

1 - Planungsrichtlinien Allgemein

Stand: **01.03.2025 - Vorabzug**

Inhalt: **1.1 Grundsätzliches**

1. Zum Verständnis und zur Anwendung
2. Positionen zum Wohnungsbau
3. Förderung
4. Normen, Regelungen und Bestimmungen

1.1. Grundsätzliches

1. Zum Verständnis und zur Anwendung

1.1. Inhalt

Die Planungsrichtlinien gliedern sich in folgende Kategorien

1. PR Allgemein
 - 1.1. Grundsätzliches
2. PR Projekthandbuch
 - 2.1. Gebäudeplanung
 - 2.2. Baudurchführung
3. PR Gebäude – Typologie - Wohnen
 - 3.1. Funktionale Vorgaben
 - 3.2. Nutzungsspezifische Vorgaben
4. PR Hochbau
 - 4.1. Konstruktive Vorgaben
 - 4.2. Bautechnische Vorgaben
5. PR Küchen
 - 5.1. Funktionale Vorgaben
6. PR Bäder
 - 6.1. Funktionale Vorgaben
7. PR Nachhaltigkeit – Ökologie
 - 7.1 Verfahrenstechnische Vorgaben
8. PR Technische Gebäudeausrüstung
 - 8.1 Heizungstechnik
 - 8.2 Lüftungstechnik
 - 8.3 Sanitärtechnik
 - 8.4 Elektrotechnik
 - 8.5 Aufzugstechnik
 - 8.6 Medienverteilung
 - 8.7 Photovoltaik
 - 8.8 MSR-Technik
9. PR Material und Oberflächen
 - 9.1 Ausstattungsliste
 - 9.2 Leuchtenkatalog
10. PR Freianlagen
 - 10.1 Funktionale Vorgaben
 - 10.2 Nutzungsspezifische Vorgaben

1.2. Standarddefinitionen

Der beschriebene Standard definiert den Grundstandard für die Planung von Neubau- und Großmodernisierungsprojekten der Münchner Wohnen.

Für Sondernutzungen im Teileigentum (Kindertagesstätten, Kulturzentren, Stadtbibliotheken) gelten die beschriebenen Standards und Richtlinien nicht. Hierfür sind die Richtlinien des Baureferates bzw. des Teileigentümers zu beachten.

Bei notwendigen Abweichungen zum vorgegebenen Standard für eine funktional, technisch oder wirtschaftlich andere oder bessere Ausführung, sind diese in den jeweiligen Punkten aufzuzeigen und eine Entscheidung über die Projektleitung der Münchner Wohnen herbeizuführen.

Grundsätzlich ist der hier aufgeführte Standard immer mit dem für die jeweilige Maßnahme definierten Kostenrahmen in Übereinstimmung zu bringen. Sollten Standardabweichungen für eine wirtschaftlichere Bauweise erforderlich sein, so geschieht dies grundsätzlich in Absprache mit der Projektleitung.

1.3. Kostenvorgaben

Die für die jeweilige Maßnahme gültige Kostenobergrenze der Herstellkosten KG 300/400 wird für jedes Projekt definiert und richtet sich nach den Vorgaben der WFB und dem für das Projekt abgeleiteten Energiestandard. Die Kostenobergrenze KG 200/700 wird von der Münchner Wohnen vorgegeben und ist einzuhalten.

2. Positionen zum Wohnungsbau

2.1. Einfachheit

Nach dem Grundsatz „Weniger ist mehr“ strebt die Münchner Wohnen nach einer einfachen und klugen Architektur. Es soll eine Balance zwischen Funktionalität und Nutzerfreundlichkeit in der Kombination einer Optimierung der Gebäudehülle, dem Einsatz von möglichst ökologischen und nachhaltigen Materialien, der technischen Erfordernisse und der baulichen Details gefunden werden.

2.2. Wiederholung

Das Serielle, die Wiederholung einfacher Wohnungsgrundrisse, die Wiederholung von Bauteilen (Bsp. Fensterformat), die Standardisierung von Raumelementen (Bsp. Fertigbad) und von Konstruktionselementen fördert in besonderem Maße die Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbaus.

2.3. Wirksamkeit

Durch den Einsatz kleiner effektiver Maßnahmen, die das Besondere an einem Gebäude ausmachen (Bsp. besondere Gestaltung der Eingänge, Treppenhäuser, Betonung der Gebäudeecken, Balkone etc.), soll mit einem geringen Aufwand eine große Wirkung erzielt werden. Das Besondere eines Gebäudes trägt in hohem Maße zur Baukultur bei und soll sparsam sowie an strategisch sinnvollen Stellen eingesetzt werden, um seine maximale Wirksamkeit zu entfalten. Die Maßnahmen sind besonders effektiv, wenn sie möglichst vielen Menschen zugutekommen und die Identifikation mit dem Wohnquartier stärken.

