

### Qualitätsstandards

Die nachstehenden Qualitätsstandards stellen generelle Anforderungen an die Fördermaßnahmen dar. Für die Bewilligungsstelle (IB.SH) und für das Förderberatungsinstitut (ARGE//eV) gelten sie als Grundlage zur Bewertung der Förderwürdigkeit. Sie zielen auf einen qualitätsvollen dabei kostengünstigen und nachweislich bedarfsgerechten Wohnungsbau. Die Wohngebäude sollen Wohnformen dienen, die folgende Leitbilder in geeigneter Art und Weise aufgreifen: nachhaltig, energiesparsam und energieeffizient, städtebaulich ansprechend, an integrierten Standorten, generationsübergreifend, sozial durchmischt, intelligent vernetzt, bedarfs- und nutzungsgerecht und der Pluralisierung der Lebensstile dienend in Bezug auf Wohnungszuschüsse, -größe und Ausstattungen. Diese Anforderungen werden auch an das Wohnumfeld gestellt.

Sie umfassen die Abschnitte

- 1 Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand,**
- 2 Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen,**
- 3 Besondere Maßnahmen,**
- 4 Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen.**

Die Wohnraumförderung ist grundsätzlich an die Erfüllung und Dokumentation der hier genannten Fördervoraussetzungen geknüpft.

Ergänzend gelten die Anforderungen der Abschnitte III. bis V. der WoFöRL sowie deren Anlagen 3, 5, 6 und 7.

Die Bewilligungsstelle hat Ausnahmen in begründeten Einzelfällen mit dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium abzustimmen. Die nähere, bevorzugte oder erweiterte Anwendung einzelner Qualitätsstandards kann durch Erlass des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums festgelegt werden.

# **1 Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand**

## **1.1 Städtebauliche Anforderungen**

**1.1.1** Bei größeren Neubau-, Modernisierungs- oder Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Mietwohnungsbau ab 30 Wohneinheiten soll der Bedarf durch ein Wohnraumversorgungskonzept oder Stadtentwicklungskonzept nachgewiesen werden. Die Maßnahmen müssen, soweit entsprechende Konzepte vorhanden sind, den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung, des städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren kommunalen Konzepts entsprechen. Unabhängig davon ob ein Konzept vorliegt, muss eine entsprechende Stellungnahme durch die Belegenheitsgemeinde vorgelegt werden.

Bei Maßnahmen, die der Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen dienen, muss die Stellungnahme auf den Bedarf eingehen.

Darüber hinaus sollen die Maßnahmen vorrangig der Innenentwicklung, der Fortentwicklung der zentralen Ortslagen oder der bedarfsgerechten Stärkung der Wohnfunktion des Standortes dienen. Angepasst an den Wohnbestand sollen flächensparende und barrierearme Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Neubaumaßnahmen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.

**1.1.2** Auf neu zu erschließenden Baugrundstücken und auf Baugrundstücken, für die es weder einen Bebauungsplan noch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V&E Plan) gibt, ist zur Sicherstellung der Qualität ab 50 geförderter Wohnungen grundsätzlich ein Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in Abstimmung mit der Kommune durchzuführen. Begründete Ausnahmen sind zulässig. Über Ausnahmen entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium in Abstimmung mit der Belegenheitsgemeinde. Im Falle besonderer Qualitätsanforderungen, Verdichtungslagen oder Konversionsmaßnahmen können für das RPW-Verfahren Fördermittel nach den „Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein“ beantragt werden. Die Förderzusagen erfolgen im Rahmen der verfügbaren Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

**1.1.3** Im Falle von Maßnahmen im Mietwohnungsbau, die in Gebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ entstehen oder an Standorten mit einem vergleichbaren kommunalen Konzept, können zugunsten einer gezielten sozialen Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner Ausnahmen von den Anforderungen nach der WoFöRL und einzelnen Qualitätsanforderungen von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums auf Antrag gestattet werden, wenn die Kommune dazu eine positive Stellungnahme abgibt.

