



# **FÖDERRICHTLINIE BESONDERE WOHNFORMEN 2011**

Gültig ab 01. Januar 2011

**Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt**  
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](http://www.wk-hamburg.de)

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 Besondere Wohnformen in Hamburg. Die Förderung erfolgt als soziale oder besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 2 Abs. 3 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.

Förderfähig ist das mit wesentlichem Bauaufwand verbundene Schaffen von dauerhaftem Wohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden nach § 4 Abs. 2 HmbWoFG.

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. Änderungen bleiben vorbehalten.

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

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.

### Wichtige Hinweise

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel der Förderung.....	4
2	Förderangebot.....	4
3	Ergänzende Förderung .....	7
4	Belegungsbindungen und mietvertragliche Regelungen.....	7
5	Allgemeine Fördervoraussetzungen .....	9
6	Verfahren .....	10
ANHANG 1 .....		11
1	Allgemeine Anforderungen bei geförderten Bauvorhaben .....	11
2	Anforderungen an Wohn- und Hausgemeinschaften .....	12
3	Objektqualität – Bautechnische Anforderungen.....	15
ANHANG 2.....		21
Bauliche Anforderungen an den Standard WK-Barrierfrei-Basis .....		21
ANHANG 3.....		24
Antragsunterlagen .....		24
ANHANG 4.....		25
Weitere Förderangebote in Hamburg .....		25

## Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit dieser Förderrichtlinie möchten wir Sie detailliert über unsere Förderangebote im Bereich Besondere Wohnformen informieren. Sie erfahren, welche Voraussetzungen und Bedingungen dazu eingehalten werden müssen.

Gern erläutern wir Ihnen unsere Finanzierungsangebote auch in einem persönlichen Gespräch. Dabei informieren wir Sie über unsere Förderangebote und Finanzierungsmöglichkeiten. Gleichzeitig können wir in der Beratung klären, ob Ihr Projekt den technischen Anforderungen der WK genügt.

In einem weiteren Schritt klären wir die wohnungspolitischen und planerischen Anforderungen, 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.

Wir beraten Sie unabhängig und objektiv in allen Finanzierungsfragen und stehen Ihnen mit unserem technischen Know-how zur Seite.

## Persönliche Beratungstermine

Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen **nach vorheriger Vereinbarung** gern zu folgenden Sprechzeiten zur Verfügung:

montags bis donnerstags: 8.00 Uhr – 18.00 Uhr

freitags: 8.00 Uhr – 16.00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin unter **040 / 248 46 – 480**.

## Online Informieren

Informationen zu allen Programmen der WK finden Sie im Internet unter [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de). Dort können Sie die aktuellen Förderrichtlinien und Formulare auch als PDF herunterladen.

## 1 Ziel der Förderung

In diesem Segment können Wohnformen gefördert werden, die von der Standard-Förderung abweichen, besonderen sozialen Zielsetzungen entsprechen und Nutzergruppen erreichen, deren Bedarfe am Wohnungsmarkt nicht ausreichend gedeckt werden können. Zielgruppen sind Haushalte mit besonderen Marktzugangsproblemen, die aufgrund ihrer individuellen Problemlage einer dauerhaften Unterstützung und besonderer Wohnformen bedürfen, die in Größe, Grundriss und/oder Ausstattung vom Normalstandard des geförderten Mietwohnungsbaus abweichen.

Das Ziel dieser Förderrichtlinie ist insbesondere die Ausweitung des Angebots für das gemeinsame Wohnen und Leben von Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Einschränkungen, die zusätzlich zur Versorgung mit Wohnraum auch besondere ambulante Betreuungsleistungen benötigen sowie Menschen mit anderen individuellen Problemlagen.

### Bei den Besonderen Wohnformen werden zwei Wohnformen unterschieden:

- die Wohngemeinschaft mit individuellen und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb einer Wohnung und
- die Hausgemeinschaft mit abgeschlossenen Wohnungen und zugehörigen Gemeinschaftsräumen zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Voraussetzung für die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm ist ein von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG) anerkanntes Nutzungskonzept, das den besonderen Anforderungen der Nutzergruppe gerecht wird. Wohneinrichtungen nach § 2 Abs. 4, Gasteinrichtungen nach § 2 Abs. 5 und Einrichtungen nach § 2 Abs. 10 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) werden nicht mit Mitteln der Hamburger Wohnraumförderungsprogramme gefördert. Die WK kann aber für Einrichtungen nach § 2 Abs. 4 HmbWBG Baudarlehen gewähren, soweit der Neubau dieser Einrichtungen von der BSG befürwortet wird.

## 2 Förderangebot

### 2.1 Förderdarlehen

Die WK gewährt ein zinsgünstiges Förderdarlehen sowie Darlehen der KfW (aus dem Programm Energieeffizient Bauen). Die Gesamthöhe der gewährten Darlehen bemisst sich im Einzelfall in Abhängigkeit von dem ermittelten Finanzierungsbedarf, dem Beleihungswert des Förderobjektes, dem geforderten Eigenkapital sowie ggf. gewährter Drittmittel. Grundsätzlich wird ein Eigenkapitalanteil von mindestens 10% der Gesamtkosten vorausgesetzt.

In Abhängigkeit von der Drittverwendungsfähigkeit der zu fördernden Sonderwohnform kann die WK höhere Eigenkapitalanteile verlangen.

## 2.2 Zuschüsse für energiesparendes Bauen

Zusätzlich müssen bestimmte energetische Standards (siehe Anhang) eingehalten werden, die mit laufenden Zuschüssen gefördert werden. Die Höhe bezieht sich auf die förderfähige Wohnfläche (bis max. 130 m<sup>2</sup>). Die Auszahlung erfolgt nach Fertigstellung und Vorlage des Testats des Qualitätssicherers über 10 Jahre verteilt.

