



B a u B e C o n

Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der **DSK**-Gruppe

**STANDARKATALOG ZUR AUSSTATTUNG VON GEBÄUDEN
FÜR MODERNISIERUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Stand: Januar 2011

Inhalt

Vorbemerkung

1. Grundlagen der Modernisierung
2. Wohnungs- und Raumgrößen
3. Ausstattung der Gebäude und Wohnungen
4. Wärme- und Schallschutzmaßnahmen
5. Außenanlagen

Anlage: Tabelle der Obergrenzen förderungsfähiger Ausstattungskosten

Vorbemerkung

Dieser Standardkatalog ist Grundlage für alle Modernisierungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. in Erhaltungsgebieten.

Er richtet sich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und ist orientiert an den Anforderungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues.

Bei der Durchführung der Modernisierung sind die VOB, die gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) und die DIN-Vorschriften zu berücksichtigen; öffentlich-rechtliche Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung) sind einzuhalten; den Belangen des Denkmalschutzes und den Vorschriften von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen ist Rechnung zu tragen.

Ausstattung

Bei Ausführung eines höheren Ausstattungsstandards als dem hier vorgegebenen sind die dadurch entstehenden Mehr- und Folgekosten nicht förderungsfähig und müssen von Eigentümern in voller Höhe getragen werden.

Bei Gewerbe sind für die Ausstattung von Aufenthaltsräumen die Vorgaben für Wohnräume; z. B: Büroräume, Ladengeschäfte, sinngemäß anzuwenden. Die Kosten von Ausstattungen, die unmittelbar für die Ausübung des Gewerbes benötigt werden, sind nicht förderungsfähig.

Die Preise für Ausstattungen von Wohnungen werden gemäß Erhebungsdaten statistischer Kostenkennwerte an das aktuelle Preisniveau angepasst.

Wärmeschutz

Energetische Modernisierungen sind nach gültiger Energieeinsparverordnung EnEV durchzuführen. Die Einhaltung der erforderlichen Bauteilanforderungen ist durch den Bauherrn zu dokumentieren oder durch eine Unternehmererklärung gemäß EnEV nachzuweisen.

Diffusionsberechnungen

Bei Veränderungen an den Fenstern, den Außentüren oder an der Fassade zur Verbesserung des Wärmeschutzes wird ggf. eine Diffusionsberechnung zur Vermeidung kritischer Feuchte an Innenoberflächen und schädlicher Tauwasserbildung im Inneren von Bauteilen gefordert (Vermeidung von Schimmelbildung).

Statische Nachweise

Bei Veränderungen an Konstruktion oder Rohbaugewerken eines Gebäudes (z. B. durch Wärmedämmmaßnahmen am Dach) sind Nachweise zu erbringen, die belegen, dass die Standsicherheit des Gebäudes weiterhin besteht.

Niedrig-Energie-Standard

Gebäude, die den Niedrig-Energie-Standard erfüllen, kommen in den meisten Fällen nicht ohne eine kontrollierte Lüftung aus (Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung). Kosten für Lüftungsanlagen, die der Verbesserung des Energiehaushaltes dienen, sollen gefördert werden.

Innendämmung

Im Bereich denkmalgeschützter Fassaden steht für Wärmedämmung häufig nur die Raumseite der Außenwand zur Verfügung. Die hier einzusetzende Innendämmung bedingt eine genaue Kenntnis der Materie und erfordert eine sorgfältige Planung, die nicht ohne bauphysikalische Berechnungen auskommt.

Die Festlegungen dieses Standardkataloges beziehen sich im Wesentlichen auf den Ausbau des Modernisierungsobjektes. Nutzungsbedingte Eingriffe in die Baukonstruktion sollen möglichst vermieden werden. Kriterien des äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung von Innenbauteilen außerhalb von bautechnischen und Nutzungserfordernissen sind entsprechend den regionalen Besonderheiten und den objektspezifischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Sanierungsträger und den zuständigen Ämtern zu entwickeln

Ausnahmen von den Vorgaben dieses Standardkataloges sind in begründeten Einzelfällen, z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden, nach vorheriger Vereinbarung mit dem Sanierungsträger zulässig.

