



# **FÖRDERRICHTLINIE UMBAU VON BÜROS ZU WOHNRAUM**

Gültig ab 01. Januar 2011

FÖRDERRICHTLINIE FÜR DEN  
UMBAU VON BISHER ALS GEWERBERAUM GENUTZTEN  
LEERSTEHENDEN IMMOBILIEN ZU GESCHOSSWOHNUNGEN  
IM INNERSTÄDTISCHEN BEREICH HAMBURGS

Aufgrund von § 2 Absatz 4 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG) erlässt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die nachfolgende Förderrichtlinie für den Umbau von leerstehenden Gewerberäumen zu Wohnraum.

Die Förderung erfolgt als besondere Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 3 HmbWoFG. Es handelt sich um Förderungsmittel im Sinne des § 3 HmbWoFG. Die jeweiligen Fördermaßnahmen werden gemäß § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) durchgeführt.

Die Förderung erfolgt unter den Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung (EG) 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen, Amtsblatt der EU L 379/5-10 vom 28.12.2006. Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller in den vorangegangenen zwei Steuerjahren sowie im laufenden Steuerjahr De-minimis-Beihilfen in Höhe von mehr als 200.000 € erhalten hat oder durch die Förderung erhalten würde. Dieser Betrag umfasst alle Formen von öffentlichen Beihilfen (z.B. Zuschüsse, Beteiligungen, Darlehen, Bürgschaften), die als De-minimis-Beihilfe gewährt wurden.

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 Fördergrundsätze, die zum Zeitpunkt des Bewilligungsbeschlusses ungültig geworden sind, bzw. darauf beruhende Auskünfte berufen. Änderungen bleiben vorbehalten. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die WK entscheidet im Rahmen der verfügbaren Mittel.

In Fällen besonderer städtebaulicher Bedeutung oder zur Erreichung besonderer wohnungs- oder sozialpolitischer Ziele kann die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung – Ausnahmen von diesen Förderrichtlinie zulassen.

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.

### **Wichtiger Hinweis**

Förderanträge sind vor Baubeginn vom Bauherrn einzureichen. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn vor einer schriftlichen Zustimmung der WK mit Baumaßnahmen begonnen worden ist. Das Gleiche gilt für die Bezuschussung von gutachterlichen Untersuchungen, wenn diese vor Antragstellung in Auftrag gegeben werden.

### **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)

Ansprechpartner, Informationen und Vordrucke zu den Förderprogrammen der WK und der KfW finden Sie im Internet: [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de). Bei Fragen können Sie auch gerne einen persönlichen Beratungstermin unter Tel. **040 / 248 46 – 480** vereinbaren.

**FÖDERRICHTLINIE UMBAU VON BÜROS ZU WOHNRAUM**

1	Ziel der Förderung .....	4
2	Gegenstand und Höhe der Förderung .....	4
3	Einmaliger Kostenbeitrag .....	4
4	Allgemeine Fördervoraussetzungen.....	5
5	Antragsverfahren .....	5
6	Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung.....	6
7	Auszahlung der Zuschüsse.....	6
8	Prüfungsrecht.....	6
9	Weitere Förderprogramme .....	6
<b>ANHANG</b>		
	Technische Voraussetzungen .....	7

## 1 Ziel der Förderung

Die WK gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt und nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie auf Antrag einmalige Zuschüsse für den Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten leerstehenden Immobilien zu Geschosswohnungen in innerstädtischen Bereichen. Dieses Sonderprogramm soll neben der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum dazu beitragen, Wohnen in den innerstädtischen Quartieren zu stärken und eine bessere Funktionsmischung in diesen Quartieren zu erreichen.

Die Förderung richtet sich auf Umbaumaßnahmen zu Wohnraum, der zur Vermietung, Verkauf sowie auch zur Eigennutzung bestimmt ist.

