



Stand 06/26

Merkblatt: Besonders hochwertige Ausstattung

Eine Vorabstimmung Ihres Vorhabens mit dem Fachbereich Stadtplanung wird dringend empfohlen.

Sofern Sie die Veränderung einer bestehenden Wohnungs- oder Gebäudeausstattung planen, die nicht als reine Instandsetzung des bestehenden Standards angesehen werden kann, ist nachzuweisen, dass diese nicht über einen üblichen bzw. durchschnittlichen Ausstattungszustand unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinausgeht und nicht mit unnötig hohen Kosten verbunden ist. Die Kosten sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung ist nicht genehmigungsfähig. Zur besonders hochwertigen Ausstattung zählen insbesondere:

- Fußbodenheizung
- Kamin
- überwiegend nicht sichtbare Heizungsrohre
- aufwendige Decken und Wandbekleidungen (zum Beispiel Stuck, Täfelung)
- hochwertiges Parkett, hochwertiger Natur-/Kunststein, hochwertige Fliesen oder vergleichbarer, fest mit dem Boden verbundener Belag
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt
- hochwertige Bad- und Küchenausstattung
- sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken im Bad
- bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm) außer bei dem Ersteinbau eines Bades sowie bei einer dem Ersteinbau gleichstehenden im Einzelfall genehmigungsfähigen vollständigen Sanierung eines Bades
- freistehender, fest mit dem Boden verbundener Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeiten oder Spüle
- Panoramafenster/bodentiefe Fenster
- repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser

Grundsätzlich genehmigungsfähig sind, sofern die Maßnahmen in Standardausführung erfolgen und nicht besonders kostenaufwendig sind, der Einbau von wandhängenden WCs und Handtuchheizkörpern im Bad.

In einem innen liegenden Bad ist der Einbau einer modernen, gesteuerten Entlüftung (zum Beispiel mittels Feuchtigkeitssensor) genehmigungsfähig.

Im Zusammenhang mit einer im Einzelfall genehmigungsfähigen vollständigen Sanierung von Fußböden und Türen sind Maßnahmen zur Schaffung einer barrierearmen Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrassen sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung) genehmigungsfähig (vgl. VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete).

Für die Prüfung des Vorhabens sind beurteilungsfähige Unterlagen zwingend erforderlich, daher wird im Rahmen des Antragsverfahrens empfohlen folgende Unterlagen einzureichen:

- **Grundriss:** Aktueller und maßstäblicher Grundriss der Wohnung/des Gebäudes:
 - Gelb/Rot Ausführung (Gelb Abriss und Rot geplante Änderung)
 - Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung (Sanitär-, Küchenobjekte, Öfen etc.)
- **Baubeschreibung/Maßnahmenbeschreibung**
- **Bestandfotos:** Fotos vom Bestand mit Dokumentation der vorhandenen Missstände
- **Gesamtkostenübersicht:** Übersicht der Gesamtkosten mit Aufschlüsselung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und -kosten
- **Kostenangebot:** Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers mit Angaben zu den Produkten, Mengen und Materialien, die für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verwendet werden sollen:
 - Herstellerangaben und nachvollziehbare Produktbezeichnung/-name
 - Herstellungskosten, die Materialkosten müssen nachvollziehbar sein
 - Abmessung und Materialität der Fliesen und Bodenbeläge
 - Beschreibung, welche Bodenbeläge in welchen Zimmern erneuert werden
- **Wohnungsbogen:** Auskunftsbogen zum Bestand und zu den geplanten Maßnahmen in den Wohneinheiten mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- **Mieterliste:** Auskunftsbogen mit Angaben zu den Bestandsmietern als Excel-Datei

In besonderen Einzelfällen können auch zusätzliche Unterlagen erforderlich sein. Diese sind nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtplanung abzuklären.