



„Qualität im Wohnungsbau“

**Gemeinsame Fortbildungsveranstaltung
des Stadtplanungsamtes und der
Bauaufsicht am 08.02. und 10.02. 2006**



Grundsätze des Stadtplanungsamtes:

I. Wohnumfeld

II. Gebäude und Außenanlagen

III. Wohnung

I. Wohnumfeld

- **Planungsvielfalt**

Ab 50 WE/RH, vorhabenbezogen auch früher, ist besonders auf Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit zu achten, i. d .R durch konkurrierende Verfahren, (bei Abweichung ist Kompensation durch Aufteilung der Fläche für mehrere Entwurfsverfasser möglich)

Wohnumfeld

Parzellenbreite

- Die Mindestbreite (Reihenhäuser, Stadthäuser) soll i. d .R. 6,00m nicht unterschreiten

Wohnumfeld

- **Abstände**

Der Mindestabstand von an den öffentlichen Raum grenzenden gegenüberliegenden Fassaden in reinen und allgemeinen Wohngebieten beträgt 2h

Wohnumfeld

Gestaltungsleitlinien

Zur Gewährleistung hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität sind folgende Kriterien von Bedeutung:

- Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht
- Anpassung an die benachbarte Bebauung (insbesondere bei kleinen Einheiten einheitliche Traufe und Dachneigung)

Wohnumfeld

Gestaltungsleitlinien

- Dachform (Dächer müssen als solche erkennbar sein, i. d. Regel ist maximal 1 Nichtvollgeschoss im DG zulässig)
- Farbkonzepte bei größeren Anlagen
- Fassadengliederung, Ausbildung von Sockel, Fassade und Dach
- Gut alternde Materialien
- Technische Aufbauten ins Gebäude integrieren

II. Gebäude und Außenanlagen

Hauseingänge

- sind grundsätzlich von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden
- Treppenhäuser im Geschloßwohnungsbau müssen durchgesteckt ausgebildet und direkt vom Hof aus zugänglich sein
- Sitz- + Abstellmöglichkeiten sollten dem Eingangsbereich zugeordnet werden, die Eingangsbereiche sollen eine Eignung als Nutzraum aufweisen
- Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze sollen den Eingangsbereichen unmittelbar zugeordnet werden und barrierefrei erreichbar sein

Gebäude und Außenanlagen

Treppenhäuser

- Pro Treppenhaus sollen möglichst wenige WE gruppiert sein (Obergrenze 10-12 WE)
- Auf eine großzügige Gestaltung, (über die Mindestmaße nach HBO hinaus), sowie eine gute Tageslichtbeleuchtung soll geachtet werden

Gebäude und Außenanlagen

Fahrstühle

- Bereits ab dem 3. Vollgeschoss sollen Fahrstühle eingebaut werden, Barrierefreiheit wird so häufiger über alle Geschosse ermöglicht (wenn nicht ausdrücklich preiswerter Wohnraum geschaffen werden soll)
- Sie sollten deshalb bis in die TG- Ebene geführt werden und dort barrierefrei erreichbar sein

Gebäude und Außenanlagen

Individueller Freiraum

- Mindestens 1 individueller sicht- und lärm geschützter Freiraum soll jeder WE zugeordnet sein
- Hausgärten + Terrassen müssen direkt von der/den EG WE erreichbar sein
- Grünflächen und Gärten sollen wohnungsbezogen und nutzergerecht gestaltet werden, (die Mindestgröße als grünes Zimmer (Bsp. Atriumhof) beträgt Wohnzimmergröße, d.h. 25-30m²/WE)

Gebäude und Außenanlagen

Individueller Freiraum

- Loggien können zum öffentlichen Raum orientiert sein, mit einer Mindestdiefe 1,8 m
- Balkone sollen zum privaten Freiraum orientiert sein, mit einer Mindestdiefe 1,8 m
- Oberirdische Abstellräume in den Freibereichen sollen gestalterisch eingebunden werden
- Reihenhausgärten, die nicht an eine Erschließungsfläche grenzen, sollen rückwärtig durch einen Mistweg erschlossen sein

Gebäude und Außenanlagen

Stellplätze

- Geschoßwohnungsbau:
- Blockinnenbereiche und Vorgärten sind frei von Stellplätzen zu gestalten
- Reihenhäuser:
- maximal 1 Stellplatz im Vorgarten kann als Ausnahme von der Stellplatzsatzung zugelassen werden

Gebäude und Außenanlagen

Garagen und Carports

- Garagen sollen nur innerhalb von Gebäuden oder im baulichen Zusammenhang angeordnet werden
- Sammelgaragen sind nur als Zeilen(keine Höfe) auszubilden
- Bei Carports soll auf einheitliche Gestaltung und Begrünung geachtet werden, bei Carportzeilen sind in regelmäßigen Abständen (im Mittel je 5 Carports) Baumpflanzungen vorzusehen

Gebäude und Außenanlagen

Tiefgaragen

- Rampen sollen grundsätzlich ins Gebäude integriert werden
- Kleine Einheiten (< 50) sind anzustreben
- Auf natürliche Belichtung + Belüftung muss geachtet werden
- Erdüberdeckung ist vorzusehen, dabei ist auf Gewährleistung eines stufenlosen Übergangs zum Freiraum zu achten
- Sicherheit und Übersichtlichkeit der Garagenanlage berücksichtigen

Gebäude und Außenanlagen

Lärmschutz

- Bei der Grundrissorganisation soll berücksichtigt werden : mindestens 1 Aufenthaltsraum und 1 Freiraum an der lärm abgewandten Seite anordnen
- Geeignete Bauliche Maßnahmen: Lärmpuffer, z.B.: doppelte Fassade, Wintergärten bei Fehlen eines geschützten Freiraums vorsehen

Gebäude und Außenanlagen

Müllstandorte

- Anordnung der Behälter gebündelt, im Haus oder angebaut und gestalterisch integriert, im Geschößwohnungsbau grundsätzlich integriert

Gebäude und Außenanlagen

Sonstige Ökologische Qualität und Senkung von Nebenkosten

- Passivhausstandard als Standard
- BHkw's
- Wiedernutzung von Regenwasser als Brauchwasser
- Begrünung von Flachdächern

Gebäude und Außenanlagen

Mischung von Wohnungsgrößen

Bei Mehrfamilienhäusern ist immer ein Wohnungsgemeinde unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorzusehen

Gemeinschaftsräume

Ab 50 WE im Geschößwohnungsbau ist ein Gemeinschaftsraum einzurichten

Wohnung

Darüber hinaus können zusätzliche Anforderungen für bestimmte Zielgruppen wie

- Familien mit Kindern,
- Wohnen im Alter,
- Barrierefreiheit,
- Generationsübergreifendes Wohnen
- ...gelten