



Merkblatt zu den technischen Voraussetzungen/Unterlagen **bei Förderung des Mietwohnungsbaus durch die Landeshauptstadt Hannover (LHH) und gegebenenfalls mit Mitteln des Landes Niedersachsen (NBank)**

Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden.

Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten.

Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung, die Bestellung eines Erbbaurechts und der Grunderwerb sowie ein Herrichten des Grundstücks nicht als Beginn des Vorhabens; dementsprechend gilt bei im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme geschlossenen Planungsverträgen (insbesondere Generalplaner-/Architekten-/Ingenieurverträge) die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI nicht als Beginn des Vorhabens.

Ebenfalls unschädlich ist ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrages für eine Kaufmaßnahme.

Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf eigenes Risiko der Antragstellenden zulassen. Die Zulassung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns begründet jedoch keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

I. Planungsanforderungen

A. Angemessene Wohnungsgrößen/ Wohnflächenberechnung

- Der Wohnungsgrundriss muss zur Wohnraumversorgung der Haushaltsgemeinschaft geeignet und wohntechnisch zweckmäßig sein. In die der LHH vorzulegenden Grundrisszeichnungen sind die Wohnflächen der Wohnung und die Flächenangaben der einzelnen Räume sowie die Möblierung einschließlich der Ausstattung von Küche, Bad und WC einzutragen.
- Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung anzuwenden.
- Bevorzugt gefördert werden von der Stadt kleine Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen für eine Person sowie Vier- und Mehrzimmerwohnungen für die entsprechenden Haushaltsgrößen (5 und mehr Personen).
- In jedem Haus sollten jedoch Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen vorgesehen werden. Konzentrationen von Wohnungstypen und -größen sind zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für besondere Personengruppen.
- **Wohnungsgemeinde und Wohnungsgrößen, die eingehalten werden sollten:**

Anzahl Personen	Anzahl Zimmer	Angestrebte Wohnfläche	Anteil des Wohnungsbedarfs	Max. Wohnfläche
eine	1,5 / 2	bis 45 m ²	45%	50 m ²
zwei	2	bis 55 m ²	10%	60 m ²
zwei (Alleinerziehende)	2,5 / 3	bis 65 m ²	10%	70 m ²
drei	3	bis 70 m ²	10%	75 m ²
vier	3 / 4	bis 78/82 m ²	10%	85 m ²
fünf	4	bis 90 m ²	10%	95 m ²
sechs	4 / 5	bis 100/105 m ²	3%	105 m ²
jede weitere Person		plus 10 m ²	2%	+10 m ²

- Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich um 10 m², wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll. Dabei sind die Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 einzuhalten. Ist dieser Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so erhöht sich die angemessene Größe der Wohnfläche statt um weitere 10 m² um 12 m².
- Bei städtischer Förderung sollen 15% der geförderten Wohnungen, mindestens jedoch eine Wohnung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.
- Die Wohnfläche von Wohnungen soll 30 m² nicht unterschreiten, sofern nicht besondere, mit der LHH abgestimmte Wohnkonzepte vorliegen (Vario-Wohnungen, Mikroapartments, alternative und innovative Wohnformen, Modellprojekte zur ressourcensparenden Raumausnutzung).
- Eine Überschreitung der angestrebten Wohnflächengröße (Spalte 3) ist zu vermeiden. Ausnahmen sind mit der Stadt abzustimmen. Dabei dürfen die maximalen Wohnflächen aus Spalte 5 in der Regel nicht überschritten werden.
- Belegrechtswohnungen nach dem Programmteil B sollten möglichst so geplant werden, dass sich gut nutzbare Grundrisse auch mit geringeren Gesamtgrößen ergeben.
- Die Wohnfläche von Individualräumen (Schlafräume sowie Kinder-/Jugend- und Schlafzimmer) müssen angemessen groß sein und sollen möglichst über Flure erschlossen werden. .
- Die Größe von Kinder- und Jugendzimmern soll für ein Kind 10 m² und für zwei Kinder 15 m² nicht unterschreiten. Sie dürfen keine Durchgangsräume sein.
- Für Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und gedeckte Freisitze vorgesehene Grundflächen können bis zu einer Größe von maximal 10% der Gesamtwohnfläche (ohne Freisitz) berücksichtigt werden.
- Balkone, Loggien u. Ä. werden in der Wohnflächen-, Förder- und Mietberechnung grundsätzlich mit 25% der Grundfläche angesetzt. Beheizte Wintergärten werden mit 50% der Grundfläche berücksichtigt.
- Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerzusatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen werden nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

