







Standardkatalog

für Modernisierungsmaßnahmen im festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Eisenach

-  Begriffsbestimmungen
-  technische Förderrichtlinien
-  Ausstattungsstandards
-  zulässige Wohnungsgrößen *
-  Fördervoraussetzungen *
-  Rechtsgrundlage

* Entfällt bei Verträgen zur Bescheinigung von Steuerbegünstigung nach §§ 7h, 10f u. 11a EStG

Stand April 2011

Fördergrundsatz: Förderfähig sind grundsätzlich die Kosten, die zur Erreichung des Sanierungszieles (nach der Zielsetzung der Stadt Eisenach) unabdingbar und anderweitig nicht aufzubringen sind Städtebaufördermittel sind in Bezug auf die sonstigen Finanzierungsmöglichkeiten immer nachrangig einzusetzen. *

➔ Auf Förderung besteht kein Rechtsanspruch! ◀

1. Begriffsbestimmungen

1.1 Modernisierung

ist die Anpassung von Gebäuden und Wohnungen an den gegenwärtigen technischen und hygienischen Stand, an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

1.1.1 Einfache Modernisierung

Ausstattung mit Bad, WC, Küche, Warmwasser und Versorgungs-, Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen.

1.1.2 Modernisierung mit innerem Umbau

Versetzen von nicht tragenden Wänden für neue Grundrissgestaltung, Ausstattung wie unter 1.1.1

1.1.3 Durchgreifende Modernisierung durch Ausbau

Umfassende Veränderungen des gesamten Gebäudes (Beseitigung substantieller Schäden, Veränderung tragender Bauteile, neue Grundrissgestaltung, Ausstattung wie unter 1.1.1)

Zur Modernisierung gehören insbesondere:

- Umbau bzw. Modernisierung der Treppenanlage zur Vermeidung von Unfallgefahr
- Modernisierung bzw. Neuinstallationen der elektrischen und sanitären Anlagen.
- Austausch, Einbau und Veränderung von Fenstern und Türen
- energetische Aufwertungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme-, Schall- und Brandschutzes.

- egalisieren vorhandener Fußböden, Einbringen neuer Fußböden, Bodenbelägen.
- Verbesserung, Ausbau und Einbau von Heizung und Warmwasserversorgung.
- Einbau und Erweiterung von Gemeinschaftsantennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen.
- seniorengerechte Ausstattung der Wohnung
- Einbau und Erweiterung von notwendigen Aufzugsanlagen.

2. Technische Förderrichtlinien

2.1 Allgemeine technische Förderungsrichtlinien

Beim Entwurf von Modernisierungsmaßnahmen sind die Grundsätze

- Erhaltung der vorhandenen wieder verwendbaren Bausubstanz
- Einhaltung der Möblierungsnormen DIN 18011/18022
- Einhaltung des Raumprogramms und der zulässigen Wohnungsgrößen nach Ziff. 4
- Kostenminimierung

zu beachten und optimal abgewogen anzuwenden.

2.2 Zur Verbesserung der Wärmedämmung und zur Einsparung von Heizkosten ist der bauliche Wärmeschutz nach Möglichkeit einzuhalten.

Die heizungstechnische Anlage und Brauchwasseranlage sollte energiesparend geplant werden.

2.3 Bauherr bzw. Planer und Bauleitung haben dafür zu sorgen, dass normgerechte Baustoffe verwendet werden. Sie haben die Erfüllung dieser Forderung in geeigneter Weise durch Stichproben zu beobachten, soweit die Baustoffe nicht von Werken stammen, die sich der dauernden Überwachung durch eine amtlich anerkannte Güteschutzgemeinschaft oder nach anerkannten Richtlinien durch ein staatliches oder staatlich anerkanntes Materialprüfungsamt unterzogen haben.

3. Ausstattungsstandards

3.1 Ausstattungsstandards der Wohnungen

- ausgearbeitet nach den gesetzlichen Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau in Thüringen.
- Abweichungen von nachfolgend aufgeführten Standards können in besonderen Fällen zugelassen werden, bedürfen aber der Zustimmung der Stadt Eisenach.