WK-Effizienzhaus 70 <sub>09</sub>	100,- €/m <sup>2</sup> Wfl.
WK-Effizienzhaus 40 <sub>09</sub>	240,- €/m <sup>2</sup> Wfl.
WK-Passivhaus	240,- €/m <sup>2</sup> Wfl.

## 2.3 Zuschüsse für barrierefreie Wohnungen

Soweit Haushalte der jeweiligen Zielgruppe (aufgrund ihrer jeweiligen Problemlagen) eine barrierefreie Wohnung benötigen, können Baukostenzuschüsse in folgender Höhe gewährt werden:

- 14.000,- € je Wohnung für Rollstuhlbenutzer (DIN 18025 Teil 1)
- 5.300,- € je Wohnung für Menschen mit sonstigen Behinderungen sowie für ältere Menschen (DIN 18025 Teil 2).
- 1.800,- € je Wohnung, die entsprechend des Standards WK-Barrierefrei-Basis ausgeführt werden. Baugenehmigungsrechtlich erforderliche Wohnungen nach § 52 der HBauO sind von der Förderung ausgeschlossen.

Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt, wenn die entsprechende Ausführung im Rahmen der Schlussbesichtigung des Objekts durch die WK bestätigt worden ist.

## 2.4 Zuschüsse für Aufzüge

Für Aufzugsanlagen werden folgende Zuschüsse gewährt:

### 1. Förderstufe

Wenn eine Aufzugsanlage ein Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 HBauO erschließt und/oder wenn sich in jedem Wohngeschoss eine barrierefreie Wohnung befindet:

- Für die ersten drei Geschosse je 18.500,- €
- für jedes weitere Geschoss je 6.000,- €

### 2. Förderstufe

Für alle anderen Gebäude mit mindestens 3 Vollgeschossen:

- für die ersten drei Geschosse je 13.500,- €
- für jedes weitere Geschoss je 4.500,- €

### Es gelten folgende ergänzende Bedingungen:

- Wenn der Eingangsbereich und das erste Geschoss mit geförderten Wohnungen nicht auf gleicher Höhe liegen, wird für die Zuschussbemessung nur ein Haltepunkt angerechnet. Zusätzlich erforderliche Haltepunkte aufgrund versetzter Geschossebenen werden nicht gefördert (beispielsweise bei Split-Level-Bauweise).

- Wenn geförderte Aufzüge auch gewerblich genutzte und/oder frei finanzierte Gebäudebereiche erschließen, wird die Fördersumme der Aufzugsanlage entsprechend der Flächenanteile anteilig reduziert.

## 2.5 Baukostenzuschüsse für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen

Für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen können Zuschüsse in Höhe von 1.800,- €/m<sup>2</sup> förderfähiger Nutzfläche gewährt werden. Die förderfähige Nutzfläche beträgt 3 m<sup>2</sup> je Wohnung einer Hausgemeinschaft und 1,5 m<sup>2</sup> je Bewohner einer Wohngemeinschaft. Unabhängig von der Zahl der Wohnungen bzw. der Bewohner beträgt die Nutzfläche mindestens 18 m<sup>2</sup> und maximal 90 m<sup>2</sup> je Förderobjekt. Voraussetzung ist, dass die Räume im inhaltlichen Zusammenhang zu dem vorgelegten Nutzungs- oder Betreuungskonzept stehen und der Flächenbedarf anerkannt wird.

## 2.6 Laufender Zuschuss

Mietern, die bei Bezug der Wohnung aufgrund der Höhe ihres Einkommens nicht zum Bezug von Leistungen zur Übernahme von Wohnkosten (Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II, SGB 29 SGB XII) berechtigt sind und die gleichzeitig innerhalb der Einkommensgrenze des § 8 HmbWoFG zzgl. 30 % liegen, wird auf Antrag ein laufender Zuschuss gewährt. Die Höhe entspricht der Differenz zwischen der jeweiligen höchstzulässigen Nettokaltmiete und der bei Bewilligung jeweils gültigen Anfangsmiete im geförderten Mietwohnungsneubau. Er wird alle zwei Jahre um 0,20 €/m<sup>2</sup> monatlich reduziert.

Näheres regelt der Bewilligungsbescheid.

## 2.7 Leistungen für das Förderdarlehen und die Zuschüsse

Der Zinssatz und die Höhe der Tilgung (grundsätzlich mindestens 3 % Tilgung) für das Förderdarlehen werden von der WK im Bewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Anfangsmiete festgelegt. Die Zinsfestschreibungszeit beträgt 10 Jahre. Bei Prolongation der Darlehen werden die Anschlusskonditionen unter Berücksichtigung der dann geltenden höchstzulässigen Miete neu festgelegt. Der Zinssatz für das Förderdarlehen beträgt dann maximal 5 %.

Die Gesamtlaufzeit der WK-Förderdarlehen beträgt bis zu 30 Jahre. Dies gilt auch für Darlehen, die zur Prolongation der KfW-55-Darlehen nach Ende der 10-jährigen-Zinsbindung von der WK gewährt werden können.

### Bereitstellungsprovision

0,25 % pro Monat ab dem siebten Monat nach Vertragsabschluss für noch nicht abgerufene Teile des Baudarlehen.

### Valutierungszinsen

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

## 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.

## Einmaliger Kostenbeitrag

Es wird ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Förderdarlehens, der Zuschüsse für energiesparendes Bauen und der Baukostenzuschüsse erhoben, der in der Regel bei Erstausszahlung einbehalten wird.

## 3 Ergänzende Förderung

### 3.1 Förderbegleitendes Darlehen

Zur Finanzierung sachlich begründeter und von der WK anerkannter Kosten einschließlich der Kosten für notwendige Tiefgaragen, die nicht mit dem WK-Förderdarlehen bzw. KfW-Darlehen finanziert werden können, kann die WK ein Zusatzdarlehen gewähren. Dies gilt auch für die Mitfinanzierung von Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung, soweit hierfür nicht Mittel aus dem KfW-Programm "Sozial Investieren" eingesetzt werden können. Voraussetzung ist, dass die gewährten Mittel im Verhältnis zum gesamten geförderten Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung sind.

