

3 - Planungsrichtlinien

Gebäude – Typologie - Wohnen

Stand: **01.03.2025 - Vorabzug**

Inhalt: **3.1 Funktionale Vorgaben**

1. Typologie
2. Barrierefreiheit
3. Wohnen
4. Küchen
5. Bäder
6. Treppenhäuser
7. Balkone, Loggien
8. Terrassen
9. Dächer
10. Hauseingänge
11. Laubengänge
12. Fenster, Fassaden
13. Tiefgaragen
14. Fahrradabstellplätze
15. Haustechnik allgemein, Schächte und Leitungen

3.2 Nutzungsspezifische Vorgaben

1. Nebenräume, Putz- und Hausmeisterraum, Müllentsorgung
2. Keller- und Gemeinschaftsräume, Kellerabgänge
3. Technikflächen - Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro
4. TGA - Aufzug

3.1. Funktionale Vorgaben

1. Typologie

1.1. Gebäude

Es sind möglichst gleiche, einfache Baukörper ohne Staffelgeschosse und ohne Dachterrassen zu planen, solange das Baurecht dem nicht entgegensteht. Dacheinschnitte sind zu vermeiden.

Häuser sind grundsätzlich als Mehrspanner zu planen, mindestens jedoch als 3-4 Spanner, keine 2- oder 1-Spanner-Typen. Es sind möglichst viele Wohnungen einem Erschließungstreppenhaus zuzuordnen.

Monostrukturen in einem Haus sind zu vermeiden. In Bezug auf eine wirtschaftliche Bauweise sind Wohnungen gleichen Typs über alle Geschosse hinweg anzuordnen.

1.2. Laubengänge

Laubengänge sind zu vermeiden, wenn zwingend erforderlich dann geschlossen.

1.3. Fensteranordnung und Gestaltung

Fenster müssen innen und außen konventionell und ohne Spezialausrüstung (z. B. Hubsteiger) von der Innenseite des Gebäudes aus gereinigt werden können. Fensteranordnung in Mauerwerksleibung, nicht außenbündig. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind keine Pfosten-Riegel-Konstruktionen erwünscht.

1.4. Modulares, vereinheitlichtes Bauen

Grundsätzliche ist ein modulares und vereinheitlichtes Bauen anzustreben. Dies gilt sowohl für konstruktive Elemente (Fertigteile, Filigrandecken, Außenwandkonstruktionen) als auch für Bäder (Fertignasszellen) und Fenster oder andere Bauelemente. Dies ist bereits in den frühen Planungsphasen zu berücksichtigen.

Insbesondere bei Holzkonstruktionen und Holzfassaden ist die serielle Fertigung Teil des typologischen und architektonischen Ausdrucks und entsprechend frühzeitig in der LPH 2 konzeptionell aufzuzeigen und zu lösen.

2. Barrierefreiheit

2.1. Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2 und 18040-2/R

Allen Wohnungen, ob gefördert oder freifinanziert ist die DIN 18040-2 als Maßstab zu Grunde zu legen. Die Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen nach DIN 18040-2/R wird in Absprache mit dem Amt für Wohnen und Migration festgelegt.

2.2. Bedienelemente nach der DIN 18040-2 und 18040-2/R

Bedienelemente sind auf Höhe 105 cm über OFF anzuordnen (gemäß DIN 18040-2, 4.5.2), wenn in einem Wohngebäude keine Wohnung für uneingeschränkte Rollstuhlnutzung vorhanden ist. Bei Wohngebäuden mit R-Wohnungen Höhe für alle zugänglichen Bereiche mit Rollstuhlnutzung 85cm.

2.3. Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2/R - Bäder

DIN 1804-2/R „Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlbenutzer*innen, Planungsgrundlagen“ zum jeweils gültigen Stand. Wohnungen für Rollstuhlbenutzer*innen und deren Umfeld sind dem entsprechend zu planen. Das Bad ist mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken auszustatten und für den erweiterten Ausbau vorzurüsten. Erweiterter Ausbau: Haltegriffe, Badewanne, Duschstangen, etc. in Absprache mit der Münchner Wohnen; Festlegung ca. 6 Monate vor Abnahme.

