

Anlage 1 der Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025

Zuwendungsvoraussetzungen, technische Wohnungsbauförderbestimmungen und Antragsunterlagen

1 Definitionen Baumaßnahmen

- a Als Neubau gelten neu zu errichtende Gebäude.
- b Als Sanierung gelten bauliche Maßnahmen zur Schadensbeseitigung an bestehenden Gebäuden, welche die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes wiederherstellen.
- c Als Umbau gilt das bauliche Verändern eines bestehenden Bauwerkes zum Zweck der Anpassung des Gebäudes an neue Anforderungen, etwa im Hinblick auf Brandschutz, Wohnwert oder Barrierefreiheit.
- d Als Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes gilt das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.
- e Als Modernisierung gilt die Verbesserung von Wohnraum durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig im Sinne der Ziele dieser Richtlinie erhöhen.

2 Anforderungen an die geförderten Wohnungen

- 2.1 Lage, Art und Güte der Ausstattung der geförderten Wohnung sind so zu wählen, dass ein dem Standard entsprechender, für die Zielgruppe angemessener Wohn- und Nutzwert zu möglichst günstigen Herstellungskosten erreicht wird. Dabei sind insbesondere die Vorgaben nach § 11 ThürWoFG zu beachten.
- 2.2 Der geförderte Wohnraum muss zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Eine Förderung von Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäusern, Wohnmobilen und Baracken ist ausgeschlossen.
- 2.3 Die nachfolgenden Vorgaben gelten für alle geförderten Wohnungen im Neubau sowie bei der Entwicklung von Wohnraum im Bestand, sofern es baulich und wirtschaftlich möglich ist. Abweichungen nach Ziffer 2.7 oder 2.8 der Richtlinie sind im Antrag zu begründen.

Einzelanforderungen an Räume der Wohnung

- 2.4 Schlafräume sind nicht als Durchgangsräume zu gestalten.
- 2.5 Kinderzimmer für eine Person sollen mindestens zehn Quadratmeter groß sein. Kinderzimmer für zwei Personen können nur nach vorheriger Abstimmung mit der Bewilligungsstelle vorgesehen werden und dürfen nicht kleiner als 14 Quadratmeter sein. Zimmer für mehr als zwei Kinder werden nicht gefördert.
- 2.6 In Wohnungen, die für mehr als vier Personen bestimmt sind, ist ein zweites WC förderfähig. Gleiches gilt in Wohnungen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (DIN 18040-2 („R“)) und für mehr als vier Personen bestimmt sind.

Ausstattung der Wohnungen

- 2.7 Nicht förderfähig sind Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Standard (z. B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik, etc.). Die Förderung von Einbauküchen, Einbauschränken und Ausstattungsgegenständen ist in zu begründenden Ausnahmefällen (z.B. bei experimentellen Vorhaben oder besonderen Wohnformen) nach Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Weiterhin förderfähig sind vorgenannte Ausbaumaterialien für barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen, welche entsprechend der DIN 18040-2 errichtet wurden. In Küchen ist grundsätzlich im Bereich von Herd und Spüle, in anderen Räumen hinter Waschbecken und in Bädern und Duschen ringsum ein wasserfester Wandbelag (z. B. Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorzusehen.
- 2.8 In Bädern oder in Küchen soll eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine ausgewiesen werden. Alternativ können Bereiche mit individuellen Waschmaschinenstell- und Trockenplätzen in das Gebäude integriert werden.
- 2.9 Jede Wohnung soll einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse mit einer barrierefrei zugänglichen freien Mindestdiefe von 1,50 Meter haben.
- 2.10 Zu jeder Wohnung soll ein außerhalb der Wohnung gelegener verschließbarer Abstellraum gehören.

Gestaltung von Gebäude und Quartier

- 2.11 Mehrfamilienhäuser sollen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Treppenaufgang und Geschoss und der Art ihrer inneren Erschließung überschaubar und kommunikationsfreundlich gestaltet werden. Gut erkennbare, beleuchtete, übersichtliche Eingangsbereiche sind zu errichten.
- 2.12 Auf die Belange von Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen, Alleinerziehenden und Kindern ist bei der Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2.13 In Wohngebäuden bzw. Wohnanlagen eines Bauherrn, die sich von ihrer Lage dafür eignen, sind mindestens 20 v. H. der geförderten Wohnungen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ zu errichten. Von den in Satz 1 genannten Wohnungen ist ein Anteil von 20 v. H. als barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar zu bauen. Ergibt die Berechnung nach diesem Absatz einen Bruchteil, so ist dieser nach den üblichen Regeln auf- bzw. abzurunden.