1. Grundlagen der Modernisierung

Modernisierung im Sinne von § 148 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist

- a) die Beseitigung von Missständen und Mängeln im Sinne von § 177 BauGB durch bauliche Maßnahmen
- b) die Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung.

Zur Modernisierung zählen insbesondere Maßnahmen zur Schaffung bzw. Verbesserung

- des Zuschnitts der Räume
- der Belichtung und Belüftung
- des Schallschutzes und des Wärmeschutzes
- der Energieversorgung
- der sanitären Einrichtungen
- der Beheizung
- der Funktionsabläufe in Räumen und Wohnungen
- der Zugänglichkeit von Räumen (Treppen, Aufzüge)
- zur Abgeschlossenheit der Wohnungen

Zur Modernisierung können ferner gehören:

- der Ausbau bisher anders genutzter Räume
- die zur Verbesserung des Gebrauchswertes notwendigen Anbauten
- die Verbesserung der mit der Modernisierungsmaßnahme verbundenen Außenanlagen, in besonderen Fällen auch die Sicherung schutzwürdiger Anpflanzungen
- die Herstellung und Änderung von notwendigen Stellplätzen und Garagen
- die Herstellung und Änderung von gebotenen nicht öffentlichen Spielplätzen
- die Herstellung und Änderung von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen
- der Abbruch von Teilen des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage

Maßnahmen der Instandsetzung, im engen Zusammenhang mit Modernisierungsarbeiten, gelten als Modernisierung.

2. Allgemeine Planungsanforderungen:

2.1 Wohnungs- und Raumgrößen

Die Wohnungs- und Raumgrößen sowie die Wohnungsbestandteile sollen näherungsweise denen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues entsprechen, soweit dies im Hinblick auf den Eingriff in die Substanz und den erforderlichen Aufwand vertretbar ist und sofern es die Grundrissituation zulässt.

2.2 Raumhöhe:

Lichte Raumhöhe entsprechend bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Bei geringeren vorhandenen Raumhöhen muss von Fall zu Fall entschieden werden.

2.3 Nebenräume:

Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen ist in der Regel ein geeigneter Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Müllbehälter sowie Trockenräume vorzusehen.

3. Ausstattung der Gebäude und Wohnungen

Bei der Modernisierung von Wohngebäuden sollten - soweit nicht bereits vorhanden - folgende Einrichtungen bzw. Anlagen geschaffen werden:

3.1 Haustechnische Grundausstattung

- Regenwasser - und Schmutzwasserentsorgung
- Kalt- und Warmwasserleitungen:
(Warmwasser in zentraler oder dezentraler Bereitstellung)
- Gasversorgungen
- Elektrische Versorgung
- Heizungsanlage
Zentralheizung als Sammel- oder Etagenheizung, vorzugsweise umweltfreundliche Energieträger und Technologie; Plattenheizkörper bzw. Radiatoren in Standardausführung; Heizungsrohre mit Wärmedämmung nach den gültigen Vorschriften (Fußbodenheizungen können nur in besonderen Fällen gefördert werden.
- Telefonanlage: Einen Anschluss pro Wohnung
- Antennenanlage:
Ein Anschluss pro Wohnung, auch Kabelanschluss. In Mehrfamilienhäusern können Gemeinschaftsantennenanlagen gefördert werden. In Einfamilienhäusern werden die Kosten für Verteilungsleitungen einschl. 1 Anschlussdose gefördert. Soweit ein Kabelnetzanschluss nicht möglich ist, kann auch die Installation einer Antennen-Empfangsanlage gefördert werden, wenn diese dem Stadtbild entspricht.
- Allgemeine Beleuchtung
Beleuchtung bei Mehrfamilienhäusern in allen Gemeinschaftsbereichen, wie Treppenhaus usw., auch über automatische Zeitschaltung und mit Bewegungsmelder.
- Klingel- und Türöffneranlagen
Klingelanlage mit Vorrichtung für Namensschild; bei mehr als zwei Wohnungen auch mit Gegensprechanlage und Türöffneranlage.

3.2 Sanitärausstattung und Kücheneinrichtung

- Bad

Innerhalb der Wohnung mit ausreichender Entlüftungsmöglichkeit entsprechend DIN 18017.