### 3.2 Finanzierung von Wohnpflegeeinrichtungen

Werden im Zusammenhang mit geförderten Objekten der Wohnform Wohn- und/oder Hausgemeinschaft auch Wohnpflegeeinrichtungen gemäß § 2 Absatz 4 Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) neu gebaut oder umgebaut, können für diese von der WK auch Baudarlehen gewährt werden. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG) befürwortet wird. Die jeweils geltenden Konditionen für das Baudarlehen sind bei der WK zu erfragen. Die fachlichen und technischen Vorgaben für die Förderung von Wohnpflegeeinrichtungen können bei der WK angefordert werden.

## 4 Belegungsbindungen und mietvertragliche Regelungen

### 4.1 Belegungsbindungen

Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Laufzeit der WK-Förderdarlehen bis zu 30 Jahre. Innerhalb des Bindungszeitraums sind in der Regel die Personen bezugsberechtigt, die zu der im Nutzungskonzept angegebenen Zielgruppe gehören oder die vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind.

Es erfolgt eine eigenverantwortliche Belegung der Wohnungen durch den Verfügungsberechtigten (bzw. **durch einen beauftragten sozialen Träger**) an die im Nutzungskonzept vorgesehene Zielgruppe.

**Die zuständige Stelle kann geeignete Nachweise (z.B. Schwerbehindertenausweis, ärztliches Attest) über die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnungen verlangen.**

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

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

#### 4.2 Höchstzulässige Nettokaltmieten

Die höchstzulässige Anfangsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich und die Höhe der möglichen Mietsteigerungen während der Laufzeit der Förderung wird von der WK (in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) im Bewilligungsverfahren festgelegt.

Der Vermieter darf innerhalb des Bindungszeitraums eine Wohnung nicht zu einer höheren 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, grundsätzlich jedoch nicht höher als bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (höchstens Mittelwert des entsprechenden Feldes des Hamburger Mietenspiegels für normale Wohnlagen). Als Obergrenze gilt weiterhin der maßgebliche Höchstwert für die Kosten der Unterkunft (KDU) gemäß den jeweils geltenden Fachanweisungen der BSG für das SGB II und SG XII.

Soweit der Verfügungsberechtigte für einzelne Wohnungen Aufwendungszuschüsse gemäß Ziffer 2.6 erhält, reduziert sich die höchstzulässige Miete entsprechend auf die bei der Bewilligung jeweils gültige Anfangsmiete (zuzüglich der Erhöhungen aus dem regelmäßigen Förderabbau) im geförderten Mietwohnungsneubau.

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.

#### 4.3 Mietvertragliche Regelungen

Bei der Wohnform "Hausgemeinschaft" sind unbefristete Hauptmietverträge abzuschließen.

Bei der Wohnform "Wohngemeinschaft", bei der eine geförderte Mietwohnung an mehrere Bewohner vermietet wird, ist auch die Vereinbarung von Untermietverträgen möglich. Voraussetzung ist, dass ein anerkannter sozialer Träger mit dem Verfügungsberechtigten einen Hauptmietvertrag abschließt, bei dem die Laufzeit mindestens 15 Jahre beträgt und die zuständige Behörde (BSG) dieser Regelung zustimmt. Der Hauptmietvertrag und die Untermietverträge (keine Mietverträge gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB) sollen sich an den Regelungen des Hamburger Mietvertrages für Wohnraum, jeweils aktuelle Fassung, orientieren.

Gewerbemietverträge zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger als Hauptmieter sind nicht zulässig.

Der Vermieter hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag bzw. im Untermietvertrag anzugeben.

### **Einmalige oder sonstige Nebenleistungen des Mieters**

Eine einmalige oder sonstige Nebenleistung darf der Vermieter nur insoweit, als sie nach § 10 des Hamburgischen Wohnungsbindungsgesetzes (HmbWoBindG) oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist, fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

Wird bei der Wohnform „Wohngemeinschaft“ ein Hauptmietverhältnis zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem sozialen Träger geschlossen, so kann der Träger für seinen Aufwand, der ihm im Rahmen der Wohnungsverwaltungstätigkeiten entsteht, eine Vergütung von bis zu 10,- € monatlich je Untermietverhältnis als Zuschlag zur mietvertraglich vereinbarten Miete erheben. Der Zuschlag ist im Mietvertrag gesondert auszuweisen.

## **5 Allgemeine Fördervoraussetzungen**

Voraussetzung ist ein von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz anerkanntes Nutzungskonzept sowie die Bestätigung der technischen Förderwürdigkeit des Bauvorhabens durch die WK. Dieser erste Schritt zur Bewilligung von Fördermitteln erfolgt, nachdem die Beratungs- und Abstimmungsgespräche mit der WK über die planerischen, bautechnischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen an das vorgesehene Bauvorhaben aufgenommen wurden und ein Abgleich mit den geplanten Programmsegmenten auf der Grundlage genehmigungsfähiger Pläne erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Die Förderwürdigkeit wird unter Beifügung der dieser Bestätigung zugrundeliegenden Pläne dem Bauherren schriftlich bestätigt.

### **Grundstück/Erbaurecht**

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

Im Falle eines Erbaurechts 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 Erbaurechtsausgebers. An Stelle des Vorranges der Fördermittel vor dem Erbbauzins und etwaigen Vormerkungen zur Sicherung von Erbbauzinserhöhungen können im Erbaurechtsvertrag auch Vereinbarungen über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses nach § 9 Abs. 3 der Verordnung über das Erbaurecht getroffen werden.

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

## **6 Verfahren**

### **6.1 Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln**

Die WK gewährt auf Antrag Fördermittel für Wohnungsbaumaßnahmen. Förderanträge (Vordruck WK) sind vom Bauherrn vor Baubeginn bei der WK einzureichen.