2.4. Kommunikation

Eine optimale Kommunikation beginnt damit, Nachbarn, Politiker, Bürger und unsere Mieter in die Entwicklung einzubeziehen und diese bei der Entstehung neuer Quartiere und Stadtbausteine mitzunehmen. Das Prinzip Kommunikation bezieht sich auch auf die räumlichen Voraussetzungen der Gebäude, welche die Kommunikation zwischen den Bewohnern und die Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften unterstützen.

3. Förderung

3.1. Wohnraumförderbestimmungen

Wohnraumförderbestimmungen (WFB) in Verbindung mit dem **Merkblatt für Bauherr*innen von gefördertem Mietwohnraum/Antragunterlagen Mietwohnraum** der Landeshauptstadt München (LHM), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III zum jeweils gültigen Stand. (z.B. Wohnungsaufteilungsschlüssel, Wohnungsgrößen, Wohnraumgrößen, Kostenobergrenzen, Bestimmungen über barrierefreies Bauen etc.)

Die Wohnraumförderbestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen sind nur möglich, wenn das Betreuungsreferat HA III die Genehmigung hierzu erteilt. Die Herbeiführung der Genehmigung obliegt dem planenden Architekten.

3.2. Wohnungsaufteilungsschlüssel, Wohnungsgrößen

Wohnungsaufteilungsschlüssel und Wohnungsgrößen zum jeweils gültigen Stand gemäß dem **Merkblatt für Bauherr*innen von gefördertem Mietwohnraum/Antragunterlagen Mietwohnraum** der Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel ist entsprechend den Fördermodellen mit der Bewilligungsstelle (HA III) und dem Wohnungsamt abzustimmen.

Möglichst gleiche vertikal angeordnete Einheiten in einem Gebäude. Wohnungen für 5-7 Personen können in der Regel durch das Zusammenlegen von zwei oder mehr Wohnungen nachgewiesen werden.

Hinweis: Der Wohnungsschlüssel und die Wohnungsgrößen aus den EOF-Vorgaben gelten als Orientierungswert für die preisgedämpften und die freifinanzierten Wohnungen. Eine Abweichung von bis zu 10%, in Ausnahmefällen 15%, ist planungsbedingt in der Regel zulässig. Dies ist mit dem Betreuungsreferat HA III abzustimmen.

3.3. Energetischer Standard - Neubau

Neubaumaßnahmen sind mit dem von der Münchner Wohnen vorgegebenen Energiestandard zu planen. Die Inanspruchnahme von KfW bzw. FKG-Fördermittel ist durch das Planungsteam zu prüfen und falls gegeben technisch sicherzustellen.

Weitere mögliche Förderprogramme sind aufzuzeigen bzw. zu prüfen:

- NAWARO Förderung
- etc.
- sowie hierfür notwendige Zertifizierungssysteme

3.4. Energetischer Standard - Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen sind in Richtung des maximal erreichbaren Energiestandards zu planen, sofern der Projektauftrag als auch der Planungsverlauf nichts anderes ergeben.

Die Inanspruchnahme von FKG-Fördermittel sowie KfW-Darlehen ist durch das Planungsteam zu prüfen und falls gegeben technisch sicherzustellen.

3.5. Ökologische Anforderungen

Der **Ökologischer Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München**, zum jeweils gültigen Stand ist einzuhalten. Dies gilt sowohl für Grundstücksflächen der LHM als auch für das Bauen auf eigenem Grund.

3.6. Photovoltaik

Die Dachflächen sind grundsätzlich für die Ausrüstung mit Photovoltaik zu planen und in Absprache mit der Münchner Wohnen vorzurüsten.

Es wird die Realisierung einer Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell angestrebt.

Im Rahmen der LPH 2 ist eine Machbarkeitsstudie durch das Planungsteam als Grundlage für weitere Verhandlungen mit möglichen Kooperationspartnern zu erstellen. Diese ist mit einer Kostenschätzung zu hinterlegen. Eventuelle Zielkonflikte sind zu benennen.

4. Normen, Regelungen und Bestimmungen

4.1. Anerkannte Regeln der Technik

Die Planung und Ausführung hat grundsätzlich nach den "Allgemein anerkannten Regeln der Technik" sowie nach den einschlägigen DIN- Normen und Richtlinienwerken zu erfolgen.

4.2. Schallschutz

Für den Schallschutz gelten die allgemeinen Anforderungen nach DIN 4109 (kein erhöhter Schallschutz).

4.3. Maßtoleranzen

Maßtoleranzen nach DIN 180202, normale Anforderungen, keine erhöhten Anforderungen (Ausnahme: Sonderbauteile wie z.B. Metallfassaden).

gez.