



## **Wohnen am Ring**

Zuschussprogramm

Förderungsrichtlinien (Stand Januar 2017)

für die Gewährung von Zuwendungen zur Realisierung von kostenintensiven Lärmschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden mit starker Lärmbelastung an besonders verkehrsreichen Straßen im Bereich des "Mittleren Ringes" zur Verbesserung der Wohnqualität.

Ziel des Programms ist es, mit den verfügbaren städtischen Mitteln möglichst große Lärmschutzeffekte an geeigneten Abschnitten des gesamten Ringverlaufs zu erreichen, sowie einen Anstoß für wesentliche eigene Bemühungen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie Bauherrinnen und Bauherren zur Durchführung wünschenswerter Maßnahmen zu geben.

Die Förderung wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gewährt.

### **I. Zweck und Inhalt der Förderung**

#### **1. Zweck der Förderung**

Das Zuschussprogramm für Lärmschutzmaßnahmen auf Wohnbaugrundstücken und an Wohngebäuden soll zu einer zeitnahen, kurzfristigen und nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität am Mittleren Ring beitragen.

Gemäß Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates "Handlungsprogramm Mittlerer Ring 2001-2005" vom 13.12.2000 und 23.05.2001 soll das Zuschussprogramm als finanzieller Anreiz für Grundeigentümer und Bauherrn für Planung und Durchführung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen am Mittleren Ring dienen.

#### **2. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung sind Kosten für nicht rentierliche Maßnahmen am Gebäude bzw. auf dem Baugrundstück.

Die Unrentierlichkeit einer Maßnahme ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Nettoerlösen (rechtlichen Mietanpassungen) und deren Kosten (umlagefähigen Modernisierungskosten). Die differenzierenden Defizite ergeben die (dauerhaften) unrentierlichen Kosten, für die dem Vermieter der Kostenerstattungsbetrag aus dem Förderprogramm zusteht.

Mit diesem Programm werden nur diejenigen Lärmschutzmaßnahmen bezuschusst, die über baurechtlich unverzichtbare Auflagen (z.B. Festsetzungen im B-Plan, Auflagen der DIN 4109, etc.) hinausgehen.

Neben der Förderung der Baukosten kann auch die Förderung der Baunebenkosten für Fachplaner beantragt werden.

Beispiele für zuschussfähige Lärmschutzmaßnahmen:

- Ergänzende Lärmschutzbebauung - Förderung der Mehrkosten gegenüber einem vergleichbaren „unbelasteten“ Neubau
- Verbindungsbauteile, z.B. zwischen ergänzender Lärmschutzbebauung und Bestand
- Kastenfenster
- Schiebeläden
- Verglasung von bestehenden Balkonen und Loggien
- Neue, vorgesetzte Lärmschutzfassaden ("2. Haut")
- Neue Erschließungsformen, z.B. vorgesetzter Laubengang
- Umorganisation bestehender Grundrisse

### **3. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind nur natürliche und juristische Personen des privaten Rechts als Eigentümer (oder sonstige Verfügungsberechtigte) eines Wohngebäudes oder Baugrundstückes, außer Bund, Land und Kommune (auch städtische Eigenbetriebe).

### **4. De-minimis-Beihilfen für Vermieter**

Die Zuwendungen werden gewährt unter Einhaltung der beihilferechtlichen Vorschriften der Europäischen Union.

### **5. Förderungsvoraussetzungen**

5.1 Das Gebäude bzw. das Baugrundstück muss unmittelbar am Mittleren Ring liegen. Für nicht unmittelbar an den Mittleren Ring angrenzende Gebäude bzw. Baugrundstücke, die jedoch in ähnlicher Weise belastet sind, kommt eine Förderung mit diesem Programm nur ausnahmsweise in Betracht.

5.2 Es muss ein technisches Gesamtkonzept für sämtliche Wohnungen des Gebäudes bzw. einer Wohnanlage in einem nahen zeitlichen Zusammenhang vorliegen.

### 5.3 Technische Voraussetzungen für die Bezuschussung der Kosten von Lärmschutzmaßnahmen am Mittleren Ring

- Die Mindestanforderungen der Schalldämm-Maße nach 24. BImSchV sollten im Bestand durch die geplante Schallschutzmaßnahme nachweisbar erreicht werden, die entsprechenden Nachweise sind bei Antragstellung durch ein Schallschutzgutachten zu belegen.
- Das Einhalten der für die Wohnungen erforderlichen bauphysikalischen Kriterien ist zwingende Voraussetzung. Bauphysikalische Schäden im Zusammenhang mit den Lärmschutzmaßnahmen sind nachweislich zu vermeiden (Feuchteentwicklung, Schimmelbildung, etc.).
- Es ist ein Lüftungskonzept (nach DIN 1946 - T. 6) darzustellen. In den unmittelbar zum Lärm orientierten Räumen (Wohnen, Schlafen) ist eine Luftwechselrate von  $n = 1/h$  nachzuweisen.
- Der sommerlicher Wärmeschutz ist nachweislich zu berücksichtigen.
- Die bestehende Wohnqualität darf durch die Lärmschutzmaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt werden hinsichtlich Belichtung, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit, etc., es sei denn, es werden Ausgleichsmaßnahmen auf andere Art und Weise ausgeführt.

