

Förderrichtlinie

Mietwohnungsneubau 2010

gültig ab 1. Januar 2010

Förderrichtlinie für Miet-
und Genossenschaftswohnungen in
Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Aufgrund von § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die nachstehende Förderrichtlinie für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Hamburg. Die Förderung erfolgt als soziale Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbWoFG. Es handelt sich um Fördermittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

Die WK erteilt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit nach bestem Wissen Rat und Auskunft. Dies geschieht unter Ausschluss jeder Verbindlichkeit. Insbesondere können sich Antragsteller nicht auf Förderrichtlinien, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind bzw. darauf beruhende Auskünfte, berufen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung wie auch auf Erhöhung bereits gewährter Fördermittel besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Wichtige Hinweise

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der WK mit Bau- maßnahmen begonnen worden ist.

Die Gewährung der Fördermittel setzt bei Neubauten die Durchführung einer Qualitätssicherung nach einem festgelegten Verfahren und die Einhaltung der Anforderungen der Förderrichtlinie voraus.

Die Qualitätssicherung soll für den Subventionsgeber und den Bauherrn gewährleisten, dass bei Neubauten die energetischen und technischen Anforderungen des WK-Effizienzhaus 70₀₉- bzw. WK-Passivhaus-Standards eingehalten werden.

In dieser Förderrichtlinie wird bei Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet. Dies geschieht, um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen. Die Angaben beziehen sich gleichermaßen auf beide Geschlechter.

“

Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit dieser Förderrichtlinie möchten wir Sie detailliert über unsere Förderangebote im Bereich des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern informieren. Sie erfahren, welche Voraussetzungen und Bedingungen dazu eingehalten werden müssen.

Gern erläutern wir Ihnen unsere Finanzierungsangebote in einem persönlichen Gespräch. Wir beraten Sie unabhängig und objektiv in allen Finanzierungsfragen und stehen Ihnen mit unserem technischen Know-how zur Seite.

“

Beratungsleistung der WK

Gern beraten wir Sie als potentiellen Bauherren im Vorfeld einer Antragstellung. Dabei informieren wir Sie über unsere Förderangebote und Finanzierungsmöglichkeiten. Gleichzeitig können wir in der Beratung abklären, ob Ihr Projekt in punkto technischer Grunddaten den Anforderungen der WK genügt.

In einem weiteren Schritt klären wir die wohnungspolitischen und planerischen Anforderungen (Gebäude- und Wohnumfeldplanung, Wohnungsschlüssel, Grundrisse, besondere Zielgruppen), die für die Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm der Stadt Hamburg von Bedeutung sind.

Zur Einhaltung der energetischen Anforderungen empfiehlt es sich, schon in einem frühen Stadium der Planung einen autorisierten Qualitätssicherer einzubeziehen.

Persönliche Beratungstermine

Gern stehen unsere Mitarbeiter Ihnen nach vorheriger Vereinbarung zu folgenden Sprechzeiten zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag 8 – 18 Uhr

Freitag 8 – 16 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin telefonisch unter Tel. 040 / 248 46 - 480.

Online Informieren

Informationen zu allen Programmen der WK finden Sie im Internet unter www.wk-hamburg.de. Dort können Sie die aktuellen Förderrichtlinien, Merkblätter und Antragsformulare auch als PDF herunterladen.

Weitere Informationsmöglichkeiten

Die WK hält folgende weitere Förderrichtlinien zu ihren Angeboten im Bereich Miet- und Genossenschaftswohnungen bereit:

- Baugemeinschaften
- Modernisierung von Mietwohnungen
- Barrierefreies Wohnen
- Energiesparendes Bauen

Kurzdarstellung der Programmsegmente

Programmsegment u. Förderziel	Förderangebot		Förderzeitraum und Bindungen
	Baudarlehen	Zuschüsse	
M Mietwohnungen Ausweitung des Angebots von familiengerechten, preis-günstigen Mietwohnungen, Ergänzung um max. 50 % kleinere Wohnungen möglich.	Bis 1.500 m ² Wfl. 1.100,- €/m ² , weitere Wfl. mit 1.000,- €/m ² Zuschlag für Grundstückskosten Zuschlag für KFZ-Stellplätze	Laufender Aufwendungs-zuschuss 1,- €/m ² Wfl. mtl. Laufender Zuschuss energiesparendes Bauen 150,- €/m ² bzw. 240,- €/m ² (Passivhaus) Verteilung der Auszahlung über 10 Jahre	15 Jahre Anfangsmiete 5,70 €/m ² , Erhöhung alle 2 Jahre max. 0,30 €/m ² Eigenständige Vergabe an Personen mit einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach § 16 HmbWoFG oder als vordringlich Wohnungssuchend anerkannt (WS-/WA-Bindung)
A Seniorenwohnungen Förderung von seniorengerechten, barrierefreien Mietwohnungen. DIN 18025 Teil 1 ist zu beachten	Anfängl. Zins 1,2 %, Erhöhung durch Subventionsabbau alle 2 Jahre 0,20 €/m ² mtl. Tilgung mind. 2,0 %	Baukostenzuschüsse für baurechtlich erforderliche Aufzüge	15 Jahre Anfangsmiete 5,70 €/m ² , Erhöhung alle 2 Jahre max. 0,30 €/m ² Vergabe an einkommensberechtigte Senioren
R Rollstuhlbenutzerwohnungen Förderung von behinderten-gerechten Mietwohnungen. DIN 18025 Teil 1 ist zu beachten.		Segmente A und M: zusätzlich Baukostenzuschüsse für DIN 18025 Teil 2 (Wohnungsbindung Seniorenwohnung)	30 Jahre Anfangsmiete 5,70 €/m ² , Erhöhung alle 2 Jahre max. 0,30 €/m ² Vergabe durch zentrale Vermittlungsstelle im Grundsicherungs- u. Sozialamt Wandsbek
S Studierendenwohneinrichtungen Förderung von studentischem Wohnen für an Hamburger Hochschulen immatrikulierte Studierende.		Segment R : zusätzlich Baukostenzuschüsse für DIN 18025 Teil 1	15 Jahre Höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete wird im Einzelfall zwischen WK und BSU abgestimmt Vergabe an Studierende, die an Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind
Q Besondere Quartiersentwicklung Förderung des Mietwohnungsbaus in Quartieren, in denen aus stadtentwicklungspolitischen Gründen Mietwohnungsbau wünschenswert ist.	Q: Subventionsabbau alle 2 Jahre 0,10 €/m ² mtl.		30 Jahre Anfangsmiete 5,70 €/m ² , Erhöhung alle 2 Jahre max. 0,15 €/m ² WS-Bindung Vorrang Sanierungsbetroffene
E Erweiterungen oder Änderungen Förderung von umfassenden baulichen Erweiterungen oder Änderungen, in der Regel verbunden mit Grundrissveränderungen oder Zusammenlegungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.	90 % der anerkannten Gesamtkosten, in der Regel bis zu 1.575,- €/m ² Anfängl. Zins 1,2 %, Erhöhung durch Subventionsabbau alle 2 Jahre 0,20 €/m ² mtl. Tilgung mind. 2,0 %	Laufender Aufwendungs-zuschuss 1,- €/m ² Wfl. mtl.	15 Jahre Anfangsmiete 5,70 €/m ² , Erhöhung alle 2 Jahre max. 0,30 €/m ² WS-Bindung Die Wohnungen bleiben den bisherigen Mietern vorbehalten

Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau

Gliederung.....	Seite
1. Förderbereiche	8
2. Programmziele	8
2.1 Mietwohnungen (Programmsegment M).....	8
2.2 Seniorenwohnungen (Programmsegment A).....	9
2.3 Rollstuhlbewohnerwohnungen (Programmsegment R)	9
2.4 Studierendenwohneinrichtungen (Programmsegment S).....	10
2.5 Besondere Quartiersentwicklung (Programmsegment Q)	10
2.6 Erweiterung oder Änderung von Gebäuden nach § 4 (2) Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (Programmsegment E)	10
2.7 Förderbegleitendes Darlehen.....	10
3. Förderangebot.....	11
3.1 Baudarlehen.....	11
3.2 Aufwendungszuschuss.....	13
3.3 Zuschuss für Energiesparendes Bauen	14
3.4 Baukostenzuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen	15
3.5 Weitere Förderprogramme in Hamburg	16
4. Leistungen für das Baudarlehen und die Zuschüsse	17
4.1 Zinsen	17
4.2 Tilgung.....	17
4.3 Beginn der regulären Leistungen	17
4.4 Bereitstellungszinsen	17
4.5 Valutierungszinsen.....	17
4.6 Einmaliger Kostenbeitrag.....	18
5. Sicherung des Baudarlehens	18