Die Büro-Umwandlungsprämie soll vor allem in Misch- und Kerngebieten den Wohnungsanteil in Einzelfällen erhöhen, wenn der planungsrechtlich festgelegte Gebietscharakter dies erlaubt. Flächen, die auch für kleine Gewerbebetriebe geeignet sind, sollen im Grundsatz nicht umgewandelt werden, um die Neugründung bzw. die Ansiedlung von kleinen Unternehmen und insbesondere auch des Handwerks nicht zu erschweren. Eine Erhöhung des Wohnanteils in Gewerbegebieten ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Bei den geförderten Objekten ist ein Anteil familiengerechter Wohnungen von mindestens 50 % anzustreben. Da die Rahmenbedingungen in Teilbereichen der Innenstadt nur eingeschränkt für Familien mit Kindern geeignet sind, wird im Einzelfall je nach Lage entschieden, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Förderung der Umnutzung an die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum gebunden wird.

## 2 Förderangebot

Die Förderung kann in zwei Varianten gewährt werden.

### 2.1 Bezuschussung der Honorarkosten

Für Untersuchungen, die der Klärung bautechnischer oder vermarktungsstrategischer Fragen im Vorfeld eines möglichen Umbaus zu Wohnzwecken dienen, kann ein Zuschuss in Höhe von 50 % der anfallenden Honorarkosten, maximal 7,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche, gewährt werden.

Dieser Zuschuss kann auch gewährt werden, wenn ein Umbau nicht realisiert wird.

### 2.2 Bezuschussung der Umbaukosten

Im Fall der Realisierung des geplanten Umbaus von bisher gewerblich genutzten Immobilien zu Wohnräumen mit Investitionskosten von mindestens 100.000,00 € erhält der Investor einen Zuschuss in Höhe von 10 % der Investitionskosten einschließlich Honorarkosten (insgesamt bis zu max. 153,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## 3 Einmaliger Kostenbeitrag

Für eine Bezuschussung wird jeweils ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 25,00 €, erhoben, der bei Erteilung der Förderzusage fällig und in der Regel bei Auszahlung des Zuschusses einbehalten wird. Wird der Zuschuss nicht in Anspruch genommen oder aus Gründen, die in der Person des Antragstellers liegen, nicht ausgezahlt, wird dieser Kostenbeitrag um die Hälfte reduziert.

## 4 Allgemeine Fördervoraussetzungen

### 4.1 Maßnahmenkonzept

Die Nutzungsänderung muss von den planungsrechtlich zuständigen städtischen Stellen mitgetragen werden. Die beabsichtigten Umbaumaßnahmen müssen im Hinblick auf die städtebaulichen und sonstigen öffentlich rechtlichen Belange unbedenklich sein.

Es muss ein vollständiges und folgerichtiges Konzept für die Maßnahmen eingereicht werden. Die zu erreichende Ausstattung der Wohnungen soll zeitgemäßen Ansprüchen entsprechen und im Hinblick auf den üblichen Ausstattungsstandard von Wohnraum angemessen sein. Die Wohnungen müssen in sich abgeschlossen und in Bezug auf die durchschnittlichen Nutzungsansprüche gebrauchsfähig sein.

Bei der Bauausführung und der Durchführung der förderungsfähigen Maßnahmen müssen die in der Anlage aufgeführten technischen Voraussetzungen erfüllt werden.

### 4.2 Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Der Antragsteller muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen sowie Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein.

## 5 Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Grundeigentümer oder sonst dinglich Verfügungsberechtigte (z.B. Erbbauberechtigte).

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln steht im Internet zum Download unter [www.wk-hamburg.de/downloads.html](http://www.wk-hamburg.de/downloads.html) oder kann direkt bei der WK angefordert werden.

Zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Unterlagen wird der ausgefüllte Antrag vor Baubeginn vom Bauherrn bei der WK eingereicht.