2.4. Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2/R - Türantriebe

Häuser mit R-Wohnungen sind mit elektrischen Türantrieben auszurüsten. Dies gilt für:

- Hauseingangstüre
- Wohnungszugangstüre
- Kellerzugangstüre
- TG- Zugangstüren
- Müllräume

2.5. Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2/R - Lage der Wohnungen

Die Wohnungen nach DIN 18040 R-Standard sollten im Erdgeschoß nachgewiesen werden. R-Wohnungen sind in einem Gebäudeensemble in einem Haus zu konzentrieren.

2.6. Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2/R - Müllräume

Müllräume für Wohngebäude mit R-Wohnungen müssen entsprechend der DIN 18040-2/R funktional nutzbar sein.

3. Wohnen

3.1. Grundrissgestaltung

Aufteilung, Zonierung in Wohn- und Schlafbereiche im Hinblick auf eine familiengerechte Bewohnbarkeit. Individualräume (Kinder- und Schlafräume) sind nicht über Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Küche) zu erschließen. Durchgangszimmer sind zu vermeiden. Klärung im Vorentwurf.

Optimierte, flächensparende Wohnungsgrundrisse sollen bei klarer, guter Möblierbarkeit maximalen Nutzen mit minimaler Fläche erreichen. Bei den angegebenen Richtgrößen gemäß Förderrichtlinien sind die unteren Flächenwerte anzustreben. Im Einzelfall können auch Unterschreitungen zulässig sein.

Bei Einzimmerwohnungen ist darauf zu achten, dass mind. eine Nutzung vom Wohnraum abgetrennt wird, z.B. Küche / Wohnen und ein eigenes Zimmer für Schlafen, oder Schlafen / Wohnen und eine abgetrennte Küche. Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte an der Untergrenze (mind. 25 m²) muss mit der Förderstelle individuell geklärt werden.

3.2. Maisonettewohnungen

Maisonette-Wohnungen sind auszuschließen und nur in Ausnahmefällen zugelassen, abhängig vom Bebauungsplan, z.B. Stadthaus. Klärung im Vorentwurf.

3.3. Individualräume (Schlaf- oder Kinderzimmer) - Fläche

Nach Anforderung der WFB zum jeweils gültigen Stand.

3.4. Raumbreiten und lichte Raumhöhe

Die Breite von Schlaf- oder Kinderzimmern: mind. 2,70 m, die Breite von Wohnräumen: mind. 3,50 m. Die lichte Raumhöhe von Wohnräumen soll in Raummitte 2,45 m betragen.

3.5. Abstellflächen

Min. 1 m² groß, bzw. nach Vorgabe WFB.

3.6. Möblierbarkeit

Alle Zimmer müssen flexibel möblierbar sein, so dass eine freie Raumgestaltung möglich ist. Die Möblierung ist bereits im Vorentwurf darzustellen.

In der Entwurfsplanung ist die Möblierung der Grundrisse maßstabsgetreu nachzuweisen. Abstellflächen für Möbel (Schränke, Betten) wenn möglich nicht an Außenwänden.

3.7. Schrankaufstellflächen - Betten - Mauervorlagen

Mauervorlagen für Regale mindestens 40 cm breit, für Schränke mindestens 70 cm breit, für Betten mindestens 105 cm breit, Fenster und Türen ohne Mauervorlage sind zu vermeiden.

Der Nachweis von Schrankaufstellflächen sollte möglichst nicht an Außenwandflächen geführt werden, keinesfalls an Nord-Außenwänden.

Betten müssen mit einer Stellfläche von l=205 cm, b=100 cm bzw. 200 cm, in Ausnahmen mit 180 cm nachgewiesen werden. Stockbetten sind für den Nachweis nicht zulässig.

