

Anlage 1a zur Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung

Standards für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau in Dresden

Vorbemerkungen

Die hier formulierten Standards gelten insbesondere für Neubauvorhaben und dienen grundsätzlich als Empfehlungen für die Priorisierung der Förderung auf kommunaler Ebene. Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Wohnungsförderstelle abgewichen werden.

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 ² |
| 2 | 60 m ² |
| 3 | 75 m ² |
| 4 | 85 m ² |
| jede weitere Person | 10 m ² |

- b) Individualräume für eine Person („Kinderzimmer“) sollen mindestens 10 m² groß sein. Schlafräume und Kinderzimmer sollen keine Durchgangsräume sein.
- c) Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 m² groß sein.

II Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen

- a) Die Grundrisse sollen den Wohnbedürfnissen angemessen für alle Alltagsbedürfnisse nutzbar und generell flexibel sein.
- 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 mehr als vier Personen bestimmt sind, soll ein zweites WC vorgesehen werden.
- 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 einem anderen geeigneten Raum in den Wohnungen ist eine ausreichend große Fläche für die Aufstellung und den Betrieb einer Haushaltswaschmaschine auszuweisen, soweit kein Gemeinschaftsraum für die Nutzung von Waschmaschinen zur Verfügung steht.
- 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 m² vorzusehen.

- h) Jede Wohnung soll, soweit gestalterisch und funktionell vertretbar, einen Freisitz (Balkon, Loggia, Wintergarten, Terrasse) haben. Bei Ein- und Zweiraumwohnungen kann auf Freisitze verzichtet werden, insbesondere, wenn in unmittelbarer Nähe nutzbare Freiflächen (Grünflächen) zur Verfügung stehen und wenn diese Wohnungen nicht bevorzugt für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen sind. In Gebäuden mit mehr als 2 Stockwerken sollten mindestens 50% der Ein- und Zweiraum-Wohnungen über Freisitze verfügen.
- i) Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sollen über einen ausreichend großen Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder verfügen.

Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle abgewichen werden.

III Ausstattung des Gebäudes

- a) Um die Wohngebäude, bei denen die Errichtung eines Aufzuges derzeit nicht vorgeschrieben ist, flexibel an zukünftige Entwicklungen anpassen zu können, soll die Nachrüstung eines Aufzuges möglich sein.
- b) Hauseingänge sind grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden.
- c) Häuser in Zeilenbauweise oder lange Gebäude sollen von beiden Gebäudeseiten aus zugänglich sein.
- d) Lange innenliegende Erschließungsflure sollen insbesondere bei Gebäuden mit Wohnungen ab drei Personen vermieden werden.
- 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.

IV Außenanlagen

- a) Für die Bewohner sollen zugängliche Grünflächen vorgesehen werden. Diese sollen zur Betätigung im Freien geeignet sein. Dabei sollen auch Spielanlagen berücksichtigt werden. Die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen soll auf Wunsch in Eigenleistung möglich sein.
- b) Fahrradabstellplätze (Kurzparker) sind nach Möglichkeit den Eingangsbereichen unmittelbar zuzuordnen
- c) Blockinnenbereiche soll möglichst frei von Stellplätzen gestaltet werden.
- d) PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grundflächen flächensparend anzulegen. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Die Einordnung hat so zu erfolgen, dass Belästigungen durch Lärm und Abgase so gering wie möglich gehalten werden. Pkw-Stellplätze sollen barrierefrei erreichbar sein und auf die unbedingt notwendige Anzahl minimiert werden. Es wird empfohlen, E-Ladestationen vorzusehen oder vorzubereiten.
- e) Freiflächen, die für alle zugänglich sind, sind in der Regel barrierefrei zu gestalten.

V Ökologische Standards

- a) Es sollen nur Baustoffe verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie die Einhaltung sozialer Standards aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltvorschriften und -normen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit keine schadstofffreien Produkte vorhanden sind, sollen möglichst schadstoffarme Produkte (z. B. mit Umweltzeichen) verwendet werden.

b) Soweit höherrangiges Recht nicht entgegen steht, sollen Baustoffe, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt wurden, insbesondere Dämmstoffe und Ortschaften, nicht eingesetzt werden.

c) Es sind in Abwägung mit der Dresdner Fernwärme möglichst Heizungsanlagen mit CO₂-armer, schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik und/oder alternative Versorgungssysteme zu verwenden.

d) Bei Maßnahmen im Bestand sollen die Wohngebäude nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Um- und Ausbau) die Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust HAT nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. Es sind die Rechenvorschriften des § 3 EnEV anzuwenden. Die Einhaltung bezüglich der für die Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Abschnitt 5 der EnEV nachzuweisen.

e) Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf Folgendes besonders hingewiesen:
• Abbrucharbeiten sind recyclinggerecht durchzuführen,
• es sollen recyclinggerechte und umweltschonende, demontierbare Konstruktionen verwendet werden, die auch einen vermehrten Einsatz von ressourcenschonenden Baustoffen, wie z. B. Sekundärbaustoffen, ermöglichen.

f) Die Gebäude sollen für die Gewinnung alternativer Energie (z. B. Solarvoltaik, Solarthermie) ausgelegt werden.

VI 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 sollen 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 sollen mit elektrischen Türöffnern nachrüstbar sein.
- c) Aufzüge können in Gebäuden mit barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen schon bei geringeren Gebäudehöhen vorgesehen werden. Die Aufzugskabine darf ein Innenmaß von 1.40 x 1.10 m nicht unterschreiten.
- d) In der Wohnung bzw. wohnungsnah sollten Abstellplätze für Rollstühle, Rollator und Scooter inklusive Auflademöglichkeit vorgehalten werden (DIN 18040-2).
- e) mindestens 20 v. H. der Wohnungen sollen als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ geplant werden, wobei auch auf die Bedürfnisse von Gehörlosen und sehbehinderten Menschen ein besonderes Augenmerk zu legen ist.
- f) An Neubaustandorten des geförderten Wohnungsbaus soll je 20 Wohnungen mindestens eine der geförderten Wohnungen nach DIN 18040-2 uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar sein.
- g) der Zugang zu Balkon oder Terrasse soll so ausgeführt werden, dass er mittels Balkonaufbauten als stufen- und schwellenfreier Zugang (d. h. mit maximaler Schwellenhöhe von 2 cm) nachgerüstet werden kann. Keine Tür oder Durchgangsöffnung darf ein Rohbaumaß von 88,5 cm unterschreiten.

- h) Die Vorwandinstallation soll eine nachträgliche Anbringung von Stützgriffen an WC, Waschtisch und Dusche ermöglichen.
- i) Der Duschbereich soll ebenerdig sein. Mindestgröße 90 x 120 cm.
- j) Jedem Raum (insbesondere Flur, Küche und Bad) soll über einen freien Bewegungsraum von 1.20 x 1.20 m verfügen.