Von dem Erfordernis des Absatzes 1 kann bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen abgesehen werden, wenn sich die Kosten der Maßnahmen durch den Bau der barrierefreien Wohnungen um voraussichtlich mehr als 20 v. H. erhöhen würden oder dies aus anderen Gründen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widerspräche.
- 2.14 Die im Zuge des Vorhabens gestalteten Freiräume stellen einen Beitrag zur grünen Infrastruktur von Orten und Quartieren dar. Sie sollten so gestaltet sein, dass sie die vielfältigen sozialen Bedarfe aller Bewohner an Freiraum ermöglichen, ökologischen

Ansprüchen genügen und insbesondere einen Beitrag zur Hitze- und Starkregenvorsorge für die Klimaanpassung erfüllen können.

Anforderungen an das Grundstück und seine Bebaubarkeit

- 2.15 Das Grundstück soll ein von nachteiligen Umwelteinwirkungen weitgehend ungestörtes Wohnen ermöglichen.
- 2.16 Form, Zuschnitt, Größe und Beschaffenheit sowie Erschließung des Grundstückes sollen eine wirtschaftliche Bebauung und Nutzung zulassen. Die Grundstücks- und Erschließungskosten sollen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu den Baukosten stehen.
- 2.17 Bei der Darstellung des Vorhabens ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung und vorhandene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr darzustellen und mit Blick auf die Passfähigkeit für die vorgesehene Zielgruppe zu erläutern. Insbesondere in städtischen und innerörtlichen Lagen muss eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet sein.
- 2.18 Stellplätze, welche von Menschen mit Behinderungen genutzt werden sind wohnungsnah anzulegen und müssen barrierefrei erreichbar sein.

3 Baudurchführung, Bauüberwachung und Baustoffe

- 3.1 Aus der bauaufsichtlichen Genehmigung eines Vorhabens ist keine Entscheidung über die Förderwürdigkeit des Bauvorhabens abzuleiten.
- 3.2 Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die von der Bewilligungsstelle anerkannten Pläne einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung und des dem Antrag zugrunde gelegten Bauablaufs zu beachten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Bewilligungsstelle.
- 3.3 Die Bewilligungsstelle kann sich durch Stichproben davon überzeugen, dass der Bauherr die der Bewilligung der Fördermittel zu Grunde gelegten Gesamtkosten nicht überschreitet. Überschreitungen der Gesamtkosten sind nur dann förderunschädlich, wenn der Bauherr sie nicht zu vertreten hat.
- 3.4 Baustoffe
 - 3.4.1 Aus ökologischer Sicht ist der Einsatz erneuerbarer und CO₂-armer Baustoffe und der verstärkte Einsatz von Holz bei der Errichtung und dem Ausbau der Wohn- und Nebengebäude erwünscht.
 - 3.4.2 Der Einsatz chemischer Holzschutzmittel ist auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.
 - 3.4.3 Abbrucharbeiten sind recyclinggerecht durchzuführen.

4 Kostenobergrenzen und Grundstückswert

- 4.1 Als Kostenobergrenzen werden für die Bewilligungen folgende Basiswerte festgelegt:
Bei Neubau, Sanierung, Umbau und Erweiterungsbau:
 - bis 1.900 Euro Bauwerkskosten je Quadratmeter Wohnfläche*,

- bis 2.100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche* bei einer barrierefreien Ausstattung
- bis 2.300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche* bei einer uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Zusatzausstattung.

Bei der Modernisierung

- bis zu 1.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche*.

*gemäß DIN 276-2018-12, in der jeweils aktuell gültigen Fassung

Die vorgenannten Basiswerte können jährlich höchstens mit 90 v. H. des Wertes vervielfältigt werden, der sich aus dem Verhältnis des arithmetischen Mittels der „Preisindizes für Wohngebäude“ des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) errechnet. Maßgeblich sind die jeweiligen Preisindizes des Vorjahres. Das arithmetische Mittel ist auf eine Nachkommastelle zu runden. Die sich daraus ergebende Kostenobergrenze ist auf volle Euro zu runden. Die fortgeschriebenen anzusetzenden Kostenobergrenzen gelten jeweils ab dem 1. Juni des aktuellen Jahres. Die Indexwerte sind auf der Internetseite des TLS unter <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=mr001934%7C%7C> einsehbar.

Beispiel: Standard-Neubau (Basiswert = 1.900 Euro je Quadratmeter Wohnfläche)

Die vier zu berücksichtigen Indexwerte (Indexwerte des Vorjahres auf der Seite des TLS bzw. in diesem Beispiel die vier Werte von November 2021 bis August 2022) betragen 139,3; 146,8; 158,6; 166,4.