Allgemeine Anforderungen:

- Nur abgeschlossene Wohnungen können gefördert werden.
- Reine Nordlagen von Wohnungen sind unzulässig.
- Schlafräume dürfen keine Durchgangszimmer sein.
- Kinderzimmer sollten nicht nach Norden orientiert sein.

Anforderungen an die einzelnen Räume der Wohnung:

Ausstattung Bad und WC

Fläche und Nutzungsmöglichkeit der Sanitärräume müssen der Wohnungsgröße und der Haushaltsgröße angemessen sein. In Wohnungen für mehr als 4 Personen müssen Bad und WC getrennt sein und 2 Spülklosetts haben; im Bad sind 2 Waschtische erforderlich.

3.2 Ausstattung Bad

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 Einbauwanne, Standard, weiß | 1 Wannenfüllbatterie, Standard, Chrom |
| 1 Porzellanspülklosett einschl. Spülkasten und Zubehör, Standard, weiß | |
| 1 Porzellanwaschtisch mit Zubehör, Standard, weiß | |
| 1 Einhebelbatterie, Standard, Chrom | 1 Anschluss für Deckenleuchte |
| 1 Anschluss für Spiegelleuchte | 1 Klosettpapierhalter |
| 1 Spiegel | 1 Ablage |

1 Badetuchhalter
1 Handtuchhaken
1 Anschluss für Waschmaschine, falls in der Küche nicht vorhanden
1 Duschkabine mit Zubehör, Standard, weiß (wenn Einbau einer Einbauwanne nicht möglich)
Ausreichende Belichtung und Belüftung
Fußboden und Wände bis h=2,00m hell gefliest (Preisklasse <= Euro 15,00)

Ausstattung WC

1 Porzellanspülklosett einschl. Spülkasten und Zubehör, Standard, weiß
1 Porzellanhandwaschbecken mit Einlochbatterie, Standard, weiß
1 Klosettpapierhalter
1 Spiegel
1 Handtuchhalter
Ausreichende Belichtung und Belüftung
Fußboden gefliest (Preisklasse <= Euro 18,00),
Wand bis 1,2m hell gefliest bzw. Latexanstrich

Ausstattung Küche

1 Anschluss für Gas- oder Elektroherd mit Backofen
1 Elektro-, Ab- und Wasseranschluss für Geschirrspüle
1 Anschluss für Waschmaschine, falls im Bad nicht vorhanden
Ausreichende Belichtung und Belüftung
Fußboden gefliest oder PVC-Belag, evtl. Fliesenspiegel (Preisklasse <= Euro 15,00) im Bereich von Herd und Spüle

3.3 Allgemeine Ausstattungsanforderungen

Bei Mehrfamilienhäusern sollen nachfolgende Einrichtungen und Anlagen vorgesehen werden:

- automatische Treppenbeleuchtung, Hausklingel- und Türöffneranlage mit beleuchteter Klingeldruckplatte und Gegensprechanlage;
- Leerrohrnetz für Fernmeldeeinrichtungen mit Abzweigungen bis in die Wohnungen;
- Verbrauchszähler für Strom, Wärme und Wasser separat für jede Wohnung an geeigneter Stelle im Gebäude;
- Gemeinschaftsantenne und/oder Breitbandkabelnetzanschluss in den Wohnungen;
- Hausbriefkastenanlage (für jede Wohnung ein Fach) mit gut lesbarem Namensschild und ausreichenden Öffnungsabmessungen.

Decken:

Deckende Anstriche in Binder- bzw. Dispersionsfarben (bauwerksgerecht) oder einfache Tapeten.

Fußböden:

1. Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge (Kork, Linoleum, Teppich u. a.) mit einem Materialpreis pro qm bis Euro 16,00
Sonderausstattung in Parkett oder Dielung in Abstimmung möglich.

2. Treppenhaus:

Strapazierfähige Beläge aus PVC-Belag, Fliesen, Natur- oder Werkstein, in Abstimmung auch Parkett oder Dielen (Materialpreis pro qm bis Euro 26,00).

3. Abstellräume (für Kinderwagen und Fahrräder):

Strapazierfähige Beläge aus PVC-Belag, Fliesen und Werkstein mit einem Materialpreis pro qm bis Euro 16,00.