Die dem Antrag beizufügenden Unterlagen sind dem Anhang 3 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 Monaten danach vollständig und mängelfrei bei der WK eingereicht sind, können sie abgelehnt werden.

### **6.2 Förderzusage**

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

### **6.3 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 Fördergrundsätzen und dem Darlehensvertrag erfüllt sind.

Die 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 und die Ermittlung der Höhe der auszahlenden Zuschüsse sind in der Förderzusage geregelt.

### **6.4 Sicherung der Baudarlehen**

WK-Darlehen sind durch Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß Vordruck der WK im Grundbuch an ausbedungener Rangstelle zu sichern.

### **6.5 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).

## ANHANG 1

Anforderungen an das Konzept, die Gebäudeplanung und Ausführung von geförderten Bauvorhaben

### 1 Allgemeine Anforderungen

#### 1.1 Anforderungen an das Nutzungs- und Betreuungskonzept

Im vorzulegenden Konzept sollen unter anderem folgenden Punkte erläutert werden:

- Die Zielgruppe und ihre besonderen Bedarfe.
- Das Betreuungs- und Nutzungskonzept mit einer Erläuterung, in welcher Weise und durch welche konkreten Einzelmaßnahmen die besonderen Bedarfe der Zielgruppe berücksichtigt und gefördert werden. Benennung der für die Umsetzung der Konzeption verantwortlichen Personen.
- Vorgesehene Formen der Teilhabe und Mitbestimmung der Bewohner an Entscheidungsprozessen.
- Angaben zu Standort, Infrastruktur und Verkehrsanbindungen im Wohnumfeld.
- Angaben, inwieweit eine Vernetzung mit Kooperationspartnern und anderen Angeboten im Stadtteil vorgesehen ist.
- Darstellung der geplanten Vertragsverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Kopplungsverbotes von Mietvertrag und Betreuungsleistungen. Benennung der beteiligten Vertragspartner.
- Angaben zur baulichen Struktur, Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Außenanlagen etc.).
- Nachweis, wie und mit welchem Aufwand eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Drittverwendungsfähigkeit) hergestellt werden kann.

#### 1.2 Anforderungen an das Wohnumfeld

- Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, max. 500 m Entfernung.
- Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel im näheren Wohnumfeld.
- Das Grundstück soll Grünflächen mit Freisitzen aufweisen. Hiervon kann abgesehen werden, wenn sich in der Nachbarschaft größere öffentliche Grünanlagen befinden.

#### 1.3 Anforderungen an die Projektgröße

- Die Projektgröße sollte auf 30 Personen beschränkt werden, um eine private Atmosphäre und eine überschaubare Größe des Projektes zu gewährleisten.

## 1.4 Mindestanforderungen an Gemeinschaftsräume

- In unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum herzustellen, der die Kommunikation der Bewohner untereinander fördert und Platz für gemeinsame Aktivitäten bietet.
- Innerhalb oder in direkter Nähe des Gemeinschaftsraumes ist eine Teeküche vorzusehen.
- Innerhalb oder in direkter Nähe des Gemeinschaftsraumes ist eine Toilette wünschenswert und ab 20 Bewohnern verpflichtend.
- Der Gemeinschaftsraum muss den Anforderungen DIN 18025 Teil 1 entsprechen.

## 2 Anforderungen an Wohn- und Hausgemeinschaften

### 2.1 Anforderungen an Wohngemeinschaften

#### 2.1.1 Allgemeines

- Bei der Planung ist von Einzelzimmern auszugehen.
- Die individuellen und gemeinsamen Bereiche sind deutlich voneinander zu trennen.
- Küche und damit verbundene Gemeinschaftsflächen müssen innerhalb der Gruppenwohnung liegen.
- Eine Gruppengrößen von 3 bis 10 Bewohnern sollte nicht unter- bzw. überschritten werden.

#### 2.1.2 Anforderungen an Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf soll regelhaft 30 m<sup>2</sup> pro Mieter nicht unterschreiten und 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Beim Bau von barrierefreien Wohngemeinschaften kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18025 für Rollstuhlbenutzer um bis zu 10 m<sup>2</sup> bzw. für andere behinderte oder ältere Menschen um bis zu 5 m<sup>2</sup> je Bewohnen zugestimmt werden.
- Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zu Grunde gelegte und von der WK anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zu Grunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße - mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmaß endgültig festgestellt werden.

### 2.1.3 Anforderungen an das Raumprogramm

Wohn-, Schlafräum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 16 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Mindestbreite: 3,2 m</li> <li>▪ Möblierung: Stellflächen für ein Bett (1x2 m), einen Schrank (1,50 lfm), Sitzgruppe (Tisch, Sessel etc.) sind vorzusehen</li> </ul>
Sanitärräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanitärräume für bis zu zwei Bewohner sind zulässig</li> <li>▪ Mindestgröße: 3 m<sup>2</sup> für eine Person, 4,5 m<sup>2</sup> für zwei Personen</li> <li>▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken</li> </ul>
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 0,75 m<sup>2</sup> je Bewohner innerhalb der Wohngemeinschaft</li> </ul>
Gemeinschaftsflächen Kochen Essen Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale Lage der Gemeinschaftsflächen, um eine aktive und passive Beteiligung der Bewohner zu fördern.</li> <li>▪ Ein Essbereich, der ausreichend Platz zur gemeinsamen Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten für alle Mitbewohner bietet.</li> <li>▪ Die Küche soll über einen Abstellraum oder ausreichend Stauraum verfügen.</li> </ul>
Gäste-WC	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ein Gäste-WC (zur Nutzung der Bewohner im Gemeinschaftsbereich, für Gäste und Mitarbeiter der Pflege).</li> </ul>
Freisitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einen gemeinsamen Freisitz (Balkon, Terrasse etc.) in Verbindung mit den Gemeinschaftsflächen.</li> <li>▪ Mindestfläche: 1,0 m<sup>2</sup> je Person</li> <li>▪ Maximalfläche: 4,0 m<sup>2</sup> je Person</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitergehende Raumbedarfe wie z. B. Gemeinschaftsraum, Pflegebad, Putzmittelraum, Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.</li> <li>▪ Die Abstandsmindestmaße in Küchen und Sanitärräumen der DIN 18022 sind zu beachten.</li> </ul>

Bei Änderungen oder Erweiterungen von bestehenden Objekten kann im begründeten Einzelfall von den oben genannten Wohnungsgrößen abgewichen werden, wenn dies auf Grund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist. Durch die Abweichungen von den vorgegebenen Wohnungsgrößen darf die vorgesehene Versorgungsfunktion der Wohnungen für die jeweilige Zielgruppe nicht eingeschränkt werden.