Das arithmetische Mittel der Indexwerte beträgt in diesem Fall 152,8 bzw. im Verhältnis zum Basisjahr (2015 =100) 152,8 %

Die Kostenobergrenze errechnet sich wie folgt: $1.900 \text{ Euro/m}^2 \times 90 \% \times 152,8 \% =$ 2.613 Euro je Quadratmeter

- 4.2 Die Kostenobergrenze ist einzuhalten und darf nur in begründeten Einzelfällen, insbesondere für bautechnisch bedingte Bauleistungen (z. B. im innerstädtischen Raum bei Baulückenschließungen, außergewöhnlich schlechten Baugrundbedingungen, technologisch schwieriger Baudurchführung u. ä.), überschritten werden.
- 4.3 Im Finanzierungsplan wird für den Wert des Baugrundstückes max. die Höhe des Bodenrichtwertes berücksichtigt. Sollte der Bodenrichtwert erheblich von den aktuell vorherrschenden Grundstückspreisen abweichen, kann im Auftrag des Investors ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten Gutachters zur Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

5 Antragsunterlagen und Bauzeichnungen

- 5.1 Der Anmeldung zur Aufnahme in das Wohnungsbauförderprogramm sind je nach Art und Umfang der Maßnahme folgende Unterlagen beizufügen:
- städtebauliche Stellungnahme,
 - Bedarfsnachweis der zuständigen Gebietskörperschaft,
 - Planungsskizzen sowie Grundrisse zur Visualisierung des Bauvorhabens,
 - Wohnungsspiegel sowie
 - ggf. Angaben zum Abschluss städtebaulicher Verträge und

- ggf. Ausführungen zur Beantragung von Einzelzuschüssen nach Nr. 3.3 der Richtlinie
- Stellungnahme des kommunalen Behindertenbeauftragten

5.2 Zur Antragstellung sind zum Nachweis der angemessenen und bedarfsorientierten Planung nachfolgende Unterlagen bei der Bewilligungsstelle einzureichen:

- Bauzeichnungen (Lagepläne 1:500), Plan der Gestaltung der Außenanlage, Grundrisse, Schnitte, Ansichten in der Regel im Maßstab 1:100 mit Wohnflächen je Wohnung, Flächenangaben der einzelnen Räume und Ausrichtung.
- Bauzeichnungen für barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlfahrer sind im Maßstab 1:50 mit Nachweis der nach DIN 18040-2 erforderlichen Bewegungsflächen und Rollstuhlstellplätze einzureichen.

Korrespondierend mit den Bauzeichnungen sind einzureichen:

- Wohnflächenberechnung nach der WoFIV,
- Kostenberechnung nach DIN 276, in der aktuell gültigen Fassung und gewerkweise Berechnung der Kosten in den Kostengruppen 300 und 400,
- Bauablaufplan,
- Baubeschreibung nach dem amtlichen Formblatt.

Zur technischen Beurteilung der Wohnflächen sind Vorschläge zur Möblierung und Ausstattung beizufügen. Bei Wiederholung gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt die einmalige Eintragung.

5.3 Zum Nachweis des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – soweit erforderlich – ist dem Antrag eine Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde zu der Frage beizufügen, ob nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Erteilung einer Baugenehmigung zu rechnen ist bzw. welche Hinderungsgründe erkennbar sind.