Gliederung.....	Seite
6. Bindungen aus der Förderung.....	18
6.1 Belegungsbindungen.....	18
6.2 Mietbindungen.....	19
6.3 Einmalige oder sonstige Nebenleistungen des Mieters	20
6.4 Mietvertragliche Regelungen.....	21
6.5 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens	21
7. Allgemeine Fördervoraussetzungen.....	21
7.1 Bestätigung der technischen Förderwürdigkeit des Bauvorhabens	21
7.2 Anforderungen an die Gebäudeplanung und Ausführung.....	21
7.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn	22
7.4 Grundstück/Erbbaurecht.....	22
8. Verfahren.....	23
8.1 Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln.....	23
8.2 Förderzusage.....	23
8.3 Auszahlungen	23
9. Sonstiges	24
Anhang 1	
Antragsunterlagen.....	26
Anhang 2	
Anforderungen an die Gebäudeplanung und Ausführung von geförderten Bauvorhaben	28
Anhang 3	
Fachliche und technische Vorgaben für Studierendenwohneinrichtungen.....	39
Anhang 4	
Leitkriterien für die Förderung von Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen.....	42

1. Förderbereiche

Die WK gewährt Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und unter bestimmten Voraussetzungen auch für die Erweiterung oder Änderung von bestehenden Gebäuden in folgenden Programmsegmenten:

- Mietwohnungen
- Neubau Seniorenwohnungen
- Rollstuhlbewohnerwohnungen
- Studierendenwohneinrichtungen
- Besondere Quartiersentwicklung
- Erweiterungen oder Änderungen

Zur Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens und der Integration von älteren und behinderten Menschen können die Programmsegmente in Abstimmung mit der WK auch innerhalb eines zu fördernden Objektes kombiniert werden.

Die Förderung besteht in der Regel aus zinsgünstigen Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen. Für besondere bauliche Maßnahmen werden in einigen Programmsegmenten Baukosten- und Energiezuschüsse gewährt.

2. Programmziele

2.1. Mietwohnungen (Programmsegment M)

Das Ziel dieses Programmsegments ist u.a. die Ausweitung des Angebots von preisgünstigen Mietwohnungen für die Zielgruppen der Hamburger Mietwohnraumförderung entsprechend § 2 Absatz 1 Satz 1 HmbWoFG. Der Anteil von familiengerechten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern muss dabei mindestens 30 % und mit mindestens 4 Zimmern mindestens 20 % betragen. Förderfähig sind auch einzelne Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Mietreihenhauszeilen. Der Anteil dieser Wohnungen am geförderten Bauvorhaben muss mindestens 50 % betragen.

2.2 Seniorenwohnungen (Programmsegment A)

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Ausweitung des Angebots von kleinen barrierefreien (nach DIN 18025 Teil 2) und preisgünstigen Mietwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte, in denen mindestens eine Person das 60. Lebensjahr überschritten hat.

Die Seniorenwohnungen können auch als einzelne eingestreute Seniorenwohnungen im Geschosswohnungsneubau gefördert werden.

Bei Bauvorhaben ab 20 Seniorenwohnungen ist ein Gemeinschaftsraum obligatorisch. Bei Bauvorhaben mit weniger Wohnungen ist eine Förderung des Gemeinschaftsraums grundsätzlich möglich.

Fördervoraussetzung für einen Gemeinschaftsraum ist ein von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG) anerkanntes Betreuungskonzept bzw. bei nicht betreuten Seniorenwohnungen die Bestätigung der BSG über die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden für unbetreute Altenwohnanlagen (Anhang 4)

2.3. Rollstuhlbewohnerwohnungen (Programmsegment R)

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung von behindertengerechten Mietwohnungen an dafür geeigneten und nachgefragten Standorten, auch als einzelne Wohnungen eingestreut im Geschosswohnungsneubau und auch als Änderung im Bestand nach § 4 (2) HmbWoFG. Die Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 sind jeweils zu beachten. Vorrangig sollen dabei 1- und 2-Personenwohnungen in Abhängigkeit von Standort und besonderer Nachfrage gefördert werden.

In Ausnahmefällen können im Zusammenhang mit Rollstuhlbewohnerwohnungen auch barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 gefördert werden bzw. Wohnungen für sonstige Behinderte, die keine barrierefreie Wohnung benötigen.

Sofern ein barrierefreier Umbau von vorhandenen Räumen vorgesehen ist, jedoch eine Förderung im Rahmen dieser Fördergrundsätze nicht in Betracht kommt, kann der Umbau in einem besonderen Programm durch Zuschüsse gefördert werden. Die Förderrichtlinien für den barrierefreien Umbau im Wohnungsbestand können unter www.wk-hamburg.de/downloads.html heruntergeladen oder bei der WK angefordert werden.

2.4 Studierendenwohneinrichtungen (Programmsegment S)

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung von studentischem Wohnen in Heimen, Wohngemeinschaften und Wohnungen für Studierende, die an Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind. Gefördert werden der Neubau, der Um- und Ausbau sowie die Erweiterung von studentischen Wohneinrichtungen.

Die Aufnahme von Bauvorhaben in dieses Programmsegment erfolgt durch die WK in Abstimmung mit der Behörde für Wissenschaft und Forschung.

2.5 Besondere Quartiersentwicklung (Programmsegment Q)

Dieses Programmsegment dient der Förderung des Mietwohnungsneubaus in Quartieren, in denen ohne Förderung kein Mietwohnungsbau stattfinden würde, in denen aber aus stadtentwicklungsrechtlichen Gründen Mietwohnungsneubau wünschenswert ist.

Gefördert werden Bauvorhaben sowie Baulückenschließungen auf innerstädtischen Flächen, in Sanierungsgebieten, in Gebieten der "Aktiven Stadtteilentwicklung" und in Gebieten mit vergleichbaren Lagen.

Der Verkehrswert des Grundstücks basierend auf dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses oder auf einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen darf in diesem Segment 350,- €/m² Wfl. nicht überschreiten.

2.6 Erweiterung oder Änderung von Gebäuden nach § 4 (2) Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz (Programmsegment E)

Das Ziel dieses Programmsegments ist die Förderung des Umbaus von Wohnungen – auch durch Zusammenlegung – unter Berücksichtigung der Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Darüber hinaus ist die Erweiterung von Gebäuden durch Anbau und Ausbau möglich.

2.7 Förderbegleitendes Darlehen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der WK anerkannter Baukosten einschließlich der Kosten für notwendige Tiefgaragen, die nicht im

Rahmen der Pauschalförderung über WK-Baudarlehen bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die WK ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z.B. Kita oder Nachbarschaftstreff), die jeweils im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind. Näheres dazu in der Förderrichtlinie „Förderungsergänzende Finanzierungen“.

3. Förderangebot

Die WK gewährt ein zinsgünstiges Baudarlehen, das sich aus einem pauschalen Darlehensbetrag für Bau- und Baunebenkosten sowie Zuschlägen für Grundstückskosten und ggf. Pkw-Stellplätze zusammensetzt.

Eine Ausnahme bildet hier nur das Förderangebot für die Erweiterung oder Änderung (Segment E), das sich im Rahmen bestimmter Obergrenzen auf anerkannte Gesamtkosten bezieht.

Neben dem Baudarlehen wird für den Förderzeitraum ein laufender Aufwendungszuschuss gewährt.

Für besondere bauliche Maßnahmen kann ein Baukostenzuschuss gewährt werden.

Der Förderzeitraum erstreckt sich allgemein über 15 Jahre nach der von der WK festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit, in den Segmenten Q und R davon abweichend über 30 Jahre.

3.1 Baudarlehen

3.1.1 Höhe des Baudarlehens (alle Segmente außer Segment E)

Das Baudarlehen beträgt für die ersten 1.500 m² förderfähiger Wohnfläche 1.100,- € je m².