B. Baufachliche Anforderungen

1. Allgemeine und energetische Anforderungen

- Bei der Planung, der Errichtung, dem Ausbau und der Ausstattung von geförderten Wohnungen ist zu beachten, dass die Gebäude und Wohnungen nach Haustyp, Bauweise, Grundrissen und Schnitten zur angemessenen Wohnraumversorgung entsprechend der Zweckbestimmung und der vorgesehenen Belegung geeignet und zweckmäßig sind.
- Wird ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen errichtet, müssen alle Wohnungen grundsätzlich barrierefrei erreichbar und auch barrierefrei nutzbar sein (§ 49 NBauO).
- Jede achte Wohnung eines Gebäudes muss rollstuhlgerecht sein (§ 49 NBauO).
- Die geplanten Gebäude sind mindestens in Niedrigenergie-Bauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert HT') müssen wenigstens 15% unter dem resultierenden Wert des Referenzgebäudes nach Anlage 1 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegen. Für den Primärenergiebedarf sind mindestens die gültigen Anforderungen der GEG einzuhalten. Gesetzliche Vorgaben mit höheren Anforderungen bleiben von den Vorgaben unberührt.



2. Besondere baufachliche Anforderungen

2.1 Wohnungen für ältere Menschen

- Wohnungen für ältere Menschen sollen in der Nähe der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen liegen. Hierzu gehören vor allem Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Einkaufsmöglichkeit, Arzt und Apotheke. Weitere Einrichtungen wie z.B. Post, Bürgerbüro usw. sollen zumindest mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen sein. Bei der Antragstellung sind auf Anforderung der LHH die Einrichtungen der Infrastruktur anhand eines Übersichtsplans nachzuweisen.
- Die Wohnungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.
- Die Wohnungen dürfen, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erdgeschoss angeordnet sein.
- Sofern nicht bereits nach gesetzlichen Bestimmungen vorgeschrieben, sollen die Wohnungen im Übrigen weitestgehend den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entsprechen.

2.2 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Über die Anforderungen nach der Nummer 2.1 hinaus müssen Wohnungen für Menschen mit Behinderungen den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entsprechen. Sind Wohnungen für Benutzer*innen von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 einzuhalten.

2.3 Besondere Wohnformen (Wohngruppen, Wohngemeinschaften)

- Wohngruppen oder Wohngemeinschaften werden von der Stadt grundsätzlich nur im Ausnahmefall und nach vorheriger Absprache gefördert.
- Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft bzw. die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe darf zwölf nicht überschreiten.
- In Wohngemeinschaften sollen für je drei Individualräume (Schlafräume) ein angemessenes gemeinsames Bad mit Badewanne oder Dusche sowie ein separater Toilettenraum mit Toilette zur Verfügung stehen.
- Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette haben.
- Flächen für Gemeinschaftsräume können bei der Miete anteilig hinzugerechnet werden. Die Gesamtfläche pro Person soll 40 m² nicht übersteigen. Für rollstuhlgerecht ausgestattete Wohnräume kann ein angemessener Zuschlag zugelassen werden.

2.4 Wohnheime für Studierende und Auszubildende

- **Wohnheimplätze werden nicht mit Mitteln der LHH gefördert.**
- Mit Landesmitteln geförderte Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende sind bezugsfertig herzurichten. Die Wohnfläche der Einzelapartments soll 18 m² nicht überschreiten. Gleichzeitig soll die Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsräume 25 m² je Wohnheimplatz nicht überschreiten.



- Einzelapartments müssen mindestens aus einem Individualraum, einer Sanitärzelle mit Dusche und Toilette sowie einer Küche oder einer Kochgelegenheit (möbliert, Herd, Kühlschrank, Spüle) bestehen. Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen bieten. Der Individualraum darf nicht Durchgangsraum sein. Es soll außerdem technisch ein Zugang ins Internet gewährleistet sein. Im Übrigen gelten für Wohnheimplätze in Wohngruppen und Wohngemeinschaften die Regelungen der Nummer 2.3 entsprechend.
- In einem Wohnheim mit mehr als 20 Plätzen kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum als Mehrzweckraum hergestellt werden. Es dürfen in angemessenem Umfang weitere Nebenräume (Toilettenanlage, Stuhllager) vorgesehen werden. Ein Zubehörraum mit gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen, ggf. auch mit Wäschetrocknern, soll vorgehalten werden.
- Sind Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen oder für Benutzer*innen von Rollstühlen bestimmt, ist die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-1 i. V. m. DIN18040-2 analog einzuhalten. Wenn dazu größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden.
- Für Studierende oder Auszubildende mit Kindern können geeignete Apartments mit zusätzlichen kleinen Kinderzimmern eingeplant werden (Eltern-Kind-Apartments).