## 2.2 Anforderungen an Hausgemeinschaften

In unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen ist ein Gemeinschaftsraum herzustellen, der die Kommunikation der Bewohner untereinander fördert und Platz für gemeinsame Aktivitäten bietet.

### 2.2.1 Anforderungen an Wohnungsgrößen

- Der Gesamtflächenbedarf für eine Person soll regelhaft 30 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Gesamtflächenbedarf für zwei Personen soll regelmäßig 45 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Beim Bau von barrierefreien Wohnungen in einer Hausgemeinschaft kann einer Überschreitung der oben genannten Wohnflächen in angemessener Weise entsprechend der DIN 18025 für Rollstuhlbenutzer um bis zu 10 m<sup>2</sup> bzw. für andere behinderte oder ältere Menschen um bis zu 5 m<sup>2</sup> je Bewohner zugestimmt werden.
- Förderfähig ist grundsätzlich die der Bewilligung zu Grunde gelegte und von der WK anerkannte Wohnfläche der Wohnung. Der Bewilligung zu Grunde gelegt werden die geschätzten Fertigmaße - mit der Maßgabe, dass sie erst bei Fertigstellung nach Aufmaß endgültig festgestellt werden.

### 2.2.2 Anforderungen an das Raumprogramm

Wohn-, Schlafräum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße für eine Person: 18 m<sup>2</sup>, für zwei Person Schlafräumen (min. 14 m<sup>2</sup>) und Wohnen (min. 16 m<sup>2</sup>) getrennt</li> <li>▪ Mindestbreite: 3,2 m</li> </ul>
Sanitäräum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestgröße: 3 m<sup>2</sup> für eine Person, 4,5 m<sup>2</sup> für zwei Personen</li> <li>▪ Mindestausstattung: Dusche, WC, Waschbecken</li> </ul>
Küche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestlänge der Arbeitsfläche: 1,8 m für eine Person, 3 m für zwei Personen</li> <li>▪ Für eine Person auch als Kochnische</li> </ul>
Vorraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestbreite: 1,2 m</li> </ul>
Abstellraum	Mindestgröße innerhalb der Wohnung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit und</li> <li>▪ min 0,5 m<sup>2</sup> pro Person (auch als Einbauschränk)</li> </ul>
Gemeinschaftsraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allgemein zugänglicher Raum für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft</li> </ul>
Freisitze	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinsamer Freisitz (Balkon, Terrasse etc.) in Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum.</li> <li>▪ Mindestfläche: 1,0 m<sup>2</sup> je Person</li> <li>▪ Maximalfläche: 4,0 m<sup>2</sup> je Person</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitergehende Raumbedarfe wie z. B. ein Pflegebad, ein Putzmittelraum oder ein Hauswirtschaftsraum sind auf die individuellen Bedarfe der Zielgruppe abzustimmen.</li> <li>▪ Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.</li> <li>▪ Die Abstandsmindestmaße in Küchen und Sanitäräumen nach DIN 18022 sind zu beachten.</li> </ul>

Bei Änderungen oder Erweiterungen kann im begründeten Einzelfall von den oben genannten Wohnungsgrößen und Anforderungen in angemessener Weise abgewichen werden, soweit dies auf Grund der besonderen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäudes erforderlich ist. Durch die Abweichungen von den vorgegebenen Wohnungsgrößen und Anforderungen darf die vorgesehene Versorgungsfunktion der Wohnungen für die jeweilige Zielgruppe nicht eingeschränkt werden.

### 3 Objektqualität – Bautechnische Anforderungen

#### 3.1 Energetischer Gebäudestandard – Neubau

Der geförderte Neubau muss folgende Anforderungen erfüllen: Die Einhaltung der Kennwerte ist durch einen auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellten Energieausweis gemäß EnEV nachzuweisen.

##### WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub>

WK-Effizienzhäuser 70<sub>09</sub> dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 70% und einen
- spezifischen Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) von 85% der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- $Q_p$  40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$  nicht überschreiten und
- $H_T$  nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

##### WK-Effizienzhaus 40<sub>09</sub>

WK-Effizienzhäuser 40<sub>09</sub> dürfen

- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40% und einen
- spezifischen Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) von 55% der nach Tabelle 1, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> errechneten Werte für das Referenzgebäude

nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf

- $Q_p$  40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$  nicht überschreiten und
- $H_T$  nicht höher sein, als nach Tabelle 2, Anlage 1 der EnEV<sub>09</sub> bzw. nach § 2 Abs. 1 HmbKliSchVO zulässig (maßgeblich ist der schärfere Anforderungswert).

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

## WK-Passivhaus

WK-Passivhäuser dürfen

- einen Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) von 15 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Energiebezugsfläche und
- einen Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr Gebäudenutzfläche  $A_N$

nicht überschreiten

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

Eine ventilatorgestützte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ist obligatorisch.

Die erforderlichen Kennwerte werden nur dann erreicht, wenn die technische Gebäudeausrüstung und die energetische Qualität der Gebäudehülle optimal auf einander 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.