Für die förderfähige Wohnfläche, die 1.500 m² übersteigt, beträgt das Baudarlehen 1.000,- € je m².

Bauvorhaben unterschiedlicher Segmente einschließlich freifinanzierter Gebäudeteile, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang entstehen, werden als ein Bauvorhaben bewertet.

3.1.1.1 Zuschlag zum Baudarlehen für Grundstückskosten

Neubau mit Grundstücksankauf

Das Darlehen erhöht sich für zu finanzierte Grundstückskosten (Ankauf des Grundstücks erfolgte innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren vor Antragstellung) um 80 % der von der WK anerkannten Grundstückskosten. Anerkennungsfähig sind der Kaufpreis des Grundstücks bis zur Höhe des Verkehrswertes (gemäß Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bzw. Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen) zuzüglich 80,- €/m² Wohnfläche für Kosten der Erschließung und Tieferfundierung, höchstens aber 580,- €/m² Wohnfläche.

Neubau auf eingebrachtem Grundstück

Für selbst eingebrachte Grundstücke bzw. Erbbaurechte erfolgt die Berücksichtigung des Grundstückswertes bis zur Höhe von 80 % des Verkehrswertes (maximal 500,- €/m² Wfl.). Statt eines Zuschlags zum Grunddarlehen wird die entsprechende Subvention auf den Zinssatz des Baudarlehens angerechnet. Etwaige Sonderkosten für Erschließung, Tieferfundierung etc. können in Höhe von 80 % der Sonderkosten als Zuschlag zum Grunddarlehen berücksichtigt werden. Die insofern eingesparte Subvention wird zur Reduktion des Zinssatzes für das Baudarlehen eingesetzt.

3.1.1.2 Zuschlag für Kfz-Stellplätze

Für baurechtlich geforderte Kfz-Stellplätze erhöht sich das Baudarlehen um:

- 12.000,- € je Stellplatz in einer Tiefgarage,
- 5.500,- € je Stellplatz in einer Parkpalette.

Bei einer Stellplatzablösung entsprechend der Baugenehmigung wird in Höhe der jeweiligen von der WK anerkannten Ablösebeträge ein Zuschlag zum Grunddarlehen gewährt.

3.1.2 Höhe des Baudarlehens im Segment S

Im Programmsegment S ist das WK-Baudarlehen auf maximal 35.000,- € pro Platz begrenzt.

3.1.3 Höhe des Baudarlehens im Segment E

Die maximal förderfähigen Gesamtkosten betragen in der Regel 1.750,- €/m² Wohnfläche. Die Gesamtkosten beinhalten den aktuellen, durch Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachzuweisenden Immobilienwert vor Umbau sowie die Bau- und Baunebenkosten für den Umbau. Das Baudarlehen der WK beträgt 90 % der von der WK nach einer Kostenprüfung anerkannten Gesamtkosten. Falls das danach zulässige Baudarlehen nicht vollständig in Anspruch genommen wird, z.B. für nicht zu finanzierende Beträge für den Immobilienwert vor Umbau, wird die insofern eingesparte Subvention zur Reduktion des Zinssatzes für das Baudarlehen eingesetzt.

3.2 Aufwendungszuschuss

In allen Programmsegmenten mit Darlehensgewährung wird für den Förderzeitraum ein Aufwendungszuschuss in Höhe von 1,- €/m² förderfähiger Wohnfläche monatlich gewährt. Bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung des Baudarlehens wird die Auszahlung des Aufwendungszuschusses eingestellt..

3.2.1 Erhöhter Aufwendungszuschuss für eine Förderung ohne Baudarlehen

Anstelle von Baudarlehen können für einzelne Wohnungen in sonst frei finanzierten Bauvorhaben laufende Aufwendungszuschüsse in Höhe von bis zu 4,75 €/m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden. Die Auszahlung der Aufwendungszuschüsse erfolgt bei nachgewiesem Bezug durch berechtigte Mieter. Der Betrag verringert sich durch Subventionsabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² förderfähiger Wohnfläche monatlich, bzw. im Segment Q um 0,10 €/m² förderfähiger Wohnfläche monatlich.

3.2.2 Erhöhter Aufwendungszuschuss für besondere Integrationsleistungen

Im Segment M wird für die geförderten Wohnungen ein um 0,50 €/m² förderfähige Wohnfläche erhöhter Aufwendungszuschuss gewährt, wenn der Verfügungsberechtigte sein Belegungsrecht an einen sozialen Träger überträgt und dieser die geförderten Wohnungen an Haushalte mit besonderen Integrationsbedarfen vermietet, die insbesondere einer der folgenden Zielgruppen angehören:

- Menschen mit psychischen Erkrankungen und seelischen Behinderungen sowie Menschen mit geistigen Behinderungen, die im Rahmen der laufenden Ambulantisierungsprogramme nicht mehr stationär untergebracht sind, sondern ambulant betreut in der eigenen Wohnung leben möchten.
- Menschen, die – in der Regel aus stationärer Unterbringung kommend – besondere Hilfestellungen nach §§ 67/68 SGB XII (Hilfe in besonderen Lebenslagen) benötigen und nunmehr nach Abschluss stationärer Maßnahmen in eigenen Wohnraum ziehen können.
- Jungerwachsene unter 25 Jahre, die zum Teil noch in öffentlicher Unterbringung oder in betreuten Jugendwohnungen wohnen und auf Integration in eigenen Wohnraum angewiesen sind.

Der erhöhte Zuschuss wird solange gewährt, wie die vertragliche Übertragung des Belegungsrechtes besteht bzw. solange das jeweilige Mietverhältnis für die Wohnung andauert, für die das Belegungsrecht übertragen wurde
Näheres regelt die Förderzusage.

3.2.3 Erhöhter Aufwendungszuschuss für optionale WA-Bindungen

Im Segment M wird für die geförderten Wohnungen ein um 0,50 €/m² förderfähige Wohnfläche erhöhter Aufwendungszuschuss über den gesamten Förderzeitraum gewährt, wenn der Verfügungsberechtigte für diese geförderten Wohnungen an vordringlich wohnungssuchende Haushalte (mit Dringlichkeitsschein des Bezirksamtes) vermietet. Die WA-Bindung bleibt dabei über den gesamten Förderzeitraum bestehen.

Näheres regelt die Förderzusage.

3.3 Zuschuss für Energiesparendes Bauen

Für die Einhaltung des WK-Effizienzhaus 70₀₉-Standards wird ein Zuschuss in Höhe von 150,- €/m² förderfähiger Wohnfläche, für die Einhaltung des WK-Passivhausstandards in Höhe von 240,- €/m² förderfähiger Wohnfläche, jeweils als Zuschuss auf 10 Jahre verteilt, gewährt. Die Zahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats des Qualitätssicherers jährlich im Voraus. Näheres dazu im Anhang 2.

3.4. Baukostenzuschüsse für besondere bauliche Maßnahmen

Zur Finanzierung der nachfolgend aufgeführten baulichen Maßnahmen wird ein Baukostenzuschuss gewährt:

3.4.1 Schaffung von barrierefreien Wohnungen

Werden barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 gebaut, wird ein Baukostenzuschuss in folgender Höhe gewährt:

- 14.000,- € je Wohnung für Rollstuhlbewohner (DIN 18025 Teil 1)
- 5.300,- € je Wohnung für Menschen mit sonstigen Behinderungen sowie für ältere Menschen (DIN 18025 Teil 2). Hier ist die Förderung auf Wohnungen für maximal 2 Personen begrenzt. Die Förderung von kleinen barrierefreien Wohnungen im Rahmen von Segment M bedingt eine Bindung dieser Wohnungen an einkommensberechtigte Senioren entsprechend der Regelung im Segment A.

3.4.2 Aufzüge

Werden Aufzüge errichtet, um barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 oder 2 zu erschließen oder sind diese bauordnungsrechtlich erforderlich, werden Baukostenzuschüsse in folgender Höhe gewährt:

- Die ersten drei Haltepunkten werden je Haltepunkt mit 12.000 € gefördert.
- Jeder weitere Haltepunkt wird zusätzlich mit 5.000 € gefördert.
- Bauordnungsrechtlich erforderliche Aufzugsanlagen werden je Aufzugsanlage mit einmalig 5.000 € zusätzlich gefördert.