II. Antragstellung

A. Technische Unterlagen für den Förderantrag

Alle zu unterschreibenden Unterlagen sind im Original in Papier- und in digitaler Form einzureichen. Alle übrigen, insbesondere Pläne, ausschließlich in digitaler Form (Pdf- bzw. Excel-Format) einreichen.

- Der Förderantrag auf Gewährung von Fördermitteln nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen (Vordruck 1011, NBank) ist bezogen auf das Gesamtbauvorhaben auszufüllen, zu unterschreiben und mit Datum zu versehen. **Das gilt auch für den Fall, dass ausschließlich städtische Mittel beantragt werden.**

Die erforderliche Aufteilung der Gesamtkosten in die anteiligen Kosten für den geförderten Wohnraum, für den freifinanzierten Wohnraum und ggf. für freifinanziertes Gewerbe erfolgt über die von der NBank zur Verfügung gestellte Excel-Datei „Kosten-Finanzierungsaufteilung“, die - wie alle anderen Antragsformulare - auf der Internetseite der NBank (www.nbank.de) heruntergeladen werden kann.

Die Kostenaufteilung erfolgt gemäß § 34 der II. Berechnungsverordnung.

- **Bei städtischer Förderung ergänzend:** ausgefüllter Antrag auf Gewährung von Fördermitteln nach dem Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover unterschrieben und mit Datum versehen.
- Kostenschätzung nach DIN 276 (mind. 2. Ebene), die Baukosten für die Tiefgarage müssen separat ausgewiesen werden.
- Bei Umbau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben müssen die kalkulierten Baukosten differenziert nach den jeweiligen Bauleistungen und den jeweils zugrundeliegenden Mengen dargestellt werden. Kosten für reine Instandsetzungsmaßnahmen müssen einzeln ausgewiesen werden, diese sind nicht förderfähig, soweit sie sich nicht unmittelbar aus der Modernisierungsmaßnahme ergeben.
- Auszug aus dem Grundbuch mit Grundstücksgröße
- Kopie Grundstückskaufvertrag bzw. geeigneter Grundstückswertnachweis
- Baubeschreibung auf Formblatt N der NBank (Vordruck 1021) plus einer allgemeinen Baubeschreibung mit Angabe des geplanten energetischen Standards und der Art der Energieversorgung (Beheizung u. Warmwasser-Bereitung)



- Einfacher Lageplan (Gebäude und Nebengebäude eingezeichnet), vorhandene Bebauungsplannummer mit Angabe der einzuhaltenden Grundflächenzahl und der geschossigen Bauweise
- Bauzeichnungen in Maßstab 1:100 (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) mit Angabe des Entwurfsverfassenden, Bauherrn und Datum.

Ebenso dargestellt werden sollen:

- angedachte Möblierung und Ausstattung der Küche, Bad und WC mit Darstellung der in der DIN 18040-2 geforderten Bewegungsflächen innerhalb der Räume und der erforderlichen Mindestabstände zu Möbeln.
- rollstuhlgerechte Wohnungen sollen mit „R“ gekennzeichnet sein. Wie bei den „barrierefreien“ Wohnungen sind auch hierbei die entsprechenden Bewegungsflächen und Abstände nach DIN 18040-2 für „R“ –Wohnungen darzustellen.
- Wohnflächenzusammenstellung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) für alle Wohnungen (gefördert und freifinanziert), jeweils für alle Räume der Wohnung.

Bei der Ermittlung der Wohnflächen ist zu beachten:

- Wohnflächen sollen in Quadratmeter auf die zweite Nachkommastelle gerundet werden.
- Maximal 10% der Gesamtwohnfläche ist als Freisitzgrundfläche anrechenbar.
- 25 % der Freisitzgrundfläche wird gemäß WoFIV als Wohnfläche berücksichtigt.
- Zur Berücksichtigung des Putzes sollte zunächst ein pauschaler Putzabzug von 1% angesetzt werden.

Nach Baufertigstellung ist eine vor Ort prüffähige Wohnflächenberechnung nach lichten Maßen zur endgültigen Feststellung der Wohnfläche zu erstellen (Aufmaßpläne).