Kalt- und Warmwasseranschluss

1 Einbauwanne und eine Duschwanne in Standardfarben und -größen, Mischbatterie in einfacher Ausführung.

1 Porzellan-Flach- oder Tiefspül-Klosettbecken, Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel, in Standardfarben.

1 Waschtisch in Standardfarben und -größen, Mischbatterie in einfacher Ausführung.

1 Waschmaschinenanschluss

1 Klosettpapierhalter

1 Ablageplatte

1 Spiegel

1 Wannengriff

1 Brause mit Halterung

1 Handtuchhalter, zweiteilig

1 Duschvorhangstange, ggf. Duschtrennwand

- jeweils in einfacher Ausführung -

- Separates WC

Innerhalb der Wohnung mit ausreichender Entlüftungsmöglichkeit entsprechend DIN 18017

1 Porzellan-Flach- oder Tiefspül-Klosettbecken mit Spülkasten, WC-Sitz mit Deckel, in Standardfarben

1 Handwaschbecken, in Standardfarben, Mischbatterie in einfacher Ausführung

1 Klosettpapierhalter

1 Spiegel

1 Handtuchhalter

- jeweils in einfacher Ausführung -

- Küche

Möglichst nach DIN 18022, mit ausreichender Entlüftungsmöglichkeit entsprechend DIN 18017, bei kleinen Wohnungen auch als Kochnische

1 (Anschluss für) Gas- oder Elektroherd

1 Anschluss für Ver- und Entsorgung einer Geschirrspülmaschine

1 Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine, falls im Bad nicht möglich

3.3 Elektrische Installation

Schalter, Steckdosen und Anschlüsse für sämtliche Räume nach Art und Umfang entsprechend DIN 18015, VDE und den Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen in angemessener Stückzahl und Standardausführung.

Nicht gefördert werden Strahler, Lampen Sonderschalter, wie Dimmer.

Gefördert werden: Außenleuchten in einfacher Ausführung und festinstallierte Leuchten in Gemeinschaftsräumen, z. B. in Keller- und Bodenräumen, Treppenhäusern.

3.4 Wände, Decken und Fußböden

Wände: (Oberflächenbehandlung innen)

- Küchenfliesen: Fliesenspiegel im Kücheneinrichtungsbereich
- Bäder- und Toilettenfliesen: umlaufend bis türhoch
(Restflächen: Anstriche in waschfester Farbe, auch Tapeten)
- Flur, Wohn- und Schlafräumen: Tapete mit Farbanstrich
- Kellerräume: waschfester Anstrich
- Gemeinschafts-Treppenhäuser: Strapazierfähiger Wandbelag (z.B.: Glasfaser-Gewebe mit Anstrich)

Decken

- Farbanstrich, bei Gipskartondecken und in besonderen Fällen mit Tapete, Profilholz oder Holzpaneele in begründeten Fällen

Fußboden

- Wohn- und Schlafräumen: Kunststoff-Belag, Linoleum, Laminat oder Teppichboden in begründeten Fällen Holzdielung (Parkett).
- Nebenräume: Kunststoff-Belag/Linoleum
- Küchen, Bäder und Toiletten: Kunststoff-Belag oder Fliesen
- Gemeinschafts-Treppenhaus: Kunststoff-Belag, Betonwerksteinbelag, Fliesen, in begründeten Fällen auch Holz und Naturstein
- Kellerräume: Verbundestrich entsprechend DIN 18353

3.5 Hausbriefkästen

Ein Briefkasten für jede Wohnung im Eingangsbereich, möglichst von außen zugänglich. Bei Mehrfamilienhäusern möglichst als Briefkastenanlage, auch mit integrierter Klingel- und Sprechanlage.

3.6 Türen, Fenster, Beschläge

Türen, Fenster und Beschläge sind der Architektur des Gebäudes und der Hausfront anzupassen; die örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften sind einzuhalten. Die Restaurierung vorhandener Einbauten ist einer Neuanfertigung vorzuziehen.