Sofern barrierefreie Wohnungen gemeinsam mit nicht barrierefreien Wohnungen in einem Gebäude entstehen, erfolgt die Gewährung des Baukostenzuschusses für die gesamte Aufzugsanlage anteilig im Verhältnis der Haltepunkte, die barrierefreie Wohnungen erschließen, zu den weiteren Haltepunkten.

3.4.3 Gemeinschaftsräume in den Segmenten R und A

In den Segmenten R und A wird für die Errichtung eines Gemeinschaftsräumes mit 3,5 m²/WE (bis 60 Wohnungen), 3 m²/WE (bis 100 WE), 2,5 m²/WE (mehr als 100 WE) ein Zuschuss in Höhe von 1.800,- €/m² förderfähiger Wohnfläche gewährt, sofern ein von der BSG anerkanntes Nutzungs- oder Betreuungskonzept vorliegt.

3.5 Weitere Förderprogramme in Hamburg

3.5.1 Klimaschutzprogramm Solarthermie

Gefördert werden thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizungsunterstützung. Die Förderung richtet sich direkt an installierende Fachbetriebe, die ihre Qualifikation in der Installation thermischer Solaranlagen nachgewiesen haben. Für große Solaranlagen mit garantiertem Ertrag gibt es eine Sonderförderung.

Ansprechpartnerin: Erna Heinze, Tel. 040 / 428 40 - 202 2
erna.heinze@bsu.hamburg.de

3.5.2 Klimaschutzprogramm Bioenergie

Im Rahmen dieses Programms wird die Installation von Anlagen gefördert, die Biomasse als Energieträger einsetzen, z.B. Holzpellets-Heizkessel, Hackschnitzel-Feuerungsanlagen, Pflanzenöl-Blockheizkraftwerke oder Biogasanlagen. Mit der Förderung sind technische Anforderungen an geringe Emissionswerte verknüpft.

Ansprechpartnerin: Marina Faber, Tel. 040 / 428 40 - 21 51
marina.faber@bsu.hamburg.de
oder

Ansprechpartner: Roland Schwörer, Tel. 040 / 428 40 - 31 98
roland.schwoerer@bsu.hamburg.de

3.5.3 Förderung wassersparender WC-Anlagen

WC-Anlagen lassen sich gemäß der Abwassernorm DIN 1986-100 bzw. DIN EN 12056-2 mit den Spülwassermengen 2,5- bzw. 4,5-Liter-Spülung betreiben. Der Einsatz dieser Technologien wird gefördert.

Ansprechpartner:
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Energieabteilung
Tel. 42840 - 0, ressourcenschutz@bsu.hamburg.de

4. Leistungen für das Baudarlehen und die Zuschüsse

Für das Baudarlehen inklusive Zuschläge bzw. Baukostenzuschüsse sind folgende Leistungen zu erbringen:

4.1 Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,2 % p.a.

Er erhöht sich durch den Subventionsabbau alle 2 Jahre um 0,20 €/m² Wohnfläche monatlich, im Segment Q abweichend um 0,10 €/m² Wohnfläche monatlich.

4.2 Tilgung

Die Tilgung beträgt mindestens 2,0 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen.

4.3 Beginn der regulären Leistungen

Die regulären Leistungen, bestehend aus den Zinsen und der Tilgung, beginnen mit dem Monatsersten des Quartals, das auf die mittlere Bezugsfertigkeit folgt. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird von der WK festgelegt.

4.4 Bereitstellungszinsen

Ab dem 7. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Baudarlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben.

4.5 Valutierungszinsen

Bis zum Beginn der regulären Leistungen für Zinsen und Tilgung werden auf das ausgezahlte Darlehen Valutierungszinsen in Höhe von 3 % p.a. erhoben.

4.6 Einmaliger Kostenbeitrag

Es wird ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Baudarlehens, der Baukostenzuschüsse bzw. des jeweiligen Gesamtbetrags der Aufwendungs- zuschüsse gemäß Ziffer 3.2.1 erhoben, der in der Regel bei Erstauszahlung einbehalten wird.

Nähere Einzelheiten zu den Leistungen für das Baudarlehen und die Zu- schüsse regeln die Förderzusage und der Darlehensvertrag.

| 5 Sicherung des Baudarlehens

Das Baudarlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangs- vollstreckungsunterwerfung gemäß Vordruck der WK im Grundbuch an ausbedungener Rangstelle zu sichern.

| 6 Bindungen aus der Förderung

Die Begründung der Bindungen erfolgt über die Förderzusage und wirkt nach den Bestimmungen es HmbWoFG auch für etwaige Rechtsnachfolger. Der Bindungszeitraum endet allgemein 15 Jahre nach der mittleren Bezugs- fertigkeit, im Segment Q sowie im Segment R nach 30 Jahren.

Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug.

6.1 Belegungsbindungen

Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel nur Personen bezugs- berechtigt, die im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung nach §16 HmbWoFG oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Die einzuhaltende Einkommensgrenze entspricht der in § 8 HmbWoFG geregelten Grenze zuzüglich 30 %.

Es gelten folgende Besonderheiten:

Für geförderte Wohnungen, die Rollstuhlbewohnern vorbehalten sind (BG-Wohnungen) obliegt das Belegungsrecht der zentralen Vermittlungsstelle für rollstuhlgerechten Wohnraum im Grundsicherungs- und Sozialamt Wandsbek.

Die Wohnungen im Segment A sind an ältere Menschen zu vergeben. In der Regel sollen die Bewohner das 60. Lebensjahr erreicht haben. Im Rahmen einer großzügigen Bewilligungspraxis nach § 16 Abs. 3 HmbWoFG kann in der Regel die Einkommensgrenze um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Wohnungen oder Wohnheimplätze im Segment S sind während des Bindungszeitraums an Studierende zu vergeben, die an Hamburger Hochschulen immatrikuliert sind.

Die Wohnungen im Segment E bleiben vorrangig den bisherigen Mietern vorbehalten. Bei Neuvermietungen gilt die allgemeine Belegungsbefreiung (Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 16 HmbWoFG).

6.2 Mietbindungen

6.2.1 Höchstzulässige anfängliche Nettokaltmiete

Der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraums eine Wohnung nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete.

Die höchstzulässige Nettokaltmiete beträgt 5,70 €/m² Wohnfläche monatlich.

Die höchstzulässige monatliche Nettokaltmiete für KFZ-Stellplätze, die mit einem Zuschlag gemäß Ziffer 3.1.1.2 gefördert werden, beträgt 50,- € netto/ Stellplatz in einer Tiefgarage und 25,- € netto/Stellplatz in einer Parkpalette.

Die Festlegung der höchstzulässigen Nettokaltmiete bei Studierendenwohnneinrichtungen wird im Einzelfall abgestimmt und erfolgt spätestens mit der Förderzusage. Sie ist im Mietvertrag pro Platz und Monat zzgl. gesondert dargestellter Nebenkosten auszuweisen.

6.2.2 Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf wegen des Subventionsabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmalig nach 2 Jahren nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m² Wohnfläche monatlich begrenzt, im Segment Q auf bis zu 0,15 €/m² Wohnfläche monatlich. Die mietrechtlichen Vorschriften der §§ 557a, 558 ff. BGB sind zu beachten.

Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur mit Zustimmung der WK vorgenommen werden. Stimmt die WK der Maßnahme zu, so kann sie eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB ausschließen oder bestimmen, dass die Mieterhöhung niedriger als die absolute Grenze des § 559 Abs. 1 BGB ausfallen muss. Wird die Miete nach den Bestimmungen der Förderzusage und des Mietrechts zulässig erhöht, so steigt insoweit die höchstzulässige Miete.

Die höchstzulässige Nettokaltmiete bei Studierendenwohneinrichtungen kann aufgrund des Subventionsabbaus alle 2 Jahre um bis zu 9,- € je Platz und Monat erhöht werden (je nach zugrunde liegender Wohnfläche).

6.2.3 Aufwendungszuschuss

Für den Förderzeitraum wird ein Aufwendungszuschuss bei Studierendenwohneinrichtungen in Höhe von bis zu 30,- € je Platz und Monat gewährt (je nach zugrunde liegender Wohnfläche). Bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens wird die Auszahlung des Aufwendungszuschusses eingestellt.