## **1.2 Bautechnische und ökologische Anforderungen**

**1.2.1** Wohnungen von Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon sind Förderungen im Neu- und Altbau möglich, wenn die Wohnung einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Ausbaumaßnahmen wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

**1.2.2** Für Maßnahmen im Neubau, in der neubaugleichen Sanierung, Sanierung und Erweiterung sowie Modernisierung von Mietwohnungsbestand mit Grundrissveränderungen müssen dem Förderantrag Grundrisszeichnungen beigelegt werden, die Angaben zur Wohnfläche jeder Wohnung und Flächenangaben der einzelnen Räume einschließlich der Ausstattung von Küche, Bad und WC sowie Angaben zur Funktionalität enthalten. Bei Wiederholungen gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt eine einmalige detaillierte Darstellung.

**1.2.3** Wohngebäude sollen Grundfläche sparend und in einem günstigen A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis) angelegt sein, um Wärmeverluste der wärmeübertragenden Umfassungsflächen zu minimieren.

**1.2.4** Geschosswohnungsbau kann insbesondere in verdichteten städtischen Lagen auch über vier Vollgeschosse hinausgehen.

**1.2.5** Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden. Im Neubau soll zusätzlich zu den Aufenthaltsräumen die Küche natürlich belichtet sein. Wohnungen müssen einen Abstellbereich von mindestens einem m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung nachweisen.

**1.2.6** Zur Ausstattung einer Wohnung gehören in der Küche mindestens ein Herd und eine Spüle, im Bad mindestens eine bodentiefe bzw. barrierearme Dusche, WC und Waschbecken, sowie ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung bzw. innerhalb des Gebäudes. Die elektrische Grundausstattung der Wohnung muss die Nutzung der digitalen Kommunikationsmittel - auch zugunsten von Homeoffice - in angemessener Art und Weise berücksichtigen. Bei einer neu errichteten Wohnung ist die Merkliste der ARGE//eV „Gebrauchsfähige Grundausstattung einer Wohnung“ zu berücksichtigen.

**1.2.7** Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen dürfen in der Regel nicht überschritten werden:

(1) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau müssen die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen der Mietwohnungen zur Haushaltsgröße in Bezug gesetzt werden.

| Haushaltsgröße | Wohnfläche höchstens |
|----------------|----------------------|
| 1 Person       | 50 m <sup>2</sup>    |
| 2 Personen     | 60 m <sup>2</sup>    |
| 3 Personen     | 75 m <sup>2</sup>    |
| 4 Personen     | 90 m <sup>2</sup>    |
| 5 Personen     | 105 m <sup>2</sup>   |
| 6 Personen     | 115 m <sup>2</sup>   |

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche um höchstens zehn m<sup>2</sup>, bei Mietreihenhäusern und Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, kann die Höchstwohnfläche insgesamt um bis zu zehn m<sup>2</sup> überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die Bewilligungsstelle im Einzelfall aufgrund von baulichen Gegebenheiten im modernisierten Altbau von o. g. Wohnflächen abweichende angemessene und förderfähige Wohnflächen zulassen. Die Prüfung der Angemessenheit der abweichenden Wohnflächen erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die ARGE//eV auf der Grundlage von Richtwerten.

Darüber hinaus sind Wohnflächenüberschreitungen jeweils auf der Grundlage der Förderbestimmungen zum PlusWohnen oder in begründeten Einzelfällen aus städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen zulässig.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

(2) Abweichend von den vorstehend genannten Wohnflächengrenzen kann die Bewilligungsstelle angemessene und förderfähige Wohnflächenüberschreitungen im Falle einer Förderung nach Nummer 7 (Neubau 2. Förderweg), Nummer 8 (Neubau 3. Förderweg), Nummer 9 (Inselförderung 2. und 3. Förderweg), Nummer 12.2 (Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg), Nummer 12.3 (Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg) und Nummer 12.4 (Modernisierung von Mietwohnungen im 2. Förderweg) der WoFöRL zulassen. Diese Überschreitungen sollen sich im Regelfall an dem Flächenbedarf der nächsthöheren Haushaltgröße orientieren.