5.4 Der Vermieter hat im Falle einer Modernisierung die notwendigen Nachweise beizubringen, dass die Modernisierungsmaßnahmen mietrechtlich zulässig sind (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB). Soweit Mieter eine Unzumutbarkeit der Modernisierung schlüssig begründet haben, hat eine Förderung bis zur Klärung der Rechtslage zu unterbleiben.

5.5 Die Modernisierungsmaßnahmen müssen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig sein. Erforderliche Genehmigungen, insbesondere nach Bau- und/oder Denkmalschutzrecht, müssen vor Beginn der Maßnahme bzw. Bewilligung vorliegen.

5.6 Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach der Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn - gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – zustimmen, wenn sie einen ausreichenden Bewilligungsrahmen hat und die Förderungsvoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Förderung begründet.

## 6. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die unrentierlichen Kosten für Lärmschutzmaßnahmen nach der Nr. 2. bis insgesamt 150,- EURO /m<sup>2</sup> beruhigter Wohnfläche.

Es werden folgende Wohnflächen anerkannt:

- Wohnflächen für schallgeschützte bzw. beruhigte Schlaf- und Wohnräume
- Wohnküchen größer 8 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Loggien und Balkone mit einem Ansatz zur Hälfte (Fläche x 0,5 = Wohnfläche)

## **7. Art und Umfang der Förderung**

Die Zuwendung der Landeshauptstadt München wird als Zuschuss in Form einer Anteilsfinanzierung gewährt und ist durch den Höchstwert (Nr. 5) begrenzt.

## **8. Miete nach der Lärmschutzmaßnahme**

- 8.1 Bei preisgebundenen Wohnungen darf keine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete, unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Mietobergrenze erhoben werden.
- 8.2 Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richtet sich eine Mieterhöhung nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

## **9. Kumulierungsverbot**

Eine Förderung nach diesen Richtlinien ist ausgeschlossen, wenn für dieselbe bauliche Maßnahme gleichzeitig Fördermittel aus einem anderen Programm in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht, wenn verschiedene Teilbereiche einer Gesamtmaßnahme jeweils für sich nach anderen Programmen förderfähig sind und die Kosten so getrennt werden, dass eine Doppelförderung einzelner Baumaßnahmen ausgeschlossen ist.

## **II.1. Förderverfahren**

### **1. Förderantrag**

- 1.1 Der formlose Antrag auf Gewährung von Fördermitteln ist beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13, Stadtanierung und Wohnungsbau, Blumenstr. 31 - 35, 80331 München als Bewilligungsstelle einzureichen.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen technischen Unterlagen beizufügen:

- Beschreibung des technischen Gesamtkonzepts
- Schallschutztechnisches Gutachten
- Lüftungstechnische Nachweise
- Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) sowie Details (z.B. Loggienverglasung)
- Wohnflächenaufstellung
- Kostenaufstellung

Weitere Unterlagen sind auf Anforderung kostenfrei vorzulegen.

- 1.2 Maßnahmen, die bereits vor der Antragstellung in Auftrag gegeben oder begonnen wurden sowie Maßnahmen, die nicht den Förderkriterien oder den Vorgaben der technischen Prüfung entsprechen, werden nicht gefördert.
- 1.3 Bei dem Förderprogramm handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München, die Zuteilung erfolgt im Rahmen der haushaltsrechtlich zur Verfügung stehenden Mittel in der Reihenfolge des Eingangs der prüfungsfähigen Anträge.

## **2. Bewilligung**

- 2.1 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/13 entscheidet über den Antrag durch Bescheid.
- 2.2 Eine nachträgliche Erhöhung der zugewendeten Mittel ist ausgeschlossen.
- 2.3 Fördermittel, die 2 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bewilligung nicht abgerufen wurden, gelten als verfallen.

## **3. Auszahlung und Verwendung der Fördermittel**

- 3.1 Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Antrag, wenn die Lärmschutzmaßnahme abgeschlossen ist.

Dem Antrag auf Auszahlung ist ein Verwendungsnachweis (Kostenzusammenstellung bzw. -aufteilung und Sachbericht) beizufügen. Wenn die Maßnahme entsprechend den Kriterien zur Förderung und den im Einzelfall festgelegten technischen Voraussetzungen durchgeführt wurde (Nachweis durch schalltechnische Messung), werden die Fördermittel ausgezahlt.

- 3.2 Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Ausgaben, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel hinzu, so ermäßigt sich die Zuwendung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln des Zuwendungsempfängers.  
Dies gilt nur, wenn sich die zuwendungsfähigen Ausgaben oder die Deckungsmittel insgesamt um mehr als 1.000,- € ändern.

### **III. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am 01. Januar 2017 in Kraft.

Rechtsgrundlage für die Förderung sind die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 13.12.2000 und 23.05.2001 sowie die damit beschlossenen Richtlinien.

Ansprechpartner im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Planung und Technik:

Renate Bindl  
Tel.: 089 / 233 - 2 87 85

Antragstellung und Bewilligung:

Thomas Rieder  
Tel.: 089 / 233 - 2 88 47