Türen:

- Haustüren: Holz, in begründeten Fällen auch Kunststoff/Metall.
- Wohnungseingangstüren: nach DIN
- Innentüren: in Standardausführung, auch mit Glasausschnitt.
- Keller-, Bodentüren: entsprechend den Nutzungs-, ggf. Brandschutzanforderungen

Fenster

- Isolierverglasung, bei Kasten- oder Verbundfenstern auch Einfachverglasung möglich.
- Fenstergröße, Fensteröffnung, Fenstereinteilung (z. B. Sprossen und Fenstermaterial) sind der Architektur des Gebäudes anzupassen. Einfachverglaste Fenster sollten als Kastenfenster ausgebildet werden.

Schlösser/Beschläge

- Gebäudezugangstüren (Haustür, Hoftür etc.) und Wohnungsabschlusstüren sind mit Sicherheitsschlössern zu versehen.
- Beschläge für Türen und Fenster sollten in baustilgerechter Art vorgesehen werden.

4. Wärme- und Schallschutz

Soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, sollen die für die Neubaumaßnahmen festgelegten Zielwerte erreicht werden. Die gestalterischen Auflagen und Vorgaben sind zu beachten.

4.1 Wärmeschutz

Wärmeschutz entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der gültigen Fassung

4.2 Schallschutz

Wohnungs- bzw. Haustrennwände, Geschoßdecken sowie Treppenhauswände in Gebäuden mit mehr als 1 Wohnung bzw. Gewerbebetrieb mit erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109.

Geschoßdecken: gehobener Trittschallschutz

5. Außenanlagen

Die Gesamtaufwendungen für Außenanlagen sollten 3 - 5 % der Modernisierungskosten nicht überschreiten. Kosten für Pflanzen sowie für bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser oder Abstellräume) sind in der Regel nicht förderfähig.

5.1 Oberflächenbefestigungen

Oberflächenbefestigung von Hauszuwegungen und Terrassenflächen sowie Lieferung und Einbau von Mutterboden für Pflanzflächen (d = 30 cm); Hofeinläufe, soweit notwendig.

5.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen und Hoftore in einfacher Ausführung, sofern nicht gestalterische Anforderungen erfüllt werden müssen.

5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen bis zum öffentlichen Netz.

5.4 Spielplätze

Spielplätze für Kleinkinder können entsprechend örtlicher Vorschriften gefördert werden.

5.5 Stellplätze

Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, ggf. Garagen, sowie Ablösebeiträge gem. Vereinbarungen.

Standardkatalog zur Ausstattung für Modernisierungsmaßnahmen

Tabelle der förderungsfähigen Ausstattungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (in Anlehnung an „Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Baukosten 2010/11“, 20. Auflage)

Die angegebenen Preise sind Förderobergrenzen (Netto, ohne MwSt.). Es sind Komplett-preise (Material und Lohn) inkl. Nebenarbeiten.

1. Sanitäre Einrichtungsgegenstände (inkl. Armaturen, Befestigungen, Zubehör)

- Einbauwanne 350,00 €
- Duschwanne 275,00 €
- WC-Becken mit Spülkasten 300,00 €
- Waschtisch 300,00 €
- Handwaschbecken 200,00 €
- Duschtrennwand 650,00 €

2. Wandbekleidung – innen, Decken, Fußboden

- | | |
|--|--|
| - Wandfliesen
geklebt, Materialpreis: 20,00 €/m ²
Mörtelbett, Materialpreis: 20,00 €/m ² | 110,00 €/m ²
110,00 €/m ² |
| - Fußbodenfliesen
auf vorhandener Unterkonstruktion
Materialpreis: 25,00 €/m ² | 70,00 €/m ² |
| - PVC
Materialpreis: 20,00 €/m ² | 30,00 €/m ² |
| - Linoleum-Belag
Materialpreis: 25,00 €/m ² | 50,00 €/m ² |
| - Laminat-Belag
Materialpreis: 20,00 €/m ² | 40,00 €/m ² |
| - Naturkautschuk-Belag
Materialpreis: 35,00 €/m ² | 55,00 €/m ² |
| - Epoxidharz-Belag
Materialpreis: 30,00 €/m ² | 50,00 €/m ² |
| - Teppichboden
Materialpreis: 20,00 €/m ² | 40,00 €/m ² |
| - Innenwand- und Deckenbekleidungen
(z. B. Anstriche, Tapeten) | 10,00 €/m ² |

Stand: Januar 2011