6.3 Einmalige oder sonstige Nebenleistungen des Mieters

Finanzierungsbeiträge dürfen von Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen nicht gefordert und entgegengenommen werden. Das Gleiche gilt auch für sämtliche Sonderleistungen, insbesondere Mietvorauszahlungen, Maklergebühren oder sonstige Geldbeträge, unabhängig vom Zeitpunkt, zu dem sie entrichtet werden sollen. Ausgenommen davon sind Genossenschaftsanteile (52,- € pro m² Wohnfläche dürfen insgesamt nicht überschritten werden) und Sicherheitsleistungen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Die Sicherheitsleistung darf das Zweieinhalfache der monatlichen Netto-Kalt-Miete nicht überschreiten.

6.4 Mietvertragliche Regelungen

Es dürfen nur unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden. Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben.

6.5 Dauer der Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung des Baudarlehens

Vorzeitige freiwillige Vollrückzahlungen des Baudarlehens verkürzen die Bindungsdauer bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, sofern die vereinbarte Bindungsdauer den letztgenannten Zeitpunkt überschreitet (Nachwirkungsfrist).

Innerhalb der Nachwirkungsfrist bleiben die Bestimmungen über die Bindungen im Übrigen bestehen.

7. Allgemeine Fördervoraussetzungen

7.1 Bestätigung der technischen Förderwürdigkeit des Bauvorhabens

Dieser erste Schritt zur Bewilligung von Fördermitteln erfolgt, nachdem möglichst frühzeitig Beratungs- und Abstimmungsgespräche über die planerischen, bautechnischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen an das vorgesehene Bauvorhaben aufgenommen wurden und in Abgleich mit den geplanten Programmsegmenten auf der Grundlage genehmigungsfähiger Pläne erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Die Förderwürdigkeit wird unter Beifügung der dieser Bestätigung zugrunde liegenden Pläne dem Bauherren schriftlich bestätigt.

7.2 Anforderungen an die Gebäudeplanung und Ausführung

Die im Anhang 2 sowie ergänzend für das Segment S im Anhang 3 näher beschriebenen Voraussetzungen und Bedingungen sind einzuhalten und zu beachten.

7.3 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn

Der Bauherr muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen. Zur Prüfung kann die WK alle geeignet erscheinenden Auskünfte und Unterlagen einholen und verlangen.

Auch nach Abschluss des Bauvorhabens hat der Bauherr der WK jährlich und auf Anforderung alle Auskünfte zur Beurteilung seiner Leistungsfähigkeit zu erteilen (§ 18 Kreditwesengesetz).

7.4 Grundstück/Erbbaurecht

Fördermittel können einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines geeigneten Baugrundstückes in Hamburg ist bzw. der durch Vorlage eines beurkundeten Vertrages nachweist, dass der Erwerb eines Grundstückes oder Erbbaurechtes gesichert ist. Bei städtischen Grundstücken genügt die Anhandgabe durch die Finanzbehörde/ Immobilienmanagement.

Im Falle eines Erbbaurechts muss eine – nach Ansicht der WK – angemessene Restlaufzeit bestellt sein. Darüber hinaus muss ein Vorrang eingeräumt werden zu Gunsten der Rechte zur Sicherung der Fördermittel vor dem Erbbauzins, etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen und etwaigen Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsausgebers. An Stelle des Vorranges der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehen bleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht getroffen werden.

Die Veräußerung nach angeordneter Zwangsversteigerung darf nicht von der Zustimmung eines Dritten (z. B. Erbbaurechtsausgeber) abhängig sein.

8. Verfahren

8.1 Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) gewährt auf Antrag Fördermittel für Wohnungsbaumaßnahmen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der nach dieser Förderrichtlinie vorgesehenen Fördermittel besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

Förderanträge (Vordruck WK) sind vom Bauherrn vor Baubeginn bei der WK einzureichen.

Die dem Antrag beizufügenden Unterlagen sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

Anträge, die unvollständig sind oder sonstige Mängel aufweisen, werden nur unter dem Vorbehalt der Ergänzung und Überarbeitung durch den Antragsteller entgegengenommen. Sofern sie nicht binnen drei Monate vollständig und mängelfrei bei der WK eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

8.2 Förderzusage

Wird dem Antrag stattgegeben, erteilt die WK dem Antragsteller eine Förderzusage und schließt mit ihm einen Vertrag.

8.3 Auszahlungen

Auszahlungen der WK aus dem Baudarlehen erfolgen nach dem von der WK festgestellten Baufortschritt entsprechend dem von der WK aufgestellten Bauzeiten- und Finanzierungsplan. Auszahlungen können erst dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen nach diesen Förderrichtlinien und dem Darlehensvertrag erfüllt sind.

Die laufenden Zuschüsse werden ab dem Monatsersten des Quartals, das auf die von der WK festgestellte mittlere Bezugsfertigkeit folgt, in Vierteljahresraten ausgezahlt. Die Voraussetzungen zur Auszahlung der Zuschüsse, die Ermittlung der Höhe der auszuzahlenden Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

9. Sonstiges

Werden in Wohnanlagen Einrichtungen an Dritte durch Leasing o. Ä. überlassen, bedarf dies der vorherigen Zustimmung der WK.

Sollen in größeren Baugebieten Bauvorhaben durch Fernheizwerke bzw. Blockheizkraftwerke mit Fernwärme und Gebrauchswarmwasser versorgt werden, bedürfen die für die Heizwerke abzuschließenden Betreiberverträge sowie die Anschluss- und Abnahmeverpflichtungsverträge der vorherigen Zustimmung der WK.

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Der Verfügungsberechtigte verpflichtet sich, mietvertraglich sicherzustellen, dass Untervermietungen ganzer Wohnungen untersagt werden.

Anhänge

Anhang 1	
Antragsunterlagen	26
Anhang 2	
Anforderungen an die Gebäudeplanung und Ausführung von geförderten Bauvorhaben	28
Anhang 3	
Fachliche und technische Vorgaben für Studierendenwohneinrichtungen	39
Anhang 4	
Leitkriterien für die Förderung von Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen	42

■ Antragsunterlagen

Dem Bewilligungsantrag sind beizufügen:

- (1) Legitimationsnachweis des Antragstellers (Kopie des Personalausweises, Registerauszug etc.)
- (2) Vollmacht (Vordruck WK, nur bei Beauftragung Dritter erforderlich).
- (3) Baugenehmigungsbescheid mit zeichnerischen Unterlagen.
- (4) Amtlicher Lageplan (Flurkarte) als Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- (5) Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand, gegebenenfalls Kaufvertrag oder hilfsweise die Anhandgabe des Immobilienmanagements. Im letzteren Fall ist der Kaufvertrag bis zur Erteilung des Bewilligungsbescheides nachzureichen.
- (6) Baubeschreibung (Vordruck WK, 3fach).
- (7) Darstellung von Art und Maß der Gebäudenutzung (Vordruck WK).
- (8) Kostenberechnung gemäß DIN 276-1:2008-12; Ebene 1 der Kostengliederung.

Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Entwurfsplanung auf Formblatt der WK. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind diese Angaben mit den endgültigen Kosten (Kostenfeststellung nach DIN) zu aktualisieren.

- (9) Wohnflächenberechnung nach Art. 1 §§ 1 – 5 der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, über die Aufstellung der Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (WoFlV) und die Berechnung der Nutzfläche für Gewerbeobjekte (auch Tiefgaragen und Parkpaletten).
- (10) Wohnungsliste (Vordruck WK).
- (11) Berechnung des umbauten Raumes nach der II. BV (Anlage 2 zu den §§ 11 a und 34 Absatz 1).

- (12) Lageplan mit Baukörperdarstellung (Vordruck WK).
- (13) Rohbauversicherung oder Nachweis der Versicherung gegen Feuer- und Sturmschäden (nur bei Um- und Ausbauten).
- (14) Vorlage des Energiebedarfsausweises (bei Erweiterungen und Änderungen einschließlich der Einzelnachweise der U-Werte)
- (15) Nachweis der Beauftragung eines Qualitätssicherers.

