



Stand 06/26

Merkblatt: Freisitze

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

Sofern Sie die Erneuerung bzw. einen Ersatz bestehender Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderer Freisitze planen, ist nachzuweisen, dass der Freisitz in seiner Ausführung einen gleichwertigen Ersatz des bestehenden und zulässigerweise errichteten Freisitzes darstellt (vgl. VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete).

Sofern Sie den Anbau von ersten Balkonen, Terrassen, Wintergärten oder Vergleichbarem planen, ist nachzuweisen, dass die betroffenen Einheiten bisher nicht mit einem Balkon, einer Terrasse, einem Wintergarten oder Vergleichbarem ausgestattet sind und dass die Grundfläche (tatsächliche Grundfläche des Bauteils) 4 m² nicht übersteigt. Außerdem ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Freisitz in seiner Ausführung nicht besonders kostenaufwändig ist. Standardbalkone gelten in der Regel als nicht besonders kostenaufwändig. Als Standardausführung gelten in der Regel vorgeständerte Balkone (keine Sonderlösung, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Streben als Geländer, Boden aus Standardholz oder WPC, nur ein Zugang) sowie im Hinblick auf den Kostenaufwand hiermit vergleichbare Bauweisen. Der Anbau von weiteren Freisitzen ist nicht genehmigungsfähig, wenn die Wohnung bereits über einen Freisitz verfügt, unabhängig von dessen Lage und Größe (vgl. VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete).

Für die Prüfung des Vorhabens sind beurteilungsfähige Unterlagen zwingend erforderlich. Bitte reichen Sie bei Antragsstellung hierzu folgende Unterlagen ein:

- **Grundriss:** Aktueller und maßstäblicher Grundriss der Wohnung/des Gebäudes:
 - Gelb/Rot Ausführung (Gelb Abriss und Rot geplante Änderung)
 - Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung
- **Ansichten und Schnitte:** Darstellung des Ist-Zustandes und des geplanten Zustandes
- **Baubeschreibung/Maßnahmenbeschreibung:** Aktuelle Bau- und Maßnahmenbeschreibung mit Angaben zu der Notwendigkeit für die Erneuerung bzw. den Ersatz und den Maßen der Bestandsbalkone und der Ersatzbalkone.
- **Kostenangebot:** Vorhabenbezogenes Angebot eines Stahlbauers oder einer Firma für Balkonsysteme mit Angaben zu
 - Herstellungskosten, die Materialkosten müssen nachvollziehbar sein
 - geplanten Balkonmaßen
 - Ausführung (auskragend mit Stahlträgern oder Balkonturm, Geländer, Böden, etc.)
 - Anzahl der Balkone
 - den erforderlichen baulichen Maßnahmen am Gebäude zur Balkonanbringung (bspw. Aufstemmen des Bodens für Stahlträger, o. Ä.)

- **Einzelbauteilnachweis oder Fensterangebot (bei Austausch oder Ersteinbau von Balkontüren- oder fenstern):** Aktueller Einzelbauteilnachweis oder Herstellernachweis zu den Balkontüren mit Angaben zu den Eigenschaften der Fenstertür
 - Uw-Wert
 - Verglasung (Drei-Fach-Verglasung ist nicht genehmigungsfähig)
 - Material des Rahmens
 - Maße
- **Bestandfotos:** Fotos vom Bestand mit Dokumentation der vorhandenen Mängel
- **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
- **Maßnahmenumsetzung:** Beschreibung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen während eines laufenden Mietvertrags mit Erläuterungen, ob für die Dauer der Maßnahmen ein Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird

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