### 3.2 Energetischer Gebäudestandard – Erweiterung und Änderung (Segment E)

Die vollständigen Anforderungen an die Objektqualität bei der Erweiterung oder Änderung von bestehenden Gebäuden sind in der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen beschrieben. Nachfolgend die wichtigsten Punkte:

- Erreichen des Neubauniveaus nach EnEV 2009
  - Einhaltung der Anforderungen an den
    - Jahres-Primärenergiebedarf [ $Q_p$ ] und den
    - spez. Transmissionswärmeverlust [ $H'T$ ]
 für zu errichtende Gebäude gem. § 3 EnEV 2009
- Jahres-Endenergiebedarf nach Mod  $\leq 75$  kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr
- Ventilatorgestützte Wohnungslüftung (zentral, dezentral oder raumweise) mit Wärmerückgewinnung
- Einhaltung der Anforderungen an modernisierte Umfassungsbauteile (U-Werte)
- Nachweis der Luftdichtheit

Wird bei Erweiterungsmaßnahmen ein förderfähiger Neubauförderstandard erreicht, so gelten das Förderangebot und die Vorgaben zur Qualitätssicherung wie für einen Neubau.

### 3.3 Qualitätssicherung des energetischen Gebäudestandards

Die Gewährung von Fördermitteln nach dieser Richtlinie setzt einen Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen durch das Testat eines von der WK autorisierten Qualitätssicherers voraus.

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 testiert 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 zugrunde 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 [www.wk-hamburg.de/downloads.html](http://www.wk-hamburg.de/downloads.html) zu finden. Dort ist auch eine Übersicht der von der WK für die Stufen A, B, C ermittelten ortsüblichen Vergütung verfügbar. Es wird empfohlen, diese Vergütungen zu vereinbaren. Die WK ist zur stichprobenartigen Überprüfung der Qualitätssicherung berechtigt.

### 3.4 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) sowie die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 1946-6 erfüllen.
- Lüftungsanlagen müssen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.
- Bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in die Zuluft 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 Wohnungen 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 1946-6 möglich sein.

- Der Auslegung der Lüftungsanlage ist so vorzunehmen, dass der Gesamt-Außenluftvolumenstrom nach DIN 1946-6 den berechneten Abluft- und Frischluftbedarf der versorgten Wohnung(en) decken kann. Dabei muss pro Wohnung mindestens ein Frischluftbedarf von 30 m<sup>3</sup> pro Stunde und Person berücksichtigt werden.
- Der Stromverbrauch aller eingebauten Komponenten der Lüftungsanlage darf in der Betriebsstufe Nennlüftung bei Anlagen mit einem Volumenstrom kleiner als 600 m<sup>3</sup> pro Stunde nicht höher als 0,40 Wh/m<sup>3</sup> und bei Anlagen mit einem Volumenstrom größer als 600 m<sup>3</sup> pro Stunde nicht höher als 0,50 Wh/m<sup>3</sup> sein.
- Außenwanddurchlässe müssen mit Sturmsicherungen ausgestattet sein.
- Der Einbau von Dunstabzugshauben sowie Wäschetrocknern mit Ablufführung in den Außenbereich ist nicht zulässig.
- Ein Nachweis der Vollständigkeit, der Funktion und der Einregulierung der Luftmengen gemäß Anhang D der DIN 1946-6 ist in jedem Fall zu vereinbaren.

### **Empfehlung für den Einsatz von Lüftungsanlagen**

Zur Optimierung der Raumluftqualität und des Wärmebereitstellungsgrades wird der Einsatz eines Lüftungsgerätes mit Enthalpie-Wärmetauscher empfohlen. Der Vorteil eines Enthalpie-Wärmetauschers liegt neben einer höheren Wärmebereitstellung in der Fähigkeit, während der kalten Jahreszeit eine Feuchterückgewinnung aus der Abluft zu ermöglichen.

Geräusche, die im Normalbetrieb von Lüftungsanlagen und ihren Komponenten ausgehen, sollen subjektiv akustisch nicht auffällig sein. Deshalb wird empfohlen, auf Grundlage der DIN EN ISO 10052:10-2010, als akustische Anforderung für Wohn- und Schlafräume in der Betriebsstufe Nennlüftung einen Standard-Schalldruckpegel von höchstens 25 dB zwischen Bauherr und Planer zu vereinbaren. Die Nachweise sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 45681, DIN 45680, DIN 45645-1 zu erbringen.

## **3.5 Luftdichtheit**

- Ein WK-Effizienzhaus 70<sub>09</sub> darf nach der Fertigstellung bei einem Differenzdruck von 50 Pascal einen 1,0-fachen Luftwechsel nicht überschreiten. Ein WK-Effizienzhaus 40<sub>09</sub> bzw. 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 jedoch 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“. Eine Übersicht findet sich unter [www.flib.de](http://www.flib.de).
- Die in der „Hamburger Firmenliste Luftdichtheitsmessungen“ eingetragenen Firmen. Diese Liste wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht:  
<http://www.hamburg.de/contentblob/2042466/data/luftdichtigkeitsmessung.pdf>
- Lüftungs- und Rauchabzugsöffnungen in Aufzugsschächten sind zur Begrenzung des Energieverlustes mit Klappen zu versehen, die eine bedarfsgesteuerte Öffnung ermöglichen.

### 3.6 Wärmepumpen

An Wärmepumpen, die in WK-geförderte Gebäude eingebaut werden, gelten folgende Anforderungen an die Energieeffizienz:

- Bei elektrisch angetriebenen Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 4,3 nachzuweisen.
- Bei elektrisch angetriebenen Luft/Wasserwärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,7 nachzuweisen.
- Bei elektrisch angetriebenen Luft/Luft- und Luft/Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kompaktgeräten ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen.
- Bei gasmotorisch angetriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 1,3 nachzuweisen.
- Die Jahresarbeitszahl ist nach der dann geltenden Fassung der VDI 4650 (2009) unter Berücksichtigung der Jahresarbeitszahlen für Raumwärme und für Warmwasser zu bestimmen. Sie entspricht der Gesamt-Jahresarbeitszahl der VDI 4650 (2009).
- Die Umwälzpumpen der Wärmepumpen müssen die Effizienzanforderung der Effizienzklasse A erfüllen.
- Der für die Berechnung der Jahresarbeitszahl benötigte COP-Wert ist mit einem Prüfzertifikat eines unabhängigen Prüfinstituts nachzuweisen. Der Nachweis des EHPA (European Quality Label for Heat Pumps) Wärmepumpen-Gütesiegels wird als gleichwertiger Nachweis anerkannt.