Türen:

- Haustür aus Holz, einbruchssicher, der Architektur des Gebäudes angepasst
- innerhalb der Wohnung endbeschichtete Sperrholztüren nach DIN 18101, 27 db, mit Futter und Bekleidung

- Wohnungseingangstüren (37 db) nach DIN 18101 mit beschichteter Oberfläche oder in Serie gefertigter furnierter Oberfläche als rauchdichte Wohnungsabschlusstür mit Sicherheitsschloss und Durchblicköffnung
- einfache, endbeschichtete Kellertüren
- Abweichungen bei historischen Türöffnungen und aus gestalterischen Erfordernissen sind möglich, jedoch ist hierzu eine vorherige Abstimmung erforderlich

Schlösser:

Gebäudezugangstüren (Haus- und Hoftüren) sowie Wohnungsabschlusstüren sind mit Sicherheitsschlössern zu versehen. Falls eine Wohnungsabschlusstür nicht vorhanden ist, sind die einzelnen Zimmertüren mit Sicherheitsschlössern zu versehen.

Fenster:

Fenster sollen mit Ausnahme der Südfenster die zur Belichtung erforderlichen Mindestgrößen nicht überschreiten. Alle Fenster innerhalb einer Wohnung sind als Fenster mit Isolierverglasung herzustellen. In Ausnahmefällen können auch Kasten- bzw. Doppelfenster eingebaut werden. Sprosseneinteilung ist bei entsprechender Bauauflage einzuhalten. Sprossen im Scheibenzwischenraum sind nicht erlaubt!

Alle Fenster außerhalb einer Wohnung sind als einfache Fenster mit Normalverglasung herzustellen und nach Zweckmäßigkeit mit Dreh-Kipp-Beschlägen auszustatten.

Fenstergröße, Fensterteilung und Öffnungsart ist der Architektur des Gebäudes anzupassen.

Heizung:

Sammelheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und umweltfreundliche Wärmeträger (Erdgas, Fernwärme, Erdwärme, Solarkollektoren) sind anzustreben.

Warmwasserversorgung:

Bad, WC und Küche über Heizung, Ausnahmen sind möglich, wenn das Heizungssystem keine andere Möglichkeit bietet.

Wohnungsabschluss:

Nach Möglichkeit soll jede Wohnung eine Wohnungsabschlusstür erhalten und jeder Raum über einen Flur bzw. Vorraum erreichbar sein. Im Übrigen können Abweichungen von diesem Standard zugelassen werden, sofern bautechnische oder finanzielle Gründe dies erfordern.

Ein Mindeststandard, eine moderne emissions- und CO²-arme Beheizung, Duschkmöglichkeit und WC-Benutzung innerhalb der Wohnung sowie eine nach den VDE-Vorschriften entsprechende Elektroinstallation, darf nicht unterschritten werden.

Abstellraum in der Wohnung:

Innerhalb der Wohnung in der Größe von 0,75 qm, bzw. von 1 qm, wenn die Wohnung für mehr als 2 Personen vorgesehen ist.

Freisitz:

Jede Wohnung soll, wenn gestalterisch und funktionell vertretbar, einen Balkon oder eine Loggia (nicht zum Straßenraum), eine Terrasse oder einen Wintergarten von einer nutzbaren Fläche von min. 3 qm, in einer Tiefe von min. 1,3 m haben.

Einstellraum:

Die Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Kinderspielgeräte in Mehrfamilienhäusern sollen für jede auf sie angewiesene Wohnung 1 qm Grundfläche besitzen; sie dürfen jedoch nicht kleiner als 10 qm sein.

Lagerraum (Kellerraum):

Außerhalb der Wohnung abgeschlossener Abstellraum; mindestens 5 qm je Wohnung. Die Mindestgröße kann auf 3 qm verringert werden, wenn der Abstellraum in der Wohnung um die Minderung größer ist.

Trockenraum:

In Mehrfamilienhäusern soll die Größe des Trockenraumes für jede Wohnung 1 qm betragen; er darf jedoch nicht kleiner als 20 qm sein. Der Trockenraum soll verschließbar sein und Quer- oder Diagonallüftung haben; Trockenräume, die keine solche Lüftung haben, sind mit einer Lüftung nach DIN 18017 und mit einer Heizung auszustatten. Eine Unterteilung in verschließbare Einzelräume von mindestens 10 qm ist erwünscht.

