

Leitfaden für den Ausstattungsgrad des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (einfacher Standard) als Maßstab für die Förderung der Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten

1. Zuschnitt

Die Wohnungen sollen so zugeschnitten sein, dass sie Normen für den geförderten Mietwohnungsbau entsprechen. Vorrang hat jedoch der behutsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, so dass Abweichungen von der Norm die Regel sein werden. Dem Wohnen auf einer Ebene ist der Vorzug einzuräumen.

2. Oberflächenbehandlung

2.1. Fußboden

In Abhängigkeit von der Raumfunktion sind Fußböden in der Regel aus folgenden Materialien herzustellen:

Allgemeine Wohnräume: Linoleumbelag oder Teppichboden
Ausnahme: vorhandene Dielenbeläge sind zu erhalten bzw. teilweise oder ganz zu ersetzen

Küchen, Bäder, WCs: verschleißter Linoleumbelag oder keramischer Belag

Treppenhaus: Holz mit oder ohne Linoleumbelag, Betonwerkstein oder keramischer Belag
Treppen in Familienheimen sind entsprechend dem Beanspruchungsgrad zu belegen, z.B. mit einfachem Teppichbelag.
Keller: Estrich

2.2. Wände/Decken

Wischfester Dispersionsfarbanstrich mit oder ohne Raufasertapete als Untergrund. In Gemeinschaftstreppehäusern sollte auf Tapete verzichtet werden.

Bäder können bis zu einer Raumhöhe von 2 m gefliest,
Küchen im Bereich der Arbeits- und Naßstrecke mit einem Fliesenspiegel versehen werden.

Kellerräume erhalten lediglich einen wischfesten einfachen Anstrich.

3. Türen

Grundsätzlich ist eine Aufarbeitung von Türen und Fenstern dem Ersatz vorzuziehen. Stellen sie jedoch einen städtebaulichen Missstand dar, oder verbietet ihr Zustand die Aufarbeitung, so sind dem Gebäude adäquate Türen und Fenster einzusetzen. Sofern nicht bauordnungsrechtliche oder denkmalpflegerische Gesichtspunkte entgegenstehen, ist Massivholz für Innentüren aus Kostengründen nicht zulässig. Ansonsten ist Holz der dominierende Baustoff. Schlösser und Beschläge sollen in einfacher Form gestalterischen und sicherheitstechnischen Anforderungen genügen. In Abhängigkeit von der Fenstergröße sind diese grundsätzlich mehrflügelig auszubilden. Kämpfer und Pfosten müssen ihrer Funktion in vollem Umfang gerecht werden. Sprossen zwischen den Scheiben einer Isolierverglasung sind abzulehnen. Die Flügeligkeit der Fenster ist zeichnerisch darzustellen.

4. Sanitärausstattung des Bades

In der Regel befinden sich Bad und WC in einem Raum. Ist die Wohnung für mehr als 4 Personen zugeschnitten, kann auch eine separate Toilette angeordnet werden. Ist ein Wohnen über mehr als eine Ebene hinaus unumgänglich, kann einer zusätzlichen Ebene eine zusätzliche Toilette zugeordnet werden.

Das Bad ist mit einer Bade- oder Duschwanne aus Stahl zu versehen. Neben einem WC und einem Waschtisch (kein Doppelwaschtisch) in einfacher Ausführung und in Standardfarben (vorzugsweise weiß) können in die Förderung einbezogen werden:

- 1 Klosettpapierhalter
- 1 Ablageplatte unterhalb des Spiegels
- 1 Feuchtraumspiegel oberhalb des Waschtisches
- 1 Wannengriff
- 1 Brause mit Halterung
- 1 Handtuchhalter.

Wird einer Duschwanne der Vorzug gegeben, kann ein einfacher Spritzschutz vorgesehen werden.

Falls nicht ein anderer Raum für die Waschmaschine vorgesehen ist, muss eine Anschlussmöglichkeit hergestellt werden.

5. Heizungsinstallation

Im Regelfall ist einer Sammel- oder Etagenheizung auf Basis Erdgas oder Fernwärme der Vorzug zu geben. Sie kann mit einer zentralen Warmwasserbereitung gekoppelt sein. Konventionelle Plattenheizkörper oder Radiatoren geben die Wärme ab. Alle anderen Heizungssysteme, z.B. Fußbodenheizung, können nur im Rahmen der Kosten für eine konventionelle Heizung förderungsrechtlich berücksichtigt werden.

6. Lüftungsinstallation

Räume ohne Möglichkeit einer natürlichen Belüftung sind weitestgehend zu vermeiden. Kosten für Querlüftungssysteme mit oder ohne Wärmerückgewinnung sind grundsätzlich nicht förderungsfähig. Sie amortisieren sich durch geringeren Einsatz von Heizenergie.

7. Elektroinstallierung

Sie ist DIN- und VDE-gerecht auszuführen.

Die Räume sind mit einfachen Schaltern auszustatten (keine Dimmschalter).

Je nach Raumgröße sind 1 – 2 Möglichkeiten zum Anschluss von Deckenleuchten zu schaffen.

Pro Zimmer sind 2 – 6 Steckdosen anzuordnen. Eine zerstörungsfreie Reparatur und Nachrüstung kann durch Leerrohre oder Aufputzinstallationen (z.B.

Fußleistenkanäle) gesichert werden.

Kosten für Lampen und Leuchten sind nicht förderungsfähig, es sei denn, die dienen der Beleuchtung von gemeinschaftlich genutzten Flächen, z.B. Verkehrsflächen in Mietshäusern. Für Familienheime sind sie auf keinen Fall förderungsfähig.

Jede Wohnung kann mit einem Telefonanschluss versehen werden. Kosten für Türöffner- und Wechselsprechanlagen in Familienheimen mit 1 oder 2 Wohnungen sind nicht förderungsfähig.

8. Antennenanlagen

Kosten für Antennenanlagen sind grundsätzlich förderungsfähig. Es wird jedoch empfohlen, aus Gründen des sparsamen Materialeinsatzes diese Kosten bei Familienheimen nicht in Ansatz zu bringen.

9. Wärme- und Schallschutz

In der Regel sind die einschlägigen Verordnungen und Vorschriften einzuhalten. Häufig stehen diese aber im Widerspruch zu einer behutsamen Sanierung. Gemeinsam mit den Bauordnungsämtern sind bauphysikalisch und gestalterisch Kompromisslösungen anzustreben. Gegebenenfalls sind auch denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen.

10. Material und Ausführung

Grundsätzlich ist Material einfach einzusetzen und in einfacher Ausführung funktionsgerecht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Beabsichtigte Abweichungen von diesem Grundsatz bedürfen der Begründung.