### 3.7 Heizung

- Es sind ausschließlich zentrale Heizungsanlagen mit verbundener Warmwasserversorgung zulässig. Elektrische Heizungs- und/oder Warmwasseranlagen mit Ausnahme von Wärmepumpen sind ausgeschlossen. Die Anrechnung von Handtuchheizkörpern mit elektrischer Betriebsoption bei der Deckung der Heizlast 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.

#### Empfehlungen zur Heizung

- Zur Wärmeerzeugung wird die Nutzung regenerativer Energiequellen empfohlen. Informationen zu Fördermöglichkeiten finden Sie im Anhang.
- Zur Erhöhung der Nutzerzufriedenheit und des Wohnkomforts wird empfohlen, auch für die hochenergieeffizienten Gebäudestandards WK-Effizienzhaus 40<sub>09</sub> bzw. WK-Passivhaus eine raumweise Temperaturregelung vorzusehen.

### 3.8 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.

### 3.9 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.

### 3.10 Weitere Anforderungen

- Aufzugsanlagen müssen den Anforderungen der DIN EN 81-70 für den Aufzugstyp 2 und 3 und ggf. den Anforderungen der DIN 18025 Teil 1 bzw. Teil 2 entsprechen.

**Hinweis: Bei Nichteinhaltung dieser Anforderungen können bereits gewährte Fördermittel widerrufen werden.**

## ANHANG 2

### Anforderungen an den Standard WK-Barrierfrei-Basis

#### 1. Anforderungen an Erschließung von Grundstücksgrenze bis Wohnungstür

##### Allgemein

- Die Wohnung und die zur Wohnung gehörenden Infrastruktureinrichtungen (wie Abfallsammelbehälter, Briefkastenanlage) müssen barrierefrei erreichbar sein
- Kontrastreiche Gestaltung zur besseren Orientierung und Wahrnehmung von Bauteilen oder Bereichen, von denen eine Gefahr ausgeht. Beispiel: Kontrastreiche Gestaltung der ersten und letzten Stufe von Treppen, Türen, Türgriffen, Balkonbrüstung etc.
- Mitte Bedienelemente (Griffe, Drücker, Schalter etc.) max. 1,05 m über Oberkante Fertigfußboden.

##### Verkehrsflächen im Außenraum

- Mindestbreite im Lichten 1,5 m, Längsgefälle bis 10 m Länge max. 4 % darüber hinaus max. 3 %; Quergefälle max. 2,5 %. Jeweils nach 15 m ist eine Ausweichfläche von 1,8 m x 1,8 m herzustellen.
- Anforderungen an Rampen entsprechend der jeweils gültigen DIN-Norm für Barrierefreies Bauen.
- Barrierefreies Erschließungssystem. Ein Höhenversatz bis max. 2 cm ist zulässig. Beispiel: Konstruktionsbedingte Schwellen von Türen.

##### Erschließungsflächen im Gebäude

- Lichte Breite von Haustüren und Durchgängen min. 90 cm.
- Die lichte Höhe von Türen min. 2,05 m.
- Der Kraftaufwand zum Schließen und Öffnen von Türen darf max. 30 N (3,0 Kg) und das Moment max. 5 Nm (0,5 Kgm) betragen. Bei einem über diesen Werten liegenden Kraftaufwand sind mechanische oder motorische Öffnungshilfen vorzuhalten.
- Lichte Breite von Verkehrsflächen min. 1,2 m.
- Türdrücker und Türgriffe müssen einen seitlichen Abstand von min. 50 cm zu raumbegrenzenden Flächen haben.
- Abstandsflächen vor Treppenauf-, Abgängen und vor Aufzügen min. 1,5 m im Lichten.

##### Treppen

- Treppen müssen gerade Läufe haben.
- Handlauf am Treppenauge durchlaufend ohne Unterbrechung.

- Die lichte Breite von Treppen mit beidseitigem Handlauf min. 1,1 m.

### **Aufzüge**

- Aufzüge müssen den Anforderungen nach Typ 2 oder 3 der DIN EN 81.70:2005-09) entsprechen.

## **2. Anforderungen in Wohnungen**

### **Allgemein**

- Barrierefreiheit in der Wohnung. Ein Höhenversatz bis max. 2 cm ist zulässig. Beispiel: Konstruktionsbedingte Schwelle an der Balkontür oder Fußbodenabsenkungen im Bereich der bodenbündigen Dusche.
- Der Kraftaufwand zum Schließen und Öffnen von Fenstern und Türen darf max. 30 N (3,0 Kg) und das Moment max. 5 Nm (0,5 Kgm) betragen. Bei einem über diesen Werten liegenden Kraftaufwand sind mechanische oder motorische Öffnungshilfen vorzuhalten.
- Lichte Breite der Wohnungseingangstür min. 90 cm, für alle anderen Türen min. 80 cm.
- Türdrücker und Türgriffe müssen einen seitlichen Abstand von min. 25 cm zu raumbegrenzenden Flächen haben.
- Lichte Breite im Flur und in der Küche 1,2 m.
- In sitzender Position muss ein Teil des Fensters in min. einem Aufenthaltsraum einen Durchblick in die Umgebung ermöglichen. Brüstungshöhe max. 60 cm.
- Mitte Bedienelemente (Griffe , Drücker, Schalter etc.) max. 1,05 m über Oberkante Fertigfußboden. Sollte die Erreichbarkeit aus einer sitzenden Position, z.B. wegen einer Fensterbrüstung, nicht gewährleistet sein, ist die Bedienung durch eine mechanische oder eine motorische Unterstützung zu gewährleisten.
- Kontrastreiche Gestaltung zur besseren Orientierung und Wahrnehmung von Bauteilen oder Bereichen, von denen eine Gefahr ausgeht. Beispiel: Türen, Türgriffe, Balkonbrüstung etc.