4. Zulässige Wohnungsgrößen *

Die Wohnungsgrößen des sozialen Wohnungsbaus sowie die technischen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Thüringen sind einzuhalten. Über- sowie Unterschreitungen sind mit dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen.

mindest Wohnungsgrößen:	1 Person	45 qm	2 Personen	60 qm
	3 Personen	75 qm	4 Personen	90 qm
	5 Personen	102 qm	6 Personen	114 qm
	7 Personen	126 qm		

5. Fördervoraussetzungen *

Vor Planungsbeginn muss eine detaillierte Bestandsaufnahme/-analyse des zu modernisierenden Gebäudes vorliegen.

Um eine korrekte Kostenkontrolle und Bauleitung zu gewährleisten, ist ein autorisierter und zugelassener Architekt (Ingenieur) mit allen Leistungsphasen, die im § 15 der HOAI benannt sind, zu beauftragen.

Bei der Vergabe von Bauleistungen ist ohne weitere Einzelbegründung in Anwendung des § 3 Abs. 3 Nr. 1 VOB/A eine Beschränkte Ausschreibung bis zu einem geschätzten Auftragswert (ohne Umsatzsteuer) von **50.000,00 Euro** für Ausbaugewerke (ohne Energie- und Gebäudetechnik), Landschaftsbau und Straßenausstattung, **150.000,00 Euro** für Tief-, Verkehrswege- und Ingenieurbau, **100.000,00 Euro** für alle übrigen Gewerke und § 3 Abs. 5 VOB/A eine Freihändige Vergabe im Wettbewerb unter Einholung von mindestens zwei bis drei Vergleichsangeboten bis zu einem geschätzten Auftragswert (ohne Umsatzsteuer) von **50.000,00 Euro** zulässig.

Es darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Sanierungsbeauftragten kein Generalunter-/übernehmer eingesetzt werden!

Die Submissionsprotokolle nach VOB/A sind aufzubewahren und auf Verlangen des Sanierungsbeauftragten vorzulegen.

Vor Baubeginn muss eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, eine Baugenehmigung nach der Thüringer Bauordnung und der Nachweis einer ausreichenden Gebäudefeuerversicherung vorliegen. Der Baubeginn ist dem Sanierungsbeauftragten schriftlich anzuzeigen.

Die Kosten sind entsprechend des § 10 Abs. 2 Pkt. 1 bis 3 der HOAI vom Architekten fortzuschreiben. Ein Baubuch, in dem alle Einnahmen und Ausgaben in chronologischer Reihenfolge einzutragen sind, ist mit dem Beginn der Maßnahme zu führen und auf Verlangen und zur Schlussabrechnung vorzulegen.

Kostenabweichungen bei den zuwendungsfähigen Kosten um mehr als 5 v.H. und/oder um mehr als 2.500,00 Euro in den Gewerken oder Änderungen in der Finanzierung sind unverzüglich dem Sanierungsbeauftragten schriftlich anzuzeigen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Sanierungsbeauftragten bzw. des Fördermittelgebers.

Abweichungen oder Änderungen von den eingereichten Bauplänen, Baubeschreibungen und von den technischen Antragsunterlagen sind nur mit der schriftlichen Zustimmung des Sanierungsbeauftragten möglich.

Die Verpflichtung zur Einschaltung eines wirtschaftlichen Betreuers kann vom Fördermittelgeber gefordert werden.

Auf der Baustelle ist eine Bautafel anzubringen, die folgendes beinhaltet:

- Art und Anzahl der geförderten Wohnungen/Gewerbe
- Bauherr / Architekt / Betreuer
- Stadtsanierung Eisenach

gefördert durch - Bundesrepublik Deutschland

- Freistaat Thüringen
- Stadt Eisenach

Einzelheiten des Bauschildes sind mit dem Sanierungsträger, S.S.G. mbH, abzustimmen.

6. Rechtsgrundlage

Der Standardkatalog ist/wird Bestandteil des Modernisierungsvertrags.

Empfangsbescheinigung

Für das beabsichtigte Modernisierungsvorhaben

"....."

im Sanierungsgebiet der Stadt Eisenach gelegen habe(n) ich (wir) am

.....,.....,2011 den Standardkatalog mit Stand 04/2011 erhalten.

Datum, Unterschrift