3.8. Wohnungszugänge

Wohnungen sind über einen Windfang und/ oder eine vorgelagerte (Flur)-Zone zu erschließen. In Wohnungseingangsbereichen sind genügend große Garderobenplätze einzuplanen. Bei Wohnungen ab einer Größe von 5 Zimmern ist eine angemessene Schrankaufstellfläche zu berücksichtigen.

3.9. Laubengangtüren

Holzblockzarge und Holztürblatt mit Doppelfalz, Schwelle 1,5 cm. Andichtung nach Dachdeckerrichtlinie.

3.10. Wohnungstüren

Normmaße ohne Oberlicht oder seitliche Anbauteile. Abmessungen bei Wohnungen ohne funktionale Auflagen:

- Wohnungseingangstüren: Breite min. 101 cm, Höhe min. 213,5 cm, schwellenlose Ausführung zwischen Treppenhaus und Flur.
- Zimmer- und Bad-/ WC-Türen: Breite min. 88,5 cm, Höhe min. 213,5 cm,
- Türaufschläge: WC- und Bad-Tür: gemäß DIN 18040-2 nach außen aufschlagend.

3.11. Türen mit Glasausschnitten

Glasausschnitt mit matter Sicherheitsglasscheibe (VSG). Ausschnittgröße nach DIN.

3.12. Schiebetüren

Schiebetüren im Sonderfall möglich, jedoch nicht bei Individualräumen, Bad und WC. Möblierbarkeit und Installation sind zu beachten.

3.13. Sommerlicher Wärmeschutz

Grundsätzlich sind die Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutzes zu beachten.

Bei ebengleichen EG-Wohnungen zum Außenraum sind aus psychologischen Gründen Rollläden für die Fenster vorzusehen. Auf eine aufschubsichere Ausführung ist zu achten. Für Hochparterrewohnungen ist dies nicht erforderlich. Aus Gründen der Gestaltung sind Klappläden in Absprache mit der Projektleitung im Erdgeschoß möglich.

Für den sommerlichen Wärmeschutz ist vorrangig ein Glas mit höherem G-Wert zu wählen. Nachrangig kommt eine Ausführung mit Rollläden in Betracht. Auf einen Sonnenschutz ist an nicht beschienenen Fassadenseiten zu verzichten, wenn dies der sommerliche Wärmeschutz zulässt.

Bei Aufenthaltsräumen mit Fenstern an unterschiedlichen, also beschienenen und nicht beschienenen Fassadenseiten ist die einheitliche Ausführung mit Sonnenschutz auf Mehrkosten hin zu prüfen und der Projektleitung als Entscheidungsgrundlage vorzulegen.

4. Küchen

4.1. Anforderungen an die Küchenplanung

Grundsätzlich gilt: Die Größen der Küchen sind angemessen zur Wohnungsgröße und Bewohnerzahl zu planen.

Generell sind für alle Küchen 1 Herd, 1 Spüle, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank zu planen. Zusätzlich sind nach der nachfolgenden Tabelle die Stauräume für Geschirr und Vorräte zu berücksichtigen.

An beiden Seiten der Küchenzeile sind jeweils rechts und links für den Einbau von Passblenden 15 cm zusätzlich zu planen. Endet eine Küchenzeile in einem offenen Raum, ist eine raumhohe Wandvorlage von mindestens 70 cm Tiefe als Abschluss zu planen.

Generell dürfen keine Fenster über Herd und Spüle geplant werden. Heizkörper sind grundsätzlich unter Fenstern zu platzieren.

Die UK der Küchenfensterbank soll mindestens 95 cm über OK FFB liegen, um den Eckkonflikt mit einer evtl. anschließenden Küchenzeile zu vermeiden, wenn seitlich neben dem Fenster das Maß für die Tiefe einer Küchenzeile nicht ausreicht. In der Regel muss die Fensterleibung seitlich min. 5 cm Abstand zur geplanten Küchenarbeitsplatte haben. Küchenzeilen dürfen nicht vor Fenstern mit Paneelbrüstung eingeplant werden. Sollte im Einzelfall eine Küchenzeile vor einem Fenster (mit massiver Brüstung) notwendig werden, muss die Brüstung mindestens 1,20 m über OK FFB hoch sein.

