



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Übergeordnete Planung

Anlage 2 zum Merkblatt Genehmigungskriterien

Checkliste für Bauherren Einzureichende Unterlagen bzw. Angaben je Teilmaßnahme

Allgemein

- Angabe des Empfängers des Gebührenbescheides, wenn die Antragsstellung außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt
- Angaben darüber, ob die Bestandsmieter bereits über das Vorhaben informiert wurden.
- Ggf. Kopie der Modernisierungsankündigungen gegenüber den Mietern (§ 555c Abs. 1 BGB).
- Angaben über etwaige Inanspruchnahme von Fördermitteln z.B. IfB, KfW o.ä.
- Vollmacht insofern Antrag nicht durch den Verfügungsberechtigten gestellt wird.

Aktuelle Mieterliste:

(Hinweis: Die Mieteranhörung ist nach § 173 BauGB Abs. 3, S. 2 gesetzlich geregelt. Die Mieterinnen und Mieter werden über die Erhebung der personenbezogenen Daten gemäß der DSGVO informiert.)

Die Mieterliste enthält folgende Informationen: den Namen des Hauptmieters, die Lage der Wohnung im Gebäude, die Größe der Wohnung in m², die Nettokaltmiete vor Durchführung der Maßnahme, die Nettokaltmiete nach Durchführung der Maßnahme, Angaben zu den Betriebskosten vor Durchführung der Maßnahme und Angaben zu den Betriebskosten nach Durchführung der Maßnahme

Anlage 3 ist hier entsprechend als Vorlage zur Angabe und Aufschlüsselung der Kosten nach (Teil-) Maßnahmen (keine energetischen Maßnahmen) zu verwenden.

Anlage 4. ist bei der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen als Vorlage zur Angabe und Aufschlüsselung der Kosten nach (Teil-) Maßnahmen zu verwenden.

Zu 1. Rückbau

- Unterlagen zur Prüfung eines etwaigen Genehmigungsanspruchs nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB:
 - Bausubstanzgutachten / Schadenskataster
 - Instandsetzungskonzept als Kurzdarstellung mit einer nachvollziehbaren und prüffähigen Kostenunterlage für die Instandsetzungsmaßnahmen (inkl. Baunebenkosten und voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen)
 - Nachweis der in Ansatz gebrachten Mengen und Massen
 - Kostenermittlung für die Bereitstellung von Ersatzwohnraum für vorhandene Wohnungsmieter, sofern diesen nicht gekündigt werden soll
 - Ermittlung des gegenwärtigen Gebäudewerts (ohne Grundstück) unter Berücksichtigung des aktuellen baulichen Zustandes

- Wohnflächenberechnung Bestand
- Wohnungs- und Stellplatzanzahl Bestand
- Nachweis der Stellplatzzuordnung zu Wohnzwecken
- Information über Ausstattung mit Fernwärme und Aufzug
- Ermittlung der Nettojahresmiete: Bestandsmieten, Ausstattung/Baualterklasse nach Hamburger Mietenspiegel, ggf. Nennung von Gründen, die eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB nicht möglich machen (z.B. Staffelmiete).
- Etwaige anderweitige verbindliche Zuschüsse oder steuerliche Entlastungen

Die zuständige Stelle behält sich vor, externe Gutachter zu beauftragen, um die Notwendigkeit der Instandsetzungsmaßnahmen und die Angemessenheit der veranschlagten Kosten auf Plausibilität zu überprüfen.

Zu 2. Änderung

Energetische Sanierung

- Berechnung (ggf. Schätzung / Prognose) der Energieeinsparung für die Bestandsmieter durch das jeweilige Vorhaben alternativ: Schätzung der möglichen Energieeinsparungen für die Mieterinnen und Mieter durch die Maßnahme
- Angaben zu den jeweiligen Bauteilgruppen gem. Anlage 7 zum GEG, Wärmeversorgungsanlagen, Photovoltaikanlagen und sonstigen energetischen Maßnahmen (je nach Vorhaben)
 - Angaben zum U-Wert und ggf. Dämmstärke (auch Angaben im Bestand falls möglich)
 - Angaben zur Ausführung der Bauteile (z.B. Fenster mit Holz-/Metall-/Kunststoffrahmen, Art der Verglasung etc.)
 - Kostenangabe in Euro gesamt ohne Abzug von etwaigen Fördermitteln und je Einzelmaßnahme
 - Fläche in m²/StK
 - Kosten pro m² je Maßnahme (Bauteilgruppen gem. Anlage 7 zum GEG)
- Planunterlagen, die die geplanten Maßnahmen abbilden zur Plausibilisierung und Überprüfung von Flächen, Massen und Mengen
- Sofern eine Förderung in Anspruch genommen wird:
 - Angaben zum Förderprogramm und inkl. Kopie des Förderantrags
 - Förderzusage, sofern diese bereits vorliegt
 - Förderung in Prozent oder absolut
 - Kostenangaben zu den Maßnahmen (je Teil- und Gesamtmaßnahme) in Euro mit Darstellung der Abzüge durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Angabe zu den Gesamtkosten des Vorhabens (inkl. sonstige Maßnahmen der Baukonstruktion, Baunebenkosten etc.)

