zeitpunkt der Auszahlung bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Zuwendung werden Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins nach § 247 BGB jährlich berechnet. Die Zinsen sind vom Zuwendungsempfänger zu tragen.

13 Veröffentlichung im Zuwendungsbericht

Entsprechend Ratsbeschluss RBV-1286/12 werden alle Zuwendungen der Stadt Leipzig an außerhalb der Stadtverwaltung stehende Stellen jährlich im Zuwendungsbericht unter Einhaltung der festgelegten datenschutzrechtlichen Bestimmungen erfasst und veröffentlicht. Der Zuwendungsempfänger wird mit Antragstellung über die beabsichtigte Veröffentlichung informiert und erklärt mit der Unterschrift zum Antrag sein Einverständnis zur Veröffentlichung.

14 In-Kraft-Treten

Die Fachförderrichtlinie „Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen“ tritt mit Beschlussfassung der Ratsversammlung in Kraft und wird im Leipziger Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Leipzig veröffentlicht.

Burkhard Jung
Oberbürgermeister

Leipzig, 26.02.2021