
Planungsempfehlungen für geförderten Mietwohnungsbau in Bayern (Auszug)

Allgemeines

Wohnungen für kinderreiche Familien sollen vorrangig im Erdgeschoss (möglichst mit unmittelbarem Zugang nach außen) geplant werden.

In Wohnanlagen ab etwa 50 Wohnungen sollen Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² je Wohnung vorgesehen werden.

Bei jeder Wohnung mit Zugang vom Freien, auch z. B. bei Laubenganghäusern, soll ein Windfang am Wohnungs- oder Hauseingang vorgesehen werden.

Die Erschließungsflächen sollen – auch auf den Grundstücken – möglichst klein, die oberirdischen Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.

Wohnungsgrundriss

Bei der Bauplanung soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet werden. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen mit einer variablen Grundrissgestaltung wechselnden Nutzerbedürfnissen (etwa für allein erziehende Personen, Senioren) gerecht werden. Leicht auszuführende Grundrissänderungen sollen die Wohnung an geänderte Wohnbedürfnisse anpassen. Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden. Wenn sich bei Familienwohnungen gefangene Räume nicht vermeiden lassen, sollen zumindest Schlafräume und Bad/WC durch einen gemeinsamen Zwischenflur verbunden sein. Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

Küche, Bad und WC: In Wohnungen für vier Personen soll ein räumlich vom Bad getrenntes WC mit einem Handwaschbecken geplant werden. In Wohnungen ab fünf Personen soll ein WC im Bad und ein räumlich vom Bad getrenntes zweites WC mit einem Waschtisch vorhanden sein.

Freiflächen

Für jede Wohnung soll ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse mit einer nutzbaren Mindestfläche von 3 m² und einer Mindestdtiefe von 1,70 m oder ein Mietergarten vorgesehen werden.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO sind Kinderspielplätze anzulegen, wenn Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet werden. Die DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen, gibt wertvolle Hinweise z. B. zur Gestaltung und Nutzung.

Barrierefreiheit

Wird eine Wohnung nach DIN 18 025 Teil 1 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18 025 Teil 2, Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen, Ausgabe Dezember 1992 zu gestalten. Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, ist die DIN 18 025 Teil 1, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Planungsgrundlagen, Ausgabe 1992, anzuwenden. *Diese Wohnungen erfüllen somit die baulichen Grundvoraussetzungen für eine generationenübergreifende Nutzung.* Auf diese Weise ist von vorne herein für das "Älterwerden" oder für eine im Lauf des Lebens eintretende schwere Erkrankung oder Behinderung baulich Vorsorge getroffen.

Wirtschaftlichkeit

Das Bauwerk soll langfristig einen geringen Bauunterhalt und einen sparsamen Energiebedarf und Wasserverbrauch sicherstellen. Besonderer Wert ist auf umweltschonendes Bauen und gesundes Wohnen zu legen. Bei der Planung und Ausstattung der Gebäude können die Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser geschaffen werden. Bei der Baustoffauswahl tragen Erzeugnisse dazu bei, die sich durch Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit und Wiederverwendbarkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen, die im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder zu entsorgungsfreundlicheren Abfällen führen, die aus Reststoffen oder Abfällen hergestellt worden sind.

Quelle:

Oberste Baubehörde im bayrischen Staatsministerium des Innern (2009): Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern, Stand Februar 2009, http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/wohnungswesen/foerderung/merkblatt/merkbl_mw_feb_2009.pdf , S.10-12 (letzter Zugriff 22.3.2009)