### **Schlafraum**

- Bewegungsfläche vor Möbeln: min. 0,7 m, auf einer Seite des Bettes jedoch 1,2 m.

### **Sanitärräume**

- Die Tür muss sich nach außen öffnen.
- Bewegungsfläche vor den Objekten min. 1,2 m.
- Bewegungsraum im Bad an einer Stelle min. 1,2 x 1,2 m.
- Sitzhöhe des WC min. 46 cm oder höhenverstellbar. Seitlicher Abstand vom WC zu raumbegrenzenden Flächen min. 20 cm.

- Es ist eine bodenbündige Dusche einzubauen. Der Bewegungsraum im Bereich der Dusche muss min. 1,2 m x 1,2 m betragen.
- Es muss ein min. 1 m hoher Spiegel bis Oberkante Waschbecken montierbar sein, der Einsicht sowohl in einer Steh- wie in einer Sitzposition erlaubt
- Die Punktlast muss min. 1 KN betragen, damit Haltegriffe und Klappsitze gem. DIN-Norm auch nachträglich an den Wänden befestigt werden können.

### Empfehlungen

- Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips, d.h. gleichzeitige Vermittlung und Wahrnehmung von Informationen für min. zwei Sinne. Beispiel: Ein optisches und ein akustisches Signal bei einer Türklingelanlage oder bei Rauchmeldern.
- Spiegelnde und blendende Oberflächen wie hochglänzende Beschichtungen oder Wandfliesen sind zu vermeiden.
- Der Eingangsbereich sollte witterungsgeschützt sein.
- Im Außen- oder Eingangsbereich sollten Sitzgelegenheiten vorhanden sein.
- Erschließungsflächen im Gebäude sollten 1,5 m im Lichten breit sein.
- Treppenhäuser sollten grundsätzlich beidseitig mit einem Handlauf ausgeführt werden.
- Waschbecken sollten unterfahrbar sein.
- Es sollte eine Handbrause neben dem Waschbecken montiert werden oder deren nachträglicher Einbau vorbereitet werden. Das Waschbecken mit Handbrause sollte neben dem WC angeordnet werden.
- Die Verlegung der Elektro-Installationen sollte in Leerrohren erfolgen um eine spätere Anpassung an geänderte Bedürfnisse zu ermöglichen.

### Ausnahmeregelungen

Abweichungen von den Anforderungen sind zulässig, wenn die Kernanforderungen barrierefreie Erreichbarkeit und ausreichende Bewegungsflächen nicht berührt werden. Über Abweichungen von Anforderungen entscheidet die WK zusammen mit der BSU/Amt WSB im Einzelfall.

### Begriffe

Die lichte Breite (Netto-Breite) ist der Abstand zwischen der Vorderkante der in den Bewegungsraum hineinragenden Bauteile wie Postkästen, Feuerlöscher, Handläufe etc. und/oder den raumbegrenzenden Wänden.

## ANHANG 3

### Antragsunterlagen

Dem Bewilligungsantrag sind beizufügen:

- Von der BSG anerkanntes Nutzungs- und Betreuungskonzept für die Zielgruppe  
Legitimationsnachweis des Antragstellers (Kopie des Personalausweises, Registerauszug etc.)
- Vollmacht (Vordruck WK, nur bei Beauftragung Dritter erforderlich)
- Baugenehmigungsbescheid mit zeichnerischen Unterlagen
- Amtlicher Lageplan (Flurkarte) als Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand, gegebenenfalls Kaufvertrag oder hilfsweise die Anhandgabe der Liegenschaftsverwaltung. Im letzteren Fall ist der Kaufvertrag bis zur Erteilung des Bewilligungsbescheides nachzureichen.
- Baubeschreibung (Vordruck WK, 3fach)
- Darstellung von Art und Maß der Gebäudenutzung (Vordruck WK)
- 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.
- Wohnflächenberechnung nach Art. 1 §§ 1 – 5 der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, über die Aufstellung der Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (WoFIV) und die Berechnung der Nutzfläche für Gewerbetelle (auch Tiefgaragen und Parkpaletten)
- Wohnungsliste (Vordruck WK)
- Berechnung des umbauten Raumes nach der II. BV (Anlage 2 zu den §§ 11 a und 34 Absatz 1)
- Lageplan mit Baukörperdarstellung (Vordruck WK)
- Rohbauversicherung oder Nachweis der Versicherung gegen Feuer- und Sturmschäden (nur bei Um- und Ausbauten)
- Vorlage des Energiebedarfsausweises (bei Um- und Ausbauten einschließlich der Einzelnachweise der U-Werte)
- Nachweis der Beauftragung eines Qualitätssicherers

## **ANHANG 4**

### **Weitere Förderangebote in Hamburg**

Für den Einsatz erneuerbarer Energien stehen in Hamburg verschiedene Fördermöglichkeiten bereit.

#### **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.

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Erna Heinze, Tel. 040 / 42840 – 2022, [erna.heinze@bsu.hamburg.de](mailto:erna.heinze@bsu.hamburg.de)

#### **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.

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Marina Faber, Tel. 040 / 42840 – 2151, [marina.faber@bsu.hamburg.de](mailto:marina.faber@bsu.hamburg.de)

Roland Schwörer, Tel. 040 / 42840 – 3198, [roland.schworer@bsu.hamburg.de](mailto:roland.schworer@bsu.hamburg.de)