4.2. Tabelle Ausstattung

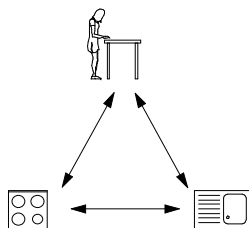
Die folgende Tabelle ist in ihren minimalen und optimalen Anforderungen umzusetzen.

U = Unterschrank / O = Ober- oder Hängeschrank / H = Hochschrank - Tiefe 60 cm

Haushalt für	Stauraum minimal	Stauraum optimal	Geräte	Länge minimal	Länge optimal
1 Person	O 60 cm 1 x O 90 cm 1 x	U 30 cm 1 x O 60 cm 1 x O 30 cm 1 x O 90 cm 1 x	Herd 60 cm Abzugshaube 60 cm Spüle 90 cm Geschirrspüler 45cm Kühlschrank 60 cm	210 cm + 2 x 15 cm 240 cm	240 cm + 2 x 15 cm 270 cm
2 Personen	O 60 cm 1 x O 90 cm 1 x	U 30 cm 1 x O 60 cm 1 x O 30 cm 1 x O 90 cm 1 x	Herd 60 cm Abzugshaube 60 cm Spüle 90 cm Geschirrspüler 45cm Kühlschrank 60 cm	210 cm + 2 x 15 cm 240 cm	240 cm + 2 x 15 cm 270 cm
3 Personen	U 30 cm 1 x O 60 cm 1 x O 90 cm 1 x	U 60 cm 1 x O 60 cm 1 x O 30 cm 1 x O 90 cm 1 x	Herd 60 cm Abzugshaube 60 cm Spüle 120 cm Geschirrspüler 60cm Kühlschrank 60 cm	270 cm + 2 x 15 cm 300 cm	300 cm + 2 x 15 cm 330 cm
4 Personen	U 60 cm 1 x O 60 cm 1 x O 30 cm 1 x O 90 cm 1 x	U 60 cm 1 x O 60 cm 2 x O 90 cm 1 x H 60 cm 1 x	Herd 60 cm Abzugshaube 60 cm Spüle 120 cm Geschirrspüler 60cm Kühlschrank 60 cm Gefrierschank 60 cm	300 cm + 2 x 15 cm 330 cm	360 cm + 2 x 15 cm 390 cm
5 Personen	U 60 cm 1 x O 60 cm 2 x O 90 cm 1 x H 60 cm 1 x	U 60 cm 2 x O 60 cm 4 x H 60 cm 1 x	Herd 60 cm Abzugshaube 60 cm Spüle 120 cm Geschirrspüler 60cm Kühlschrank 60 cm Gefrierschrank	360 cm + 2 x 15 cm 390 cm	420 cm + 2 x 15 cm 450 cm

4.3. Arbeitsdreieck

Ein besonderes Augenmerk ist auf die funktionelle Anordnung von Spüle – Herd und Arbeitstisch im sog. „Arbeitsdreieck“ zu legen.



4.4. Vertikale Leitungsführungen

Diese sollen hinsichtlich einer wirtschaftlichen Planung über einen gemeinsamen Steigstrang für Küche und Bad erfolgen.

4.5. Abtrennung - Belichtung

Dunkelküchen sind grundsätzlich zu vermeiden. Küchen sollen direkt belichtet und belüftbar sein.

- 4-6 Zimmer-Wohnungen: die Küche vom Wohnraum möglichst abgetrennt.
- 2-3 Zimmer-Wohnungen: die Küche kann offen zum Wohnraum gestaltet sein. Eine Möglichkeit zur Abtrennung ist vorzusehen (in Absprache mit der Projektleitung).
- 1 Zimmer-Wohnungen: keine 3 Funktionen in einem Raum (Küche, Wohnen, Schlafen).

Es ist auf kurze Wege zwischen Küche und Essplatz zu achten.