- Geschossweise Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Brutto-Rauminhalte (BRI) getrennt nach Regelfall (R) und Sonderfall (S). Wenn Gewerbe vorhanden ist, ist für diesen der anteilige Brutto-Rauminhalt ergänzend darzustellen.
- Aufstellung der geförderten Wohnungen mit Angaben des jeweils vorgesehenen Förderprogrammteils
- Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Gesamtvorhaben
- Honorarermittlung der Architekten- und Ingenieurleistungen
- Auf Anforderung: Bescheinigung über die zu leistenden Anliegerbeiträge

III. Durchführung des Fördervorhabens und Schlussrechnung/Verwendungsnachweis

A. Baufortschritt

Die Erreichung der in der Fördervereinbarung mit der LHH für die Auszahlungsraten definierten jeweiligen Baufortschritte ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Dazu ist jeweils eine Bestätigung des bauleitenden Ingenieurbüros über den entsprechenden Bautenstand beizufügen.

- Der Baubeginn wird mit dem Vordruck 4001 der NBank angezeigt (**Baubeginnanzeige**).
- Voraussetzung zur Auszahlung der 1. Rate (20%) der Baukostenzuschüsse ist der Beginn der Erdarbeiten und das **Aufstellen eines Bauschildes mit Hinweis auf die Mitfinanzierung durch die Landeshauptstadt Hannover und ggf. auch durch das Land Niedersachsen**. (z. B.: „Gefördert durch: Landeshauptstadt Hannover und entsprechendes Logo“ oder „Mitfinanziert durch ...“)
- Die Auszahlung der 2. Rate (30%) kann auf Antrag nach erfolgter Rohbaufertigstellung (inkl. fertiggestellter Dachabdichtung) bzw. Ausführung von mindestens 50% der Baumaßnahme erfolgen..



- Sobald die wesentlichen Ausbauarbeiten erfolgt sind, die eine finale Feststellung der Wohnfläche erlauben - **rechtzeitig vor Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen** - sind der LHH eine **prüffähige Wohnflächenberechnung nach lichten Maßen** gemäß Wohnflächenverordnung und entsprechende Grundrisszeichnungen mit Ansatzmaßen **einzureichen**. Die einzureichende Wohnflächenzusammenstellung ist von der Förderempfänger*in zu unterschreiben.
- Die Auszahlung der **3. Rate** (30%) kann nach Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen beantragt werden. Dies muss der LHH schriftlich anhand des Formblatts **Fertigstellungsanzeige** (Vordruck 4005 NBank) inkl. aller darin geforderten Unterlagen; erklärt werden.
- Die Auszahlung der **4. Rate** (10%) ist an nachfolgende bautechnische Voraussetzungen gebunden:
 - Durch die LHH bestätigte endgültige Wohnflächen und geprüfte Ausführung gemäß genehmigter Planung
 - Vorliegen des endgültigen Gebäudeenergieausweises mit Angabe des erreichten energetischen Effizienzhaus - Standard.
- Unabhängig von den technischen Unterlagen sind zu jeder Ratenzahlung die gegebenenfalls im Fördervertrag noch geforderten (Finanzierungs) Unterlagen vorzulegen.

B. Schlussrechnung und Schlussrate

Die Auszahlung der Schlussrate (10%) kann nach positiv erfolgter Prüfung der Schlussrechnung erfolgen. Dazu sind nachfolgende Unterlagen einzureichen:

- Ausgefüllter und unterschriebener Verwendungsnachweis (Vordruck 4009, NBank) inkl. Buchungsjournal des Gesamtvorhabens als Pdf- und Exceldatei.
- Ausgefüllte Kosten- und Finanzierungsaufteilungstabellen. Hierbei muss die erfolgte Zuordnung der Positionen aus dem Buchungsjournal nachvollziehbar dargestellt sein.
- Ausgefüllte und unterschriebene Erklärung des Bauherrn (Vordruck, LHH)

Bei Über- oder Unterschreitung der im Rahmen des Antragsverfahrens mitgeteilten Gesamtkosten ist eine schriftliche Erklärung mit Begründung zur Über- bzw. Unterschreitung einzureichen.

Darüber hinaus können sich weitere individuelle Anforderungen von Unterlagen ergeben.

Bei Fragen zu den technischen Voraussetzungen, den einzureichenden bautechnischen Unterlagen oder zur technischen Durchführung des Fördervorhabens stehen Ihnen die technischen Mitarbeitenden der LHH gern telefonisch zur Verfügung:

Frau Shabani	Tel.: 0511 - 168 - 46346
Herr Elvira	Tel.: 0511 - 168 - 46347
Frau Gümüssoy	Tel.: 0511 – 168 - 43040
Frau Pröpfer	Tel. 0511 – 168 - 35289