- Angabe zum Anteil von Instandhaltungskosten gemäß § 559 Absatz 2 BGB (je Einzelmaßnahme z.B. WDVS, Fenster etc.)
- Geplante Umlage auf die Mieten gemäß § 559 Absatz 1, 3 und 3a BGB (gesamt und anteilig je Einzelmaßnahme)

WC / Bäder

- Angabe der auszutauschenden Elemente (z.B. WC, Waschbecken, Dusche / Badewanne, Wand- und Bodenfliesen etc.) inkl. Angabe des Baualters sowie etwaiger Schäden
- Erneuerung / Verlegung Anschlüsse
- Erneuerung Stränge
- Angaben Lüftung Badezimmer Ersteinbau, Austausch, Instandsetzung oder Reparatur
- Angaben Modell und Hersteller der einzubauenden Elemente inkl. Kosten
- Nachweis Erneuerungsnotwendigkeit der Fliesen in Bad und Küche, insbesondere im Zusammenhang mit dem Vorhandensein einer Dichtung zwischen Wand und Fliese im Duschenbereich

Austausch Heizung

- Angaben über den austauschenden Heizungstyp (z.B. Nachtspeicheröfen) und den geplanten Heizungstyp (z.B. Fernwärme)
- Angabe über Alter der auszutauschenden Heizungen ggf. inkl. Fotomaterial und Angaben zu Anzahl und Art der neuen Heizkörper
- Verlegung Rohre / Leitungen unter Putz
- Instandsetzender Austausch der wohnungsbezogenen Warmwasseraufbereitung

Erneuerung Fußböden (Parkett, hochwertige Fliesen)

- Angabe der auszutauschenden Böden (z.B. Parkett, Laminat, Laminat, PVC, etc.)
- Angaben über neue Böden (z.B. Parkett, Laminat, Laminat, PVC, etc.)
- Angaben Modell und Hersteller inkl. Kosten

Erneuerung Elektrik

- Angaben über Bestand der Elektrik (z.B. dreiadrige Leitungen, FI-Schalter vorhanden)
- Modernisierende Instandsetzung (z.B. nach VDE Standard)
- Ggf. begründender Nachweis / Protokoll E-Check bei Kompletterneuerung der Elektrik

Wasser / Abwasser

- Nachweis Dichtigkeitsprüfung (Abwasser)
- Erneuerung oder Verlegung Sanitäranschlüsse

Grundrissänderung

- Bestandspläne mit Angaben der Funktionsräume
- Geplante Grundrisse mit Angaben der geplanten Funktionsräume mit farbigen Eintragungen der zu beseitigenden und der neu zu errichtenden Teile
- Angabe der Wohnungsgröße vor und nach der Grundrissänderung

Anbau Balkon/Loggia/Terrasse/Wintergarten

- Errichtung, Instandsetzung oder Vergrößerung
- Grundrisse / Schnitte inkl. Größenangabe mit farbigen Eintragungen der zu beseitigenden und der neu zu errichtenden Teile

Einbau Aufzug

- Angabe der Kosten (zu belegen anhand eines vorhabenbezogenen Kostenangebotes)
- Kabinenabmessung
- Anzahl Haltepunkte
- Geschwindigkeit
- Antriebsart
- Grundrisse / Schnitte mit farbiger Eintragung zu beseitigender und neu zu errichtenden Teile
- Betriebskostenvoranschlag
- Ggf. Angaben zu etwaiger Barrierefreiheit
- Ggf. Angaben zu Förderprogrammen und -summen

Gegensprechanlage (Videoübertragung)

- Angaben über Bestand (Erstinstallation, Gegensprechanlage mit oder ohne Video) und geplante Gegensprechanlage

Eingangsbereiche/ Treppenhäuser

- Beschreibung (Maßnahmen und Qualitäten)

Dachgeschossausbau/Aufstockung

- Angaben über Genehmigungslage des Dachgeschosses (Abstellräume oder Wohnen)
- Erläuterung etwaiger Auswirkungen der Maßnahme auf die Bestandswohnungen im Gebäude
- Angaben darüber, ob mit dem Vorhaben weitere Maßnahmen in dem Bestandsgebäude beabsichtigt sind (z.B. Ertüchtigung der Beständstüren, Einbau Aufzug, Außentreppe).
- Ggf. ergänzend auch Angaben zu damit verbundenen verpflichtenden energetischen Maßnahmen (Anbringung einer Dachgeschossdämmung, Errichtung einer Photovoltaikanlage) und damit anfallenden Kosten (s. hierzu auch Punkt energetische Maßnahmen)

Hinweis:

Die Aufzählungspunkte sind nicht abschließend. Die zuständige Prüfstelle behält sich im weiteren Antragsverfahren vor, weitere Unterlagen von der Bauherrin / dem Bauherren nachzufordern.