Anforderungen an die Gebäudeplanung und Ausführung von geförderten Bauvorhaben

1. Leitkriterien

Die Planung von familiengerechten Wohneinheiten soll sich an den folgenden Leitkriterien orientieren:

- Familiengerechter Zuschnitt der Wohnungen durch flexible bzw. nutzungsneutrale Raumaufteilung.
- Mehrgenerationentaugliche Nutzung der Häuser durch Mischung von kleinen und größeren Wohneinheiten.
- Gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen mit multifunktionalen Gemeinschaftsflächen direkt am Haus, mindestens in Sichtweite des Hauses.
- Individuelle Gestaltung der Fassaden und Haustypen.

2. Vorgaben für den Entwurf der Wohnungsgrundrisse

Nachfolgend werden tabellarisch die wichtigsten Regelanforderungen bei der Grundrissgestaltung aufgeführt.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen gelten hiervon unabhängig und sind nicht dargestellt.

 Aufenthaltsräume	<ul style="list-style-type: none">• Sind an Laubengängen nicht zulässig• Die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.
 Wohnräume	<ul style="list-style-type: none">• Mindestbreite: 3,50 m für gemeinschaftlichen Wohnraum (Wohnzimmer)• Mindestgröße:<ul style="list-style-type: none">- 18 m² bei Wohnungen für zwei Personen- plus 2 m² für jede weitere Person- Bei Ausweisung einer Wohnküche mit Essplatz oder Essdiele kann der gemeinschaftliche Wohnraum kleiner dimensioniert werden
 Schlafräume	<ul style="list-style-type: none">• Mindestbreite:<ul style="list-style-type: none">- 2,50 m für eine Person- 2,75 m für zwei Personen• Für jede Person ist eine Kleiderschrankfläche von mindestens 0,60 m x 1,50 m vorzusehen.• Möblierungsanforderung an Elternschlafzimmer: Bett 2,00 m x 2,00 m

Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> Mindestbreite: 2,50 m Mindestgröße: 10 m² Unter Berücksichtigung der notwendigen Möblierung muss eine Grundfläche zum Spielen von mindestens 1,50 m x 2,00 m verbleiben Grundsätzlich sind Einzelzimmer vorzusehen, nur bei Wohnungen ab fünf Personen können Kinderzimmer auch für zwei Kinder zugelassen werden. 1. Nicht teilbare Zimmer: - Mindestbreite: 3,50 m - Mindestgröße: 20 m² 2. Teilbare Zimmer: - Mindestbreite je Zimmer: 2,50 m - Teilbare Mindestgröße: 20 m²
Küchen	<ul style="list-style-type: none"> Dimensionierung angelehnt an die DIN 18 022 Stand 1967 entsprechend der Baubeschreibung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt Mindestgröße: <ul style="list-style-type: none"> - 1,80 m x 2,30 m für eine Person (Küche mit Ausstattung von 600 l Küchenmöbel netto Stauraum ohne Geräte) - 6 m² ab zwei Personen (Ausstattung von 1000 l Küchenmöbel netto Stauraum ohne Geräte) - Bei Wohnungen ab fünf Personen ist eine größere Küchenmöbelstellfläche zu berücksichtigen
Bäder	<ul style="list-style-type: none"> Bis zwei Personen: Duschbad (Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz) Ab drei bis vier Personen: Vollbad (Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz) ab fünf Personen: Vollbad und Gäste-WC ab sechs Personen: Vollbad und Duschbad
Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> Es gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume. In oder in direkter Nähe des Gemeinschaftsraumes sind Toiletten, eine Teeküche und eine ausreichende Abstellfläche vorzusehen. Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 1 sind für den Haupt- und die Nebenräume einzuhalten
Abstellräume	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgröße innerhalb der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> - 1 m²/Wohneinheit und - mind. 0,5 m²/Person (auch als Einbauschrank möglich), Sollen mit ihrer Hauptfläche außerhalb der Wohnung liegen (Können keine Abstellräume außerhalb der Wohnung nachgewiesen werden, wird innerhalb der Wohnung nur eine Fläche von maximal 0,5 m²/Person als Wohnfläche anerkannt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.)
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> Mindestfläche 3,5 m², Mindesttiefe 1,50 m Mindestfläche pro Person 1,0 m²

Die Mindestbreite bei Mietreihenhäusern soll mit dem Ziel einer besseren Belichtung auf ein liches Innenmaß von mindestens 4,30 m und eine lichte Gebäudetiefe von max. 11,50 m festgelegt werden.

3. Wohnungsrößen

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, bei denen nachstehende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden. Im Durchschnitt ist die maximal förderfähige Fläche aller Wohnungen einzuhalten.

Geförderte Wohnungsgrößen

Haushaltsgröße Wohnungen für ... Personen	maximal förderfähige Fläche in m ²
1	50
2	60
3	75
4	90
5	105
6	120

Über die Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die WK im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung.

Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zugrunde gelegte und von der WK anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zugrunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße – mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmass endgültig festgestellt werden.

Beim Bau von barrierefreien Wohnungen kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18025 für Rollstuhlbenutzer um bis zu 10 m² bzw. andere behinderte oder ältere Menschen um bis zu 5 m² zugestimmt werden.

Bei Erweiterung oder Änderung von Gebäuden nach § 4 Abs. 2 HmbWoFG Nrn. 2 – 4 kann von den oben genannten Wohnungsgrößen in angemessener Weise abgewichen werden, wenn dies auf Grund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist.

4. Objektqualität – Bautechnische Anforderungen

4.1 Energetischer Gebäudestandard – Neubau

Der geförderte Neubau muss folgende Anforderungen erfüllen, um dem Standard „**WK-Effizienzhaus 70₀₉**“ oder „**WK-Passivhaus**“ zu genügen.

Die Einhaltung der Kennwerte ist durch einen auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellten Energieausweis gemäß EnEV nachzuweisen.

WK-Effizienzhaus 70₀₉

WK-Effizienzhäuser 70₀₉ dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 70 % und einen spezifischen Transmissionswärmeverlust (H'_T) von 85 % der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV₀₉ errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- Q_p 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten und
- H'_T nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV₀₉ bzw nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

WK-Passivhaus

WK-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmeverbrauch (Q_H) von 15 kWh pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 kWh pro m² Gebäude-nutzfläche A_N nicht überschreiten.

Die Werte sind mit der jeweils aktuellen Version des PHPP im Nachweismodus zu ermitteln.

Vergleichende Informationen zu den Anforderungen der KfW-Förderbank erhalten Sie unter www.kfw.de, zu den Anforderungen an ein Passivhaus unter www.passiv.de.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal aufeinander abgestimmt sind. Dies muss bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Es ist Aufgabe des autorisierten Qualitätssicherers, den Bauherrn und die von ihm beauftragten Planer zu beraten und zu begleiten.

4.2 Energetischer Gebäudestandard bei Erweiterung und Änderung (Segment E)

Bei der Erweiterung oder Änderung von bestehenden Gebäuden sind die nachfolgenden Anforderungen zu erfüllen:

- Jahres-Endenergiebedarf nach Mod $\leq 75 \text{ kWh/m}^2$ und Jahr
- ventilatorgestützte Wohnungslüftung [zentral, dezentral oder raumweise] mit Wärmerückgewinnung
- Einhaltung der Anforderungen an den
 - Jahres-Primärenergiebedarf [Q_p] und den
 - spez. Transmissionswärmeverlust [H_T]für zu errichtende Gebäude gem. § 3 EnEV2009
- Nachweis der Luftdichtheit (n_{50}) = 1,5 durch Blower-Door-Test
- Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherers für geförderte Modernisierungen
- Einhaltung folgender U-Werte für modernisierte Umfassungsbauteile

1. Außenwände	0,20	W/m ² K
2a. Fenster, Fenstertüren	1,10	W/m ² K
2b. Dachflächenfenster.....	1,20	W/m ² K
2c. Verglasung.....	0,95	W/m ² K
2d. Vorhangsfassade	1,30	W/m ² K
2e. Glasdächer.....	1,70	W/m ² K
3a. Fenster, Fenstertüren mit Sonderverglasung	1,70	W/m ² K
3b. Sonderverglasung	1,40	W/m ² K
3c. Vorhangsfassade mit Sonderverglasung	2,00	W/m ² K
4a. Decken, Dächer und Dachschrägen	0,20	W/m ² K
4b. Flachdächer	0,15	W/m ² K
5a. Decken und Wände gegen unbeheizt oder Erdreich	0,25	W/m ² K
5b. Fußbodenaufbauten.....	0,45	W/m ² K
5c. Decken nach unten an Außenluft	0,20	W/m ² K

4.3 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt bei Neubauten einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen des Standards „WK-Effizienzhaus 70₀₉“ oder „WK-Passivhaus“ durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherer voraus.