4.6. Kücheneinrichtung / Arbeitsplatzeinteilung

Es ist eine ausreichende Ablagefläche zwischen Spüle und Herd vorzusehen; Spüle und Herd nicht unter Fenstern und nicht als letztes freistehendes Element; Aufstellmöglichkeit für hohe Kühl-/Gefrierkombination hinter der Türe bevorzugt.

Die Ausstattung der Küchen mit Küchenmöbeln wird bauseits nicht ausgeführt. Die Funktionalität der kompletten Küchenausstattung ist allerdings in Entwurfs- und Ausführungsplanung nachzuweisen.

Für die Bereiche von Oberschränken sind Verstärkungen in der Wand vorzusehen.

4.7. Sanitärinstallation

Die Lage der Absperrventile und Sanitäranschlüsse ist mit der Münchner Wohnen zu klären.

Küchenanschlüsse für Frischwasser sind unbedingt so zu planen, dass keine Aufputzleitungen notwendig werden. Die Planung und Umsetzung erfolgt nur bis zum Wandauslass.

4.8. Heizkörper

Heizkörper sind so anzuordnen, dass der Einbau einer mieter eigenen Küche möglich ist, ohne dass der Heizkörper demontiert werden muss (möglichst unter dem Fenster).

4.9. Fliesenspiegel

Ein Fliesenspiegel (ausgenommen Apartments mit fest eingebauter Küche) ist nicht vorzusehen.

5. Bäder

5.1. Anforderungen an die Badplanung

Gemäß gesonderter Planungsrichtlinie für Bäder und WCs.

Die Bäder sind grundsätzlich nach den Anforderungen der DIN 18040-2 zu planen.

- 1-2 Personenhaushalte mit bodengleicher Dusche,
- ab 3 Personen ist eine Badewanne vorzusehen. Der nach DIN 18040-2 erforderliche barrierefreie Duschplatz ist nachzuweisen und für einen möglichen späteren Umbau von Badewanne auf Dusche vorzurüsten.
- ab 5 Personen ist ein zusätzliches, nicht barrierefreies WC vorzusehen.

5.2. Übergang Bad – Flur

Der FFB Flur ist 1 cm über FFB Bad zu planen. Eine Schrägstellung der Bodenfliesen ist im Türleibungsbereich einzuplanen.

5.3. Entlüftung der Bäder

Alle Bäder, auch außenliegend mit Fenster: mit zentraler Abluft über Dachventilator mit automatischer Zwangsentlüftung (wegen Mindestluftwechsel zum Bautenschutz).

5.4. Bäder nach DIN 18040-2 - Wandverstärkungen

Für Bäder nach DIN 18040-2 sind entsprechende Verstärkungen in den Ständerwänden für nachträgliche Ausrüstungen (z. B. Stützgriffe) vorzurüsten.

5.5. Auswirkungen auf das Fassadenbild

Bei außenliegenden Bädern ist der Badtyp so zu wählen, dass eine sinnvolle Fensteranordnung möglich ist. Wenn möglich, kein Fenster über der Badewanne (weil Übersteighilfe/ Absturzgefahr).

6. Treppenhäuser

6.1. Anordnung

Diese sind im Regelfall im Erdgeschoss durchgesteckt zu planen. Adressbildung von der Straßenseite.

6.2. Beheizung

Eine Beheizung (Temperierung) ist im Regelfall vorzusehen, sonst gemäß Berechnung.

6.3. Feuerlöschleitungen

Feuerlöschleitungen in Treppenhäusern sind zu vermeiden.

6.4. NRA-RWA-RA-Anlagen

NRA,RWA,RA- Einrichtungen im Gebäude sind grundsätzlich zu vermeiden, sofern diese nicht baurechtlich vorgeschrieben sind. Das Erfordernis ist im Rahmen der Entwurfsplanung zu klären. Auf Lichtkuppeln sollte verzichtet werden.

