

Förderrichtlinie

# Umbau von Büros zu Wohnraum 2010

gültig ab 1. Januar 2010

Förderrichtlinie für den Umbau  
von bisher als Gewerberaum genutzten  
leerstehenden Immobilien zu Geschoss-  
wohnungen in innerstädtischen  
Bereichen 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 Fördermittel 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 auf Basis der Regelung zur vorübergehenden Gewährung geringfügiger Beihilfen im Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland während der Finanz- und Wirtschaftskrise (Bundesregelung Kleinbeihilfen) vom 29.12.2008, Beihilfennummer N 668/2008.

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 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.

## ■ 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 040 / 248 46 - 480.

## ■ Online Informieren

Im Internet unter [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de) finden Sie weiterführende Informationen zu den Programmen der WK. Dort können Sie alle Förderrichtlinien, Merkblätter und Antragsformulare auch als PDF herunterladen.

### **Wichtiger Hinweis**

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit den Umbaumaßnahmen vor Zustimmung der WK begonnen wird. Das gleiche gilt für die Bezuschussung von gutachterlichen Untersuchungen, wenn diese vor Antragstellung in Auftrag gegeben werden.

## **Förderrichtlinie** **Umbau von Büros zu Wohnraum**

### **1 Rechtsgrundlage und Ziel der Förderung**

Die WK gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK-Gesetz) und nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie auf Antrag einmalige Zuschüsse (Büro-Umwandlungsprämie) für den Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten leerstehenden Immobilien zu Geschosswohnungen in innerstädtischen Bereichen. Dieses bis 2010 begrenzte Sonderprogramm soll neben der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum dazu beitragen, das 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 wie 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 Gegenstand und Höhe der Förderung

Die Büro-Umwandlungsprämie 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 nach Ziffer 2.2 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,- € erhält der Investor einen Zuschuss in Höhe von 10 % der Investitionskosten **einschließlich Honorarkosten** (insgesamt bis zu max. 150,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## 3 Einmaliger Kostenbeitrag

Für eine Bezuschussung wird jeweils ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 25,- €, 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 ausbezahlt, 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 förderfähigen 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.

#### **4.3 Kleinbeihilfenregelung**

Die Förderung erfolgt auf Basis der Regelung zur vorübergehenden Gewährung geringfügiger Beihilfen im Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland während der Finanz- und Wirtschaftskrise (Bundesregelung Kleinbeihilfen) vom 29.12.2008, Beihilfennummer N 668/2008.

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Antragsteller im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2008 und 31. Dezember 2010 Kleinbeihilfen in Höhe von mehr als 500.000,- € erhalten hat oder durch die Förderung erhalten würde.

Dieser Betrag umfasst alle Formen von öffentlichen Beihilfen (z. B. Zuschüsse, Beteiligungen, Darlehen, Bürgschaften), die als Kleinbeihilfe gewährt wurden. Hinzuzurechnen sind auch gewährte oder zu gewährende De-minimis-Beihilfen.

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

Der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln steht auf der Internetseite der WK zum Download bereit ([www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)) oder kann direkt bei der WK abgefordert werden.

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

a) für die Förderung einer gutachterlichen Untersuchung:

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

b) 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,
- Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung

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 Rechnung über die entstandenen Kosten ausgezahlt.

Die Auszahlung des Zuschusses für die Umbaumaßnahmen erfolgt nach Fertigstellung 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 Fördermittel maßgeblichen Umstände zu erteilen und die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.

## **9 Kombination mit anderen Programmen**

Die Büro-Umwandlungsprämie als Zuschuss zu Umbaukosten ist mit Ausnahme der Zuschüsse für energiesparendes Bauen (Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen) nicht mit anderen Hamburger Wohnungsbau-förderungsprogrammen kumulierbar.

## **10 Ausnahmeregelung**

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 – ein Abweichen von diesen Fördergrundsätzen zulassen.

## Anlage

### Allgemeine 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 ressourcensparende 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.

### Maßnahmen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs

Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs sind alle Armaturen mit Durchflussmengenbegrenzern und die WC-Anlagen mit wassersparenden Spülkästen auszustatten. Es können auch Speicher und Leitungssysteme zur Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) eingesetzt 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