Wird bei Erweiterungsmaßnahmen der Standard „WK-Effizienzhaus 70₀₉“ oder „WK-Passivhaus“ erreicht, so gelten das Förderangebot und die Vorgaben zur Qualitätssicherung wie für einen Neubau.

Der Bauherr ist deshalb verpflichtet, einen autorisierten Qualitätssicherer zu beauftragen, dessen Aufgabe es ist, den Planungs- und Bauprozess zu begleiten. Der Qualitätssicherer hat beratende und prüfende Funktionen. Er prüft die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die Energiebedarfsberechnungen hinsichtlich der energetischen Anforderungen und unterbreitet dem Bauherrn gegebenenfalls Verbesserungsvorschläge. Er begleitet und dokumentiert die fachgerechte Ausführung in der Bauphase und testet dem Bauherren und der WK gegenüber die Einhaltung der Anforderungen an den jeweiligen Standard.

Bei der Qualitätssicherung gilt das Vier-Augen-Prinzip, daher kann der autorisierte Qualitätssicherer nicht gleichzeitig mit Planungs- oder Werkleistungen für das zu prüfende Objekt beauftragt sein. Zu Planungsleistungen zählt auch das Erstellen der Bauvorlagen und das Aufstellen der bautechnischen Nachweise.

Der Bauherr beauftragt und vergütet die Leistungen der Qualitätssicherung. Zur Erlangung der Förderung ist dem Vertrag der QS-Leistungskatalog zu Grunde zu legen. Dieser gliedert sich in drei für die Gewährung der Förderung zwingend erforderliche Stufen A, B, C. Selbstverständlich dürfen weitergehende Leistungen vereinbart werden.

Nähere Informationen zum vorgegebenen Verfahren der Qualitätssicherung sind im Internet unter www.wk-hamburg.de/downloads.html zu finden. Dort ist auch eine Übersicht der von der WK ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die WK ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt.

4.4 Lüftungsanlagen

WK geförderte Gebäude müssen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Schallschutz und Raumluftqualität erfüllen.

Es sind deshalb Anlagen zur ventilatorgestützten Lüftung der Wohnung (im Folgenden „Lüftungsanlagen“) für durchgehenden Betrieb vorzusehen. Insbesondere sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

- Alle Räume, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden, sind in das Konzept zur ventilatorgestützten Lüftung einzubeziehen.
- Lüftungsanlagen müssen in ihrer Ausführung die erforderlichen Eigenschaften für die Kennzeichnung E (Energieeffizienz) und H (Hygiene) nach DIN 1946 Teil 6 aufweisen.
- Lüftungsanlagen müssen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

Bei Zuluft/Abluft-Anlagen mit Wärmerückgewinnung muss der Wärmebereitstellungsgrad mindestens 80 % (korrigierter Wert für die Berücksichtigung von Wärmeverlusten des Gehäuses, Frostbetrieb und Volumenstrombalance) betragen.

Wird ein Lüftungskonzept gewählt, bei dem die zurück gewonnene Wärme nicht auf die Zuluft übertragen wird, muss sie stattdessen in vollem Umfang zur Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnung genutzt werden.

- Lüftungsanlagen für einzelne Räume oder Wohnungen müssen mindestens dreistufig regelbar sein.

Bei zentralen Lüftungsanlagen für mehrere Wohneinheiten muss in den einzelnen Wohnungen mindestens eine Regelung zwischen den Betriebsstufen „Reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ nach DIN 1946 Teil 6 möglich sein.

- Die Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946 Teil 6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m^3 pro Stunde und Person berücksichtigt werden.

Hinweis: Aus dieser Dimensionierung ergibt sich bei Wohnnutzung üblicherweise ein Luftwechsel von 0,4 – 0,5 h⁻¹ für die Betriebsstufe Nennlüftung nach DIN 1946 Teil 6 (Normalbetrieb).

Bei bedarfsgeführtem Anlagenbetrieb ist eine Reduzierung des Luftwechsels auf $\geq 0,35 \text{ h}^{-1}$ zulässig.

- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten der Lüftungsanlage darf in der Betriebsstufe Nennlüftung nicht höher als 0,4 Wh/m³ sein.
- Die Lüftungsanlage soll in Wohn- und Schlafräumen in der Betriebsstufe Nennlüftung höchstens einen Schalldruckpegel von 20 dB(A) erzeugen. Diese Anforderung gilt in 2 m Entfernung von jeglicher Lüftungskomponente im betrachteten Raum. Ihre Einhaltung soll durch Messung im fertig gestellten Zustand belegt werden können.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Abluftführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.

Ein Nachweis der Vollständigkeit, der Funktion und der Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946 Teil 6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

4.5 Luftdichtheit

- Ein gefördertes WK-Effizienzhaus 70_{„9} darf nach der Fertigstellung bei einem Unterdruck von 50 Pascal einen 1,0-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein gefördertes WK-Passivhaus darf einen 0,6-fachen Luftwechsel nicht überschreiten.

Für den Nachweis der geforderten Luftdichtheit ist durch den Bauherrn eine messtechnische Prüfung der Außenbauteile (Blower-Door Test) zu beauftragen. Es wird empfohlen, die Prüfung vor Abschluss des Innenausbaus durchzuführen, damit gegebenenfalls die Luftdichtheit durch nachträgliche Maßnahmen noch erhöht werden kann. In diesem Fall ist sorgfältig darauf zu achten, dass die luftdichtende Ebene bis zur Fertigstellung des Gebäudes unversehrt bleibt.

Zur Durchführung der messtechnischen Prüfung sind folgende Institutionen berechtigt:

- Die vom Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e.V. (FLiB) zertifizierten „Prüfer der Gebäude-Luftdichtheit im Sinne der Energieeinsparverordnung“. Die Liste der vom FLiB zertifizierten Prüfer findet sich unter www.flib.de.
- Die in der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“ eingetragenen Firmen. Diese Liste wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht: www.hamburg.de/contentblob/465158/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf

4.6 Wärmepumpen

In WK geförderte Gebäude eingebaute Wärmepumpen müssen den Anforderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) an effiziente Wärmepumpen genügen.

- Bei elektrisch angetriebenen Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 4,0 nachzuweisen.
- Bei elektrisch angetriebenen Luft/Wasserwärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,2 nachzuweisen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/waermepumpen/index.html

4.7 Heizung

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen mit verbundener Warmwasserversorgung zulässig. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Der Einbau von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betrieboption ist nicht zulässig.

- Ein hydraulischer Abgleich des Heizungs- und Warmwassersystems ist in jedem Fall vorzunehmen. Er gewährleistet, dass die eingebauten Anlagen den möglichen hohen Wirkungsgrad auch erreichen.
- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen. Informationen und Ansprechpartner zu den Hamburger Förderprogrammen für Solarthermie und Bioenergie finden Sie unter Punkt 3.5.

4.8 Umweltfreundliche Baumaterialien

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe,
- Holzfenster oder -türen sofern sie nicht das Siegel des Program for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.

4.9 Artenschutz an Gebäuden

- Zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) und Fledermäusen sind bei Gebäuden in geeigneter Lage Nistmöglichkeiten und/oder Quartierangebote (z.B. in Form von Nist-/Fledermauskästen) zu installieren.
- Erfordernis, Umfang und Art der zu installierenden Quartierangebote wird von der WK in Absprache mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Natur und Ressourcenschutz festgelegt.

4.10 Weitere Anforderungen

- Fenster und Türelemente in Erdgeschossen und im Bereich von Balkonen sind so auszurüsten, dass sie der Sicherheitsklasse WK 2 (DIN V ENV 1627) entsprechen.