(3) Im Falle des Neubaus von Wohnungen durch kleine Genossenschaften nach Nummer 15.1 WoFöRL gelten bei Haushalten grundsätzlich die förderfähigen Wohnflächen nach Nummer 1.2.7 Absatz 1.

Bei Wohnungen der Fallgruppe II und III gemäß Nummer 15.1.3 Absatz 2 WoFöRL können die Wohnflächen in angemessener Weise überschritten werden. Die Prüfung der Angemessenheit der Wohnflächenüberschreitungen erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die ARGE//eV auf der Grundlage von Richtwerten. Ehepaare oder Paare nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, von denen mindestens einer der Partner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und die die Absicht haben, gemeinsam eine Familie zu gründen, sind berechtigt, eine Wohnung für einen Drei-Personen-Haushalt zu beziehen.

Die förderfähige Wohnfläche bei Wohngemeinschaften beträgt:

|                                      | Haushaltsgröße  | Wohnfläche höchstens                             |
|--------------------------------------|---|--|
| Wohnflächen für volljährige Personen | Wohngemeinschaften mit bis zu drei volljährigen Personen:   | je volljährige Person bis zu 30 m <sup>2</sup>   |
|                                      | Wohngemeinschaften mit vier und mehr volljährigen Personen: | je volljährige Person bis zu 27,5 m <sup>2</sup> |
| Wohnflächenzuschlag für Kinder       | Wohngemeinschaften mit einem Kind                           | für das Kind bis zu 20 m <sup>2</sup>            |
|                                      | Wohngemeinschaften mit zwei oder mehr Kindern               | ab dem zweiten Kind bis zu 15 m <sup>2</sup>     |

Im Falle des Erwerbs von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften nach Nummer 15.2 WoFöRL müssen die Wohnflächen angemessen sein, wobei die unter Nummer 1.2.7 Absatz 1 genannten Flächengrößen als Richtwerte gelten. Hinsichtlich der Grundrisse werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

(4) Im Falle von Sonderwohnformen und Gruppenwohnmodellen, die nicht unter Abschnitt 2 fallen, soll die individuelle Wohnfläche auf acht m<sup>2</sup> im Minimum und auf zwölf m<sup>2</sup> im Maximum begrenzt werden.

**1.2.8** Bei Fördermaßnahmen im Neubau muss jede Wohnung einen Freisitz aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von vier m<sup>2</sup> und eine Mindestdtiefe von 1,40 m verfügen. Abweichungen bei Fördermaßnahmen im Altbau und im Falle von Sonderwohnformen sind zulässig, wenn bodentiefe Fensterformate für die Wohnräume gewählt werden und ein Anteil der Grundstücksfläche als begrünte Spiel- und Erholungsfläche nutzbar ist.

**1.2.9** Bei Fördermaßnahmen im Neubau ist der Erdgeschoss-Zugang zu den Wohnungen, zum Aufzug und zu Abstellräumen für Kinderwagen, Rollstühle und Fahrräder barrierefrei herzustellen. Eine barrierefreie Erschließung soll möglichst für die übrigen Wohneinheiten der Maßnahme nachrüstbar sein.

**1.2.10** Für Maßnahmen, die eine weitergehende Barrierefreiheit erfordern, gilt der Förderstandard PluSWohnen nach Anlage 7 der WoFöRL mit den Planungsgrundlagen, wie sie im Mitteilungsblatt Nummer 252-2015 der ARGE//eV veröffentlicht sind.

**1.2.11** Bei der Bauausführung sind im Neu- und Altbau Materialien zu verwenden, die hinsichtlich der Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit und Energieeffizienz aufweisen.