6.5. Dachausstieg

Ein Dachausstieg ist grundsätzlich für jedes separate Flachdach vorzusehen. Der Auf- und Ausstieg muss nach den Maßgaben des Arbeitsschutzes verkehrssicher begehbar sowie verschließbar sein.

6.6. Schwellen

Schwellenloser Übergang Treppenhaus zu Wohnungen und Hauseingängen gemäß DIN 18040-2. Im Übergang zwischen offenem Laubengang und Wohnung Schwelle mit mind. 1,5 cm.

6.7. Lichtkuppeln

Lichtkuppeln in Treppenhäusern sind zu vermeiden. Für innenliegende Treppenhäuser in Absprache mit der Projektleitung der Münchner Wohnen.

7. Balkone, Loggien

7.1. Anzahl und Einbindung in die Gebäudehülle

In der Regel erhalten alle Wohnungen max. einen Balkon. Auf Grund des geringeren Flächenbedarfs in Grundriss und Außenwand (besserer Wärmeschutz, zu 1/4 anrechenbare Grundfläche) sollten keine Loggien, sondern Balkone vorgesehen werden.

Bei Einzimmerwohnungen kann in Absprache mit der Projektleitung auf einen Balkon verzichtet werden, wenn als Kompensation ein ausreichend großes Fenster (französisches Fenster) vorgesehen wird.

Bevorzugt sollen frei vor die Fassade gestellte Balkone als Stahlkonstruktion mit Leichtplatten / Betonplatten oder aus Betonfertigteilen (Stützen, Trennwände, Platten) geplant werden.

Stahlbetonfertigteile sind so zu konstruieren, dass diese im Rahmen der Umsetzung auch wirtschaftlich mit geringen Kosten und einfachem Hebezeug verbaut werden können.

Zur Gewährleistung der Privatsphäre sollten Balkonbrüstungen zu ca. 80% in Abhängigkeit zu den Vorgaben der Barrierefreiheit geschlossen geplant werden. Brüstungen sollten so gestaltet sein, dass ein mieterseitiges Anbringen von Blumenkästen nach innen gerichtet gewährleistet ist.

7.2. Sichtschutz

Bei unmittelbar nebeneinanderliegenden Balkonen ist ein seitlichen Sichtschutz vorzusehen.

7.3. Entwässerung

Bei Loggien ist grundsätzlich eine geführte Balkonentwässerung einzuplanen. Bei Balkonen kann auf eine geführte Balkonentwässerung verzichtet werden, wenn entwurfsabhängig dem funktional nichts entgegensteht.

Es ist auf eine ausreichende Drainage im Bereich der Ableitung, im Bereich unterbauter Flächen zu achten.

7.4. Tiefe Loggien / Balkone

Eine Tiefe von i.d.R. 1,70 m ist anzustreben. Hierbei sind abstandsflächenrelevante Regelungen gemäß Bauordnung zu beachten.

7.5. Überdachung

Entwurfsabhängig ist die oberste Ebene, wenn möglich mit einem dichtem Wandanschluss zu überdachen. Mindestens ist die Möglichkeit der Nachrüstung einer Markise vorsehen.

8. Terrassen

8.1. Überdachung, Wandanschluss

Eine Überdachung der Terrassen ist vorzusehen. Wenn möglich in gleicher Lage mit den darüber befindlichen Balkonen.

9. Dächer

9.1. Dachkonstruktion - Entwässerung

Es ist eine möglichst einfache Dachkonstruktion mit außenliegender Entwässerung anzustreben. Eine innenliegende Entwässerung ist zu vermeiden. Dies gilt auch für Dachentwässerungen / Balkonentwässerungen bei Tiefgaragen.

Retentionsdächer sind zu vermeiden. Im Holzbau sind Retentionsdächer ausgeschlossen.

9.2. Dachbegrünung

Siehe Planungsrichtlinien Freianlagen.

Flachdächer sind in der Regel extensiv zu begrünen. Flächen für eine Photovoltaikanlage sind grundsätzlich mit einzuplanen und vorzuhalten.

