# Bayerische Hausbesitzer-Zeitung - Aktuell -

06/2019

Neues zur Erhaltungssatzung | AKTUELL

# Wohn- und Ausstattungsstandard in Erhaltungssatzungsgebieten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen

Erika Schindecker, München



Erika Schindecker

Seit 1987 erlässt die Landeshauptstadt München zahlreiche Erhaltungssatzungsgebiete (derzeit 23), in deren Schutzbereich etwa 281.000 Münchnerinnen und Münchner in etwa 160.000 Wohnungen fallen.

Ziel dieser Satzungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die darauf basierende Infrastruktur in dem jeweiligen Gebiet zur Vermeidung städtebaulicher Nachteile möglichst zu erhalten. Dies geschieht dadurch, dass alle baulichen Maßnahmen oder Modernisierungen genehmigungspflichtig sind. Anträge, die zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen würden, werden abgelehnt.

Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl vermietete, als auch leer stehende Wohnungen.

Die in der BHZ (8/2013) veröffentlichten Richtlinien haben sich zwischenzeitlich etwas geändert.

Nachfolgend Auszug aus den geänderten Richtlinien der Landeshauptstadt München zum allgemein üblichen Standard "Der allgemein übliche Standard von Wohnungen in der Landeshauptstadt München ist in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstatung die Mindestanforderungen erfüllt und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Stadtbevölkerung nicht überschritten sind.

Ein allgemein üblicher Standard von Mietwohnräumen liegt erst dann vor, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Mietwohnungen über eine entsprechende Ausstattung und Merkmale zum Standard verfügen.

Die Bestandsaufnahme zum allgemein üblichen Wohnstandard nimmt nicht Bezug auf die zur Bauzeit geltenden Vorschriften oder Normen, wie zum Beispiel Wärmeschutz (Energieeinsparverordnung), Schallschutz, Brandschutz, Statik, Umweltauflagen, Denkmalschutz usw.

#### Grundrisse

Komfort- bzw. Luxus-Wohnungen bilden auf dem Mietsektor nach wie vor den geringeren Anteil. Allgemein übliche Wohnungsgrößen sind:

- 1-Zimmer-Wohnungen mit rd. 25  $\mathrm{m}^2$  bis rd. 45  $\mathrm{m}^2$  WF
- 2-Zimmer-Wohnungen mit rd. 40  $\mathrm{m}^2$  bis rd. 70  $\mathrm{m}^2$  WF
- 3-Zimmer-Wohnungen mit rd. 65 m $^2$  bis rd. 95 m $^2$  WF
- 4-Zimmer-Wohnungen mit rd. 90 m² bis rd. 130 m² WF

Für Wohnraum in der Größenordnung ab 3 Zimmern sind familiengerechte Konzeptionen und eine hierfür ausreichende Möblierung Standard.

Komfort- bzw. Luxus-Wohnungen bilden auf dem Wohnungsmarkt nach wir vor den geringen Anteil.

### Merkmale zu Grundriss und Ausstattung

Bauliche Gegebenheiten, wie unter anderem das Vorhandensein eines Personenaufzuges, eines gesonderten Abstellraumes, ausgewiesener Abstellflächen (z.B. für Kinderwagen und Fahrräder) oder einer Gegensprechanlage bestimmen den Wohnstandard entscheidend mit.

**Gesonderte Abstellräume,** wie z.B. im Kellergeschoss oder in Nebengebäuden, sind in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle Mietwohnungen zugeordnet.

**Abstellflächen** (z.B. für Kinderwägen und Fahrräder) stehen in deutlich mehr als der Hälfte der Fälle zur Verfügung.

Balkone bzw. Loggien gehören weitgehend zum allgemein üblichen Standard von Neubauten bzw. werden, wie immer öfter zu beobachten, nachträglich vorgebaut. Balkone sind tendenziell in deutlich mehr als der Hälfte Mietwohnungen zugeordnet. Balkone mit Grundflächen von über 8 m² sind kein allgemein üblicher Standard. Bei mehreren Balkonen pro Wohnung zählt deren Gesamtfläche. Gleiches gilt für Terrassen.