6 Liste der Zentralen Orte/Ortsteile

Ortsteil	Gemeinde	Ortsteil	Gemeinde
Altenburg	Altenburg	Gräfinau-Angstedt	Ilmenau
Apolda	Apolda	Greiz	Greiz
Arnstadt	Arnstadt	Greußen	Greußen
Artern	Artern/Unstrut	Großbreitenbach	Großbreitenbach
Auma	Auma-Weidatal	Großengottern	Unstrut-Hainich
Bad Berka	Bad Berka	Günthersleben-Wechmar	Drei Gleichen
Bad Blankenburg	Bad Blankenburg	Heilbad Heiligenstadt	Heilbad Heiligenstadt
Bad Frankenhausen	Bad Frankenhausen	Heldburg	Heldburg
Bad Klosterlausnitz	Bad Klosterlausnitz	Heldrungen	An der Schmücke
Bad Köstritz	Bad Köstritz	Heringen	Heringen/Helme
Bad Langensalza	Bad Langensalza	Hermsdorf	Hermsdorf
Bad Liebenstein	Bad Liebenstein	Heyerode	Südeichsfeld
Bad Lobenstein	Bad Lobenstein	Hildburghausen	Hildburghausen
Bad Salzungen	Bad Salzungen	Ichtershausen	Amt Wachsenburg
Bad Sulza	Bad Sulza	Ilfeld	Harztor
Bad Tabarz	Bad Tabarz	Ilmenau	Ilmenau
Bad Tennstedt	Bad Tennstedt	Jena	Jena
Benshausen	Zella-Mehlis	Kahla	Kahla
Berga	Berga/Elster	Kaltennordheim	Kaltennordheim
Berlstedt	Am Ettersberg	Kamsdorf	Unterwellenborn
Blankenhain	Blankenhain	Kerspleben	Erfurt
Bleicherode	Bleicherode	Kölleda	Kölleda
Breitenworbis	Breitenworbis	Königsee	Königsee
Breitungen	Breitungen/Werra	Langewiesen	Ilmenau
Brotterode	Brotterode-Trusetal	Legefeld	Weimar
Bürgel	Bürgel	Leinefelde	Leinefelde-Worbis
Buttelstedt	Am Ettersberg	Lucka	Lucka
Buttstädt	Buttstädt	Marksuhl	Gerstungen
Camburg	Dornburg-Camburg	Meiningen	Meiningen
Creuzburg	Amt Creuzburg	Meuselwitz	Meuselwitz
Crossen an der Elster	Crossen an der Elster	Mihla	Amt Creuzburg
Dermbach	Dermbach	Mitteldorf	Bleicherode
Dingelstädt	Dingelstädt	Mühlhausen/Thüringen	Mühlhausen/Thüringen
Ebeleben	Ebeleben	Münchenbernsdorf	Münchenbernsdorf
Eisenach	Eisenach	Neudietendorf	Nesse-Apfelstädt
Eisenberg	Eisenberg	Neuhaus-Schierschnitz	Föritztal
Eisfeld	Eisfeld	Neuhaus am Rennweg	Neuhaus am Rennweg
Ellrich	Ellrich	Neustadt an der Orla	Neustadt an der Orla
Erfurt	Erfurt	Niederorschel	Niederorschel
Friedrichroda	Friedrichroda	Niedersachswerfen	Harztor
Gebesee	Gebesee	Nobitz	Nobitz
Gefell	Gefell	Nordhausen	Nordhausen
Gehren	Ilmenau	Oberhof	Oberhof
Geisa	Geisa	Oberlauscha	Lauscha
Georgenthal	Georgenthal	Ohrdruf	Ohrdruf
Gera	Gera	Oldisleben	An der Schmücke
Geraberg	Geratal	Pößneck	Pößneck
Gerstungen	Gerstungen	Römhild	Römhild
Goldbach	Nessetal	Ronneburg	Ronneburg
Gößnitz	Gößnitz	Roßleben	Roßleben-Wiehe
Gotha	Gotha	Rudolstadt	Rudolstadt
Gräfenroda	Geratal	Ruhla	Ruhla

Ortsteil	Gemeinde	Ortsteil	Gemeinde
Saalfeld	Saalfeld/Saale	Teistungen	Teistungen
Sachsenbrunn	Eisfeld	Themar	Themar
Schalkau	Schalkau	Tiefenort	Bad Salzungen
Schleiz	Schleiz	Treffurt	Treffurt
Scheubengrobsdorf	Gera	Triebes	Zeulenroda-Triebes
Schleusingen	Schleusingen	Triptis	Triptis
Schlotheim	Nottertal-Heilingen Höhen	Trusetal	Brotterode-Trusetal
Schmalkalden	Schmalkalden	Uder	Uder
Schmiedefeld	Saalfeld/Saale	Unterpörlitz	Ilmenau
Schmiedefeld am Rennsteig	Suhl	Unterwellenborn	Unterwellenborn
Schmölln	Schmölln	Vacha	Vacha
Schönbrunn	Schleusegrund	Walldorf	Meiningen
Schöndorf	Weimar	Waltershausen	Waltershausen
Schwarza	Rudolstadt	Wandersleben	Drei Gleichen
Schweina	Bad Liebenstein	Wasungen	Wasungen
Sömmerda	Sömmerda	Weida	Weida
Sondershausen	Sondershausen	Weimar	Weimar
Sonneberg	Sonneberg	Weißenborn-Lüderode	Sonnenstein
Stadtilm	Stadtilm	Weißensee	Weißensee
Stadtroda	Stadtroda	Wernshausen	Schmalkalden
Steinach	Steinach	Wiehe	Roßleben-Wiehe
Steinbach-Hallenberg	Steinbach-Hallenberg	Wintersdorf	Meuselwitz
Stotternheim	Erfurt	Worbis	Leinefelde-Worbis
Suhl	Suhl	Wutha-Farnroda	Wutha-Farnroda
Tambach-Dietharz	Tambach-Dietharz	Zella-Mehlis	Zella-Mehlis
Tanna	Tanna	Zeulenroda	Zeulenroda-Triebes

Quellen: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 vom 15. Mai 2014 sowie Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom 18. Januar 2022