Flachdächer mit intensiver Dachnutzung sind frühzeitig mit dem Bereich Freiraummanagement der Münchner Wohnen abzustimmen und nach den Vorgaben der Bauleitplanung zu planen.

Grundsätzlich ist bei einer intensiv genutzten Dachfläche darauf zu achten, dass hitzeresiliente Bepflanzungen zum Einsatz kommen. Eine künstliche Bewässerung sollte vermieden werden, ist aber im Bedarfsfall zu planen.

Bei Staffelgeschossen sind isolierte und somit schwer zugängliche, begrünte Dachflächen aufgrund notwendiger Wartungsarbeiten zu vermeiden. Die Wartung von Dachflächen mit erforderlichem Zugang ausschließlich über die Mietwohnung ist ausgeschlossen. Es sind sichere Dachzugänge vorzusehen.

9.3. Dachbegrünung - Absturzsicherung

Bei der Planung von Flachdächern sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (DGUV) zu beachten. Auf Grund der Vielzahl der zu sichernden Berufsgruppen für die Wartung der Bauteile Dachbegrünung, PV-Anlage, Lüftungsanlagen, Blitzschutz, Entwässerung ist in der Regel ein Attikageländer zu planen und umzusetzen. Die Ausstattungsklassen sind für die Beurteilung der Notwendigkeit zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit eines sicheren Dachzugangs ist zu prüfen.

10. Hauseingänge

10.1. Detailplan Hauseingangsbereich

Zum Entwurf ist im Maßstab 1:20 ein Detailplan in Grund- und Aufriss vorzulegen. Dieser beinhaltet:

- Eingangstüre,
- Beleuchtung,
- Klingeltableau,
- Hausnummernschild,
- Briefkastenanlage.
- Sauberlaufzone, Gitterrost
- Wandbekleidung und Bodenbeläge
- Schaukasten (bauherrenseitig)
- Vordach
- Entwässerungsrinnen

Auf ausreichende Beleuchtung der Eingangstüre (Schloss), des Klingeltableaus und des Hausnummernschildes ist besonders zu achten. Hauseingangstüren und -elemente in Stahl/Glas oder Alu/Glas, (Vandalismus sicher) kein Holz. Elemente in Mauerwerksleibung gesetzt (nicht außen -, nicht innenbündig).

Hauseingänge erhalten eine Überdachung mit kontrollierter Wasserableitung. Ein Rücksprung in der Fassade ist ebenfalls möglich.

Das Klingeltableau (vandalismussicher) sollte in die Haustüranlage integriert sein.

Im Zusammenhang mit der Haustüranlage sind eine Außenleuchte unterhalb des Vordaches oder des Rücksprungs sowie das Hausnummernschild entsprechend den Richtlinien der LHM einzuplanen.

Bei elektrischen Türantrieben ist eine Abstimmung der Technik mit der Rahmenvertragsfirma der Münchner Wohnen herbeizuführen (Lage Antrieb und Betätigungselemente).

Hinter der Haustür ist ein Sauberlaufelement vorzusehen.

Vor dem Haustürelement ist über die gesamte Breite ein Fußabstreiferrost einzubauen. Gitterroste müssen an der Oberfläche rutschhemmend sein. Hauseingangstüren sind im unteren Bereich des Türflügels mit einem Stoßblech auszuführen.

Haustüren sind schwellenlos nach DIN 18040-2 auszuführen. Hierbei sind Vorkehrungen gegen Schlagregen und innenseitig Abdichtungsmaßnahmen oder Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit / Nässe vorzusehen.

Die Sturm- und Starkwindbelastung an Automatik-Außentüren ist zu berücksichtigen. Um Schäden zu vermeiden, ist der Einbau von Türstoppern in Abstimmung mit der Freiflächengestaltung vorzusehen.

10.2. Anordnung Briefkastenanlage

Diese soll von den Wohnungen aus im Trockenem erreichbar sein und, wenn möglich, im Treppenhaus angeordnet werden. Montage auf Putz ohne Nische oder Vorsatzschalen. Die Durchgangsbreiten sind im Vorfeld so zu planen, dass für die Briefkastenanlage keine Nischen oder Vorsatzschalen notwendig werden. Höhen barrierefrei nach DIN 18040-2.