**Personenaufzüge** sind in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen nach wie vor allgemein üblicher Standard. Darüber hinaus sind Aufzüge nach Art. 37 BayBO ab einer Gebäudehöhe von 13 m baurechtliche Mindestanforderung.

Galerien sind in der überwiegenden Mehrzahl von Mietwohnräumen nicht anzutreffen.

Wintergärten sind kein allgemein üblicher Wohnstandard. Gegensprechanlagen sind in deutlich mehr als der Hälfte der Mietwohnungen vorhanden.

**Natursteinplatten** als Bodenbelag sind kein allgemein üblicher Wohnstandard.

### Merkmale zu Fenster, Fenstertüren und Wohnungseingangstüren

Allgemein üblicher Standard sind:

Verbundfenster oder isolierverglaste Fenster.

Wohnungseingangstüren entsprechen den Ansprüchen an den Schall-, Feuer- und Einbruchschutz.

#### Merkmale zur Warmwasserversorgung und Heizung

Allgemein üblicher Standard sind:

Eine zentrale Anlage für die **Warmwasserversorgung**, meist im Zusammenhang mit der Heizungsanlage installiert. Die **Raumheizung** von Wohnungen mit zentralen Heizanlagen (Zentralheizung, Fernheizung, Etagenheizung) oder Gas-Einzel- sowie Elektro-Nachtspeicher-Öfen.

Nicht allgemein üblicher Standard sind **Offene Kamine** oder **Kachelöfen** (diese sind verhältnismäßig selten eingebaut).

#### Merkmale zu Sanitärräumen

Allgemein üblicher Standard:

- sind B\u00e4der und Toiletten innerhalb der Wohneinheiten
- sind geflieste Boden- und Wandflächen (keramische Erzeugnisse)
- ist die Ausstattung von WC-Räumen mit Toilette und Handwaschbecken.

Allgemein üblicher Standard von Wohnungen, Sanitärräume mit bis zu 2 Zimmern

- O 1 Sanitärraum (Bad mit Toilette)
- O Ausstattung des Bades mit einem Waschbecken
- Ausstattung mit Badewanne (Duschmöglichkeit integriert) oder Duschwanne

#### mit 3 und 4 Zimmern

- o räumliche Trennung von Bad und WC (zwei Sanitärräume)
- O Ausstattung des Bades mit zwei Waschbecken

 Ausstattung mit Badewanne und Duschwanne

Ausstattungsmerkmale von Sanitärräumen, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen, sind:

- z.B. Eck-Badewanne, Whirlpool oder Bidet, unabhängig von der Anzahl der Zimmer
- Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor
- 0 in 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer Wohnfläche von deutlich über 7 m $^2$
- in 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen Sanitärräume mit einer insgesamt anrechenbaren Wohnfläche von über 9 m².

#### Merkmale zu Küchen und Elektroinstallationen

Allgemein üblicher Standard sind **Kochstelle** (Gas- oder Elektroherde) und **Spüle**, integriert in eine Küchenzeile sowie

hierfür notwendige Anschlüsse. Im Bereich der Küchenzeile besteht ein Spritzschutz (Wandfliesen).

**Elektroanschlüsse** sind nach heutigem Standard in ausreichender Anzahl installiert.

#### Sonstige Ausstattung

Hinweise dafür, dass der allgemein übliche Wohn- und Ausstattungsstandard überschritten wird, sind z.B.

- o der Einbau von elektrischen Rollläden
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Boden- und Wandbelägen
- die Verwendung von überdurchschnittlichen, hochwertigen Sanitär- und Armaturenausstattungen
- die Bereitstellung eines Conciergedienstes
- der Einbau eines Wellnessbereiches mit Schwimmbad und Sauna im Gebäude"

Oben genannte Ausführungen geben lediglich einen allgemeinen Anhalt zum üblichen Ausstattungsstandard und damit zur Genehmigungsfähigkeit für Modernisierungsmaßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten. Bitte wenden Sie sich im konkreten Fall an die Abteilung Bestandssicherung, Telefon +49 89/233-67201 oder -67202

oder an die für Sie zuständige Ansprechpartnerin/Ihren Ansprechpartner im Amt für Wohnungswesen zu einem individuellen Beratungsgespräch.

Quelle: Landeshauptstadt München

Erika Schindecker,

geschäftsführende Alleingesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH,

Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info