#### **Für die Förderung einer gutachterlichen Untersuchung:**

- Nachweis der Verfügungsberechtigung über das Gebäude
- Flurkarte 1:1.000
- Grundrisse der bisherigen Nutzflächen
- Außenansichten, Schnitte
- Nachvollziehbare Nutzflächenberechnung

#### **Für die Förderung eines Umbaus:**

- Nachweis der Verfügungsberechtigung über das Gebäude
- Flurkarte 1:1.000
- Maßnahmenkonzept
- Planungsunterlagen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Außenansichten, Schnitte)
- Energiebedarfsberechnung nach EnEV in jeweils geltender Fassung
- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung
- Bestandspläne (Grundrisse, Außenansichten, Schnitte)

Zusätzlich ist erforderlich die „Erklärung über bereits erhaltene mit dem gemeinsamen Markt vereinbare begrenzte Beihilfen im Sinne der Mitteilung der EU-Kommission – Vorübergehender Gemeinschaftsrahmen für staatliche Beihilfen zur Erleichterung des Zugangs zu Finanzierungsmitteln in der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise“.

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 Baubeginn, Abschlussmeldung und Schlussabrechnung**

Die Baumaßnahmen müssen nach Erteilung des Bewilligungsbescheids innerhalb eines Jahres begonnen und spätestens nach zwei Jahren fertig gestellt werden. Bei einer Verzögerung der Baugenehmigung kann die WK Ausnahmeregelungen treffen.

Der Abschluss der Baumaßnahme ist der WK unverzüglich anzuzeigen. Binnen sechs Monaten nach Abschluss hat der Antragsteller die Schlussabrechnung aufzustellen, deren Ergebnis zu einem Kostennachweis (Anlage II zum Antrag) formlos zusammenzufassen und der WK einzureichen.

## **7 Auszahlung der Zuschüsse**

Der Zuschuss für die Honorarkosten wird nach Vorlage der Rechnungen über die entstandenen Kosten ausgezahlt.

Die Auszahlung des Zuschusses für die Umbaumaßnahmen erfolgt nach Fertigstellung, Besichtigung durch die WK und Vorlage der Schlussabrechnung.

## **8 Prüfungsrecht**

Der Antragsteller ist verpflichtet, der WK, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg auf Verlangen jederzeit Auskünfte über die für die Gewährung und Belassung der Förderungsmittel maßgeblichen Umstände zu erteilen und die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.

## **9 Weitere Förderprogramme**

Der Zuschuss für den Umbau von Büros in Wohnraum ist mit Ausnahme der Zuschüsse für energiesparendes Bauen (Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen) nicht mit anderen Hamburger Wohnungsbauförderungsprogrammen kumulierbar.

Alternativ zu dieser Förderrichtlinie besteht, je nach Einzelfall, die Möglichkeit zur Nutzung des Programms Mietwohnungsneubau, Programmsegment E, zur Förderung von umfassenden bauliche Änderungen und Erweiterungen.

## ANHANG

### Technische Voraussetzungen

Die für Wohnbauten geltenden Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten, insbesondere:

- Hamburgische Bauordnung, Baugenehmigung und § 172-174 BauGB
- Energieeinsparverordnung (EnEV) in jeweils geltender Fassung
- Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)
- DIN-Normen für den Wohnungsbau
- Wohnflächenverordnung

Bei Durchführung der Arbeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Eine ressourcenschonende Ausführung ist anzustreben, es sind Baumaterialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen. Nicht verwendet werden dürfen FCKW- und HFCKW-haltige Dämmstoffe und Tropenholz (Ausnahme: Tropenholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft mit FSC-, PEFC- und MTCC-Zertifikat). Auf die Verwendung von PVC-Erzeugnissen ist möglichst zu verzichten. Es ist sicherzustellen, dass eine verbrauchsabhängige Erfassung von Wasser, Elektrizität und Heizenergie möglich ist.

### Warmwasser- und Heizungsanlagen

Bei der Heizungsanlage ist eine Kombination aus zentraler Heizung und Warmwasserbereitung herzustellen, eine Anlage mit Brennwerttechnik ist bevorzugt einzubauen.

Nicht zulässig sind Elektroheizungen und elektrische Warmwasserbereitung.