

## Standards für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau in Dresden

### I Größe der Wohnungen und Zimmer

- a) Folgende in der Richtlinie zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau formulierten Wohnflächenhöchstgrenzen sind einzuhalten:

Personen pro Haushalt	maximale Wohnfläche
1	45 m <sup>2</sup>
2	60 m <sup>2</sup>
3	75 m <sup>2</sup>
4	85 m <sup>2</sup>
jede weitere Person	+10 m <sup>2</sup>

- b) Individualräume für eine Person („Kinderzimmer“) sollen mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sein. Eine Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> wird empfohlen.
- c) Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein.

### II Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen

- a) Die Grundrisse sollen den Wohnbedürfnissen angemessen für alle Alltagsbedürfnisse nutzbar und generell flexibel sein. Das Zusammenlegen und Trennen von Individualräumen sollte in den Grundrisslösungen mitgedacht werden.
- b) Bei Wohnungen ab drei Zimmern soll die Grundrissgestaltung nach dem Durchwohnprinzip erfolgen (Belichtung und Belüftung nach zwei Himmelsrichtungen; durchgesteckte Wohngrundrisse). Gebäudetiefen sind nach natürlichen Belichtungsmöglichkeiten abzustimmen. Bei diesem Wohnungstyp dürfen keine einseitig zur lärmzugewandten Seite oder einseitig nach Norden orientierte Wohnungen geplant werden (mind. ein Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite).
- c) In Wohnungen, die für fünf und mehr Personen bestimmt sind, ist ein zweites Bad mit WC mit Dusche/Badewanne erforderlich.
- d) In den Küchen soll im Bereich von Herd, Spüle, Arbeitsplatte, in anderen Räumen hinter Waschbecken sowie in den Bädern und Duschen ein wasserfester Wandbelag (zum Beispiel Fliesen, entsprechender Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden.
- e) In der Küche ist ausreichend Platz für die Küchenabwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind Nebenflächen für Arbeitsvorgänge in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.
- f) Im Bad oder ggf. einem Hausarbeitsraum ist eine ausreichend große Fläche für die Aufstellung und den Betrieb einer Haushaltswaschmaschine auszuweisen.
- g) Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung vorzusehen. Liegt der Abstellraum nicht in der Wohnung, sind in der Wohnung Abstellflächen von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- h) Alle Wohnungen sollen einen direkten Bezug zum Freiraum haben. Dieser ist im Erdgeschoss durch Haus- und Mietergärten oder Terrassen und in den Obergeschossen durch Balkone, Loggien oder Terrassen herzustellen. Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche und Abmessung haben.

### III Ausstattung der Gebäude

- a) In Gebäuden ab vier Obergeschossen sind barrierefreie Aufzüge einzubauen.
- b) Hauseingänge sind grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden.
- c) Treppenhäuser im Geschosswohnungsbau sollen durchgesteckt ausgeführt werden und direkt vom Hof aus zugänglich sein.
- d) Lange innenliegende Erschließungsflure sind zu vermeiden.
- e) Die Gebäude sollen über einen Trockenraum verfügen. Nach Möglichkeit soll dieser nach bauordnungsrechtlichen Kriterien so gestaltet werden, dass er bei Bedarf auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.
- f) Fahrradabstellplätze (Kurzparker) sind nach Möglichkeit den Eingangsbereichen unmittelbar zuzuordnen.
- g) Blockinnenbereiche soll möglichst frei von Stellplätzen gestaltet werden.

#### **IV Barrierefreiheit der Wohnungen und Gebäude**

Die Sächsische Bauordnung (§50) ist zwingend einzuhalten, d. h. beim Bau von Häusern mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräumen, eine Toilette, Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.

Darüber hinaus sollen in den Gebäuden mit einem Aufzug folgende Kriterien beachtet werden:

- a) Das Gebäude und die Wohnungen müssen stufenfrei erreichbar sein. Ebenso die Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellräume (z. B. für Kinderwagen, Rollatoren), Müllplätze, Kellerräume, Fahrrad-Stellplätze, PKW-Stellplätze.
- b) Die Hauseingangstür und Brandschutztüren mit Obentürschließern müssen mit elektrischen Türöffnern nachrüstbar sein.
- c) Die Aufzugskabine darf ein Innenmaß von 1.40 x 1.10 m nicht unterschreiten.
- d) Der Zugang zu Balkon oder Terrasse muss so ausgeführt werden, dass er mittels Balkonaufbauten als stufen- und schwellenfreier Zugang (d. h. mit maximaler Schwellenhöhe von 2 cm) nachgerüstet werden kann.
- e) Keine Tür oder Durchgangsöffnung darf ein Rohbaumaß von 90 cm unterschreiten.
- f) Die Vorwandinstallation muss eine nachträgliche Anbringung von Stützgriffen an WC, Waschtisch und Dusche ermöglichen. Diese Regelung gilt nicht für das zweite Bad/WC.
- g) Der Duschbereich muss ebenerdig sein. Mindestgröße 90 x 120 cm.
- h) Jedem Raum (insbesondere Flur, Küche und Bad) muss über einen freien Bewegungsraum von 1.20 x 1.20 m verfügen. Diese Regelung gilt nicht für das zweite Bad/WC.
- i) Freiflächen, die für alle Mieter zugänglich sind, sind barrierefrei zu gestalten.

Für Gebäude, in denen ein Aufzug nachrüstbar ist, gilt:

Das Gebäude muss stufenfrei erreichbar sein. Ebenso die Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellräume (z. B. für Kinderwagen, Rollatoren), Müllplätze, Kellerräume, Fahrrad-Stellplätze, PKW-Stellplätze.

Die Punkte IV b) bis i) sind zu berücksichtigen.

An Neubaustandorten des geförderten Wohnungsbaus mit mehr als 30 geförderten Wohnungen soll mindestens eine der geförderten Wohnungen nach DIN 18040-2 uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar sein.