Baustoffe und Bauteile, die aus gesundheitsgefährdenden Stoffen bestehen, dürfen nicht verwendet werden. Für Innenräume sind nur emissionsarme Baustoffe und Produktanwendungen zulässig.

**1.2.12** Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau dürfen nur zertifizierte Holzbauteile verwendet werden. Dies ist durch eine Fachunternehmererklärung sicherzustellen.

**1.2.13** Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau gelten die energetischen Anforderungen entsprechend der Anlage 5 der WoFöRL.

**1.2.14** Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen soll in Anzahl und Ausprägung der Nutzungsstruktur des Wohngebäudes entsprechen. Sie richtet sich nach den Vorgaben der Gemeinde. Der Stellplatzschlüssel von 0,7-0,4 soll nicht überschritten werden. Bei Sonderwohnformen kann davon abgewichen werden, so z.B. bei den Wohnformen „Studentisches Wohnen“: 0,1, „PluSWohnen“: 0,2. Bei starken Abweichungen ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Alternativ und ergänzend kann die Herstellung von Elektro-Anschlüssen für E-Mobilität, car-sharing sowie ergänzend von Fahrradstellplätzen anerkannt werden.

### **1.3 Sozialorientierte Anforderungen**

**1.3.1** Grundsätzlich soll in einem Wohnquartier im Sinne sozial gemischter und stabiler Bewohnerstrukturen nur ein Teil der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Als Richtgröße gelten 30-50% aller Wohnungen.

**1.3.2** Bei Maßnahmen mit mehr als 20 Wohnungen können dem Bedarf der Zielgruppe entsprechend zentrale Mehrfunktionsräume vorgesehen werden. Als Richtwert für die Gemeinschaftsfläche gelten zwei m<sup>2</sup> pro Wohnung.

**1.3.3** Abweichend hiervon kann im Falle des Neubaus und Erwerbs von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften nach Nummer 15 WoFöRL die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m<sup>2</sup> je geförderter Genossenschaftswohnung, mindestens jedoch 25 m<sup>2</sup>, gefördert werden. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nicht gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

## **2 Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen im Mietwohnungsneubau und Mietwohnungsbestand**

**2.1** Fördermaßnahmen, die zielgruppenspezifische Wohnformen für Haushalte mit Menschen

- ab 60 Jahren,
- oder mit Behinderungen und
- mit ambulantem Hilfebedarf für Assistenz, Service, Betreuung, Pflege oder Integration und Eingliederung darstellen,

gelten als Sonderwohnformen.

**2.2** Die Wohnraumförderung für Sonderwohnformen ist grundsätzlich an die Qualitätsstandards nach Abschnitt 1 gebunden.

**2.3** Die Bewilligungsstelle kann für Sonderwohnformen von den in Abschnitt 1 genannten Wohnflächen abweichende, angemessene Wohn- und Nutzflächen zulassen. Die in Abschnitt 1 genannten Werte gelten dann als Richtwerte.

**2.4** Sonderwohnformen können auch nach dem Standard PluSWohnen (vergleiche Anlage 7 der WoFöRL), der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“, nach Nummer 15 der WoFöRL oder entsprechender Erlasse gefördert werden.

**2.5** Im Rahmen von Maßnahmen, die mit zusätzlichen Flächen zur gemeinsamen Nutzung und zur Ergänzung der Wohnflächen angrenzender Mietwohnungen ausgestattet sind, beträgt die angemessene Mindestfläche einer Wohnung für einen Einpersonenhaushalt 35 m<sup>2</sup>.

### **3 Besondere Maßnahmen**

**3.1** Für Maßnahmen, die im Neu- und Altbau als Pilot- und Modellvorhaben der Sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau und im genossenschaftlichen Wohnungsbau nach Nummer 15 der WoFöRL aufgrund besonderer Konzepte, Baumaßnahmen und Verfahren geführt werden, können Ausnahmen von den Qualitätsstandards nach den Abschnitten 1, 2 und 4 und den Bestimmungen der WoFöRL zur Art der Bindungen und zur Förderhöhe und Mehraufwendungen nach Nummer 6.2 Absatz 1 und Anlage 3 der WoFöRL im Rahmen von Einzelfallentscheidungen gestattet werden. Diese Maßnahmen müssen vorher von dem Förderberatungsinstitut (ARGE//eV) bewertet und von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium anerkannt werden.