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN 18025 Teil 2 oder den Anforderungen der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 und 3 entsprechen.
- Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs sind Durchflussmengenbegrenzer vorzusehen.
- WC's sind mit 6-Liter Spülkasten und Spartaste auszustatten. Es wird der Einsatz von WC-Anlagen mit 2,5- bzw. 4,5-Liter-Spülung empfohlen, für die eine ergänzende Förderung beantragt werden kann. Ansprechpartner finden Sie unter Punkt 3.6.

Hinweis:

Bei Nichteinhaltung der hier beschriebenen Anforderungen ist eine Vertragsstrafe zu zahlen. Bewilligte und/oder bereits gewährte Fördermittel können widerrufen werden.

Fachliche und technische Vorgaben für Studierendenwohneinrichtungen

1. Leitkriterien

Bei der Planung von Wohnungen für Studierende wird die Berücksichtigung folgender Leitkriterien empfohlen:

- Bei der Planung ist grundsätzlich von Einzelzimmern auszugehen.
- Für Paare mit oder ohne Kind kann ein geringer Anteil für 2-Zimmerplätze oder schaltbare Einzelzimmerplätze vorgesehen werden.
- Ein Teil der Zimmer sollte für Rollstuhlbewohner entsprechend der DIN 18025 Teil 1 nutzbar sein.
- Die Zusammenfassung der Zimmer zu Wohngruppen ist anzustreben.

2. Vorgaben für den Entwurf der Wohnungsgrundrisse für verschiedene Wohnformen

2.1 Anforderungen an Wohngruppen

Merkmal	<ul style="list-style-type: none">Wohngruppen bilden in sich abgeschlossene Wohnungen mit jeweils eigenem Zimmer je Person und Gemeinschaftsküche, Gemeinschafts- Wohnraum und Sanitärräumen.
Gruppengröße	<ul style="list-style-type: none">Die Gruppengröße von Wohngruppen sollte zwischen vier und neun Personen liegen.
Wohn-, Schlafräum	<ul style="list-style-type: none">Mindestgröße: 14 m² je Person ohne Flur
Sanitärraum	<ul style="list-style-type: none">Mindestgröße: 3 m² für eine Person, für jede weitere Person je 1 m² zusätzlich.Je drei Personen ist mindestens ein Sanitärraum herzustellen.Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none">Mindestgröße: 1 m² je Person innerhalb der Wohngruppe
Gemeinschaftsküche und Wohnraum	<ul style="list-style-type: none">Mindestgröße: 4 m² je Person
Küche	<ul style="list-style-type: none">Stauraum 300 Liter je Person und zusätzlich min. 30 Liter Stauraum im Kühlschrank, Kühlschrank mit 3-Sterne-GefrierfachHaushaltsübliche Ausstattung m. Doppelspüle, Ober- u. Unterschränken, Arbeitsplatte, 4-Plattenherd mit Backofen
Wohnraum	<ul style="list-style-type: none">Anordnung des Wohnraums in Verbindung mit der Küche

2.2 Anforderungen für Apartmentwohnungen

Merkmal	<ul style="list-style-type: none">• Apartments sind abgeschlossene Wohnungen für ein bis zwei Personen mit eigenem Sanitärraum und Küche. Alternativ kann die Küche auch als Gemeinschaftsküche ausgeführt werden
Wohn-, Schlafraum	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 14 m²
Vorraum	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 1,5 m²
Sanitärräume	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 3 m² für eine Person, 4 m² für zwei Personen• Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken• Eine Erschließung vom Wohn- oder Schlafraum ist nicht zulässig
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 1 m² im Vorraum oder in unmittelbarer Nähe des Apartments.
Kochnische	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 2,0 m²• Die Kochnische oder der Kochschrank ist im Vorraum anzurordnen.• Stauraum 300 Liter je Person und zusätzlich min. 30 Liter Stauraum im Kühlschrank, Kühlschrank mit 3-Sterne-Gefrierfach• 2-Platten-Kochfeld mit Dunstabzug sowie Stell- oder Einbauplatz für Mikrowelle
Alternativ als Gemeinschaftsküche	<ul style="list-style-type: none">• Stauraum 300 Liter je Person und zusätzlich min. 30 Liter Stauraum im Kühlschrank, Kühlschrank mit 3-Sterne-Gefrierfach• Haushaltsübliche Ausstattung m. Doppelpüle, Ober- u. Unterschränken, Arbeitsplatte, Vier-Plattenherd mit Backofen• Je 12 Personen ist eine Gemeinschaftsküche herzustellen.
Gemeinschafts-Wohnraum	<ul style="list-style-type: none">• Mindestgröße: 2 m² je Person• Anordnung in Verbindung mit Küche• Je 12 Personen ist eine Gemeinschaftsküche herzustellen

2.3 Allgemeine Anforderungen

Waschküche	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgröße: <ul style="list-style-type: none"> - je 20 Personen eine Waschmaschine und ein Trockner. - je 20 Personen ein Trockenraum mit mind. 14 m²
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgröße: 1 m² je Person Maximalgröße: 2 m² je Person
Haus-Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgröße: 2 m² je Person Allgemein zugängliche Räume als Raumangebot für gemeinsame Aktivitäten wie arbeiten, werkeln, bewegen für die gesamte Hausgemeinschaft.
Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Verwaltungsbereich für min. zwei Arbeitsplätze
Technische Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> Sternförmige Grundinstallation mit Cat. 7-Leitungsnetz für strukturierte Mehrwertdienste (Internet, Telefon, Fernsehen) von einem zentralen Übergabepunkt in jeden für den Aufenthalt von Personen geeigneten Raum einschl. Aufenthalts- und Verwaltungsbereiche.
Planerische Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Abstandsmindesmaße in Küchen und Sanitärräumen der DIN 18022 sind zu beachten.

Andere Wohn- und Mischformen sind zulässig, soweit sie sich an den oben genannten Mindestanforderungen orientieren. Über die Zulässigkeit entscheidet die WK in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

3 Wohnungsgrößen

Wohngruppen	Maximal 30 m ² Wohnfläche je Person
Appartementwohnungen	Maximal 28 m ² Wohnfläche je Person
Rollstuhlbewohnerwohnungen	Beim Bau von Wohnungen für Rollstuhlbewohner kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18025 Teil 1 für Rollstuhlbewohner um bis zu 10 m ² zugestimmt werden.

I Leitkriterien für die Förderung von Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen

- Der gewählte Standort für die Altenwohnanlage muss für ältere Menschen geeignet sein. Dazu gehört eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das Vorhandensein von Infrastrukturangeboten in der näheren Umgebung. Diese Angebote sollten u.a. umfassen: Arzt, Apotheke, Bank, Post und Lebensmittelladen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die wichtigsten Infrastrukturangebote sollten im Umkreis von max. 500 Metern erreichbar sein.
- In einer Altenwohnanlage ab 20 WE müssen Gemeinschaftsflächen vorgehalten werden. Diese können helfen, die Kommunikation der Bewohner untereinander zu verbessern und Nachbarschaften aufzubauen. Es sollte den Bewohnern möglich sein, sich dort zu treffen und Veranstaltungen zu organisieren (z.B. Geburtstagsfeiern).
- Der Vermieter sollte diese Aktivitäten fördern (z.B. Belegung des Raumes organisieren, Schlüsselfragen regeln, regelmäßige Reinigung sicherstellen) und Selbsthilfeaktivitäten unterstützen (z.B. über den Hausmeister). Wünschenswert wäre es, wenn der Vermieter bzw. Träger eine ehrenamtliche Unterstützung dieser Aktivität (Angehörige, Nachbarn, ehrenamtliche Helfer, Stiftungen etc.) gewinnen könnte.
- Der Vermieter sollte Kontakt zu Dienstleistungsanbietern und Beratungsstellen halten und mit diesen kooperieren. Dabei kann es z.B. um die Beschaffung von Informationen und Adressen von wichtigen Ansprechpartnern (z.B. ambulante Dienste, Anbieter von Hausnotrufsystemen) gehen, die für die Bewohner von Interesse sind.
- Diese Informationen müssen über ein sichtbares „Schwarzes Brett“ den Bewohnern zur Kenntnis gebracht werden.



Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Postfach 102809 · 20019 Hamburg
Telefon 040 / 248 46 - 0 · Fax 040 / 248 46 - 432
info@wk-hamburg.de · www.wk-hamburg.de