Dazu gehören unter anderem Maßnahmen,

- die dem Erhalt und der Aufwertung stadtbildprägender Fassaden und Backsteinfassaden im Alt- und Neubau gelten,
- die ein anerkanntes Zertifikat für Nachhaltiges Bauen nachweisen,
- die in besonderer Weise der Anwendung nachhaltiger Baustoffe dienen,
- die zugunsten einer verbesserten Barrierefreiheit im Bestand Aufzugsanlagen vorsehen,

- die dem nachgewiesenen Bedarf an Kompaktwohnungen für besonders kleine Haushalte oder dem Bedarf wachsender bzw. besonders großer Haushalte in besonderer Weise nachkommen,
- mit vorgeschaltetem RPW Wettbewerbsverfahren,
- die in besonderer Weise digitaltechnische Systeme und haustechnische Anlagen umsetzen oder bauliche Vorkehrungen dafür treffen, um die Nutzungsfunktionen der Wohnungen zu verbessern und zu erweitern, oder Homeoffice-Konzepte in der mit der Wohnfunktion verträglichen Weise umsetzen.

**3.2** Dies kann auch gelten für Maßnahmen, die

- im Zuge einer Wohnungsbaumaßnahme, Räume und Begegnungsflächen für ein dauerhaftes soziales Quartiersmanagement schaffen,
- in besonderer Weise wohnbegleitende, nutzungsspezifische Gemeinschaftseinrichtungen schaffen,
- einen besonderen Aufwand bei der Herrichtung von Grundstücken, Nutzung von Baulücken oder Konversionsflächen – auch bezüglich besonderer Schallschutz oder Erschließungsmaßnahmen erfordern,
- Mietwohnraum für den besonderen Bedarf benachteiligter Zielgruppen schaffen.

**3.3** Die Ergebnisse bezüglich Effizienz, Wirtschaftlichkeit, CO<sub>2</sub>-Einsparung und Nutzungsqualität sind zu dokumentieren und dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium zuzuleiten.

## **4 Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen**

### **4.1 Bautechnische und ökologische Anforderungen**

**4.1.1** Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon ist eine Förderung möglich, wenn die Fördermaßnahme einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Bestandserwerb wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) mit unverträglich hohen Kosten verbunden wäre.

**4.1.2** Dem Förderantrag müssen mindestens Angaben zur Wohnfläche der förderfähigen Maßnahme mit Flächenangaben der einzelnen Räume sowie Angaben zur Funktionalität beigefügt werden, auf Anforderung auch Grundrisszeichnungen.

**4.1.3** Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.

**4.1.4** Die Wohnfläche der Fördermaßnahme muss der Haushaltsgröße entsprechend angemessen sein. Die Wohnfläche darf für einen Haushalt mit bis zu vier Personen

- bei Neubauten 130 m<sup>2</sup> und
- bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnraum 200 m<sup>2</sup>

nicht übersteigen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils zehn m<sup>2</sup>.

Gehört zu dem Haushalt ein schwerbehinderter Mensch, gilt ein Wohnflächenmehrbedarf von 15 Prozent pro Person als angemessen.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

**4.1.5** Bei Maßnahmen im Rahmen der Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie nach Nummer 16.3.1 Absatz 4 der WoFöRL sind die Hauseingangstüren mit einem lichten Maß von mindestens 0,90 Meter in der Breite und 2,10 Meter in der Höhe sowie die Innentüren im Erdgeschoss mit mindestens 0,90 Meter in der Breite zu erstellen.

**4.1.6** Es gelten die Anforderungen nach Nummer 1.2.6, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.12 und 1.2.13 entsprechend.