Sollte eine Briefkastenanlage im Außenbereich notwendig sein, so ist diese zu überdachen. Briefkastenanlagen im Außenbereich müssen so aufgestellt werden, dass die Briefkastenöffnungen nicht zur Wetterseite zeigen, herausragende Post wird sonst durchnässt.

11. Laubengänge

11.1. Anordnung

Laubengänge sind zu vermeiden. Ausnahmen sind im Vorentwurf zu begründen. Bei Realisierung: Stahlbetonfertigteile mit Betonaufkantung, Schwelle 1,5 cm bei Laubengang- und Treppenhaustüren. Vorgestellte, feuerverzinkte Stahltragkonstruktion sind zu bevorzugen.

11.2. Überdachung, Wandanschluss

Die oberste Laubengangebene erhält eine Überdachung mit dichtem Wandanschluss.

12. Fenster, Fassaden

12.1. Fensteranordnung

In allen Räumen mindestens ein Fenster, wünschenswert auch bei Bädern, Pflicht bei Küchen. Bei Balkon- und Terrassentüren ist eine Schwelle von 1,5 cm technisch bedingt vorsehen.

12.2. Tür- und Fenstergrößen

Folgende Formate sind zu beachten:

- Hauseingangstürflügel: nicht größer (höher) als 2,20 m,
- Fenstertürflügel: nicht größer (höher) als 2,20 m,
- Glasscheiben: nicht größer als 2,5 qm.

12.3. Heizkörpernischen

Fenster sind ohne Heizkörpernischen zu planen.

12.4. Brüstungen / Paneele

Diese müssen so hoch sein, dass normale Plattenheizkörper installiert werden können. Absturzhöhen nach BayBo sind zu berücksichtigen. Heizkörper, Paneele und Brüstungen dürfen keine Übersteighilfe < 70 cm darstellen.

12.5. Fenstersturz

Für alle Fenster ist ein Fenstersturz von mind. 10 cm vorzusehen um herkömmliche Vorhangsysteme zu gewährleisten. Eine Aufdopplung des Fensterstocks ist hier alternativ möglich.

12.6. Fenster über Eck

Durchgehende Fenster über Eck sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Wärmeschutzes sind zu vermeiden.

12.7. Nistplätze

Nistplätze gemäß aktuellem Ökocatalog der Landeshauptstadt München sind einzuplanen. Bei der Fassadengestaltung ist jedoch darauf zu achten, dass Nistmöglichkeiten für Tauben unbedingt vermieden werden.

13. Tiefgaragen

13.1. Stellplatzschlüssel - Mobilitätskonzept

Grundsätzlich wird eine Reduktion des städtischen Stellplatzschlüssels angestrebt. Dabei sind in der Regel Flächen für Mobilitätsstationen im Erdgeschoss bzw. in der Tiefgarage vorzusehen. Das Mobilitätskonzept ist über die Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen.

13.2. Garagenverordnung

Die Wenderadien und Breiten der Stellplatzabmessungen sind gemäß den Vorgaben der Garagenverordnung und BayBO zu planen. Anforderungen an Stellplatzgrößen mit Ladestationen sind über die Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen.

13.3. Duplexparker

Duplexanlagen und PKW-Aufzüge sind grundsätzlich zu vermeiden.

13.4. Waschplätze

Sind nicht vorzusehen.

13.5. Zufahrten

Tiefgaragenzufahrten sind auf eigenem Grundstück und nicht im Gehwegbereich zu überdachen und dreiseitig zu umschließen. Die Lage der TG-Toranlage ist zu berücksichtigen.

13.6. Rücksichtnahme auf Wohnnutzung

Schlafräume dürfen nicht über Tiefgaragentoren situiert werden.

13.7. Trennung von Garage und Gebäude

Die Trennung von Garage und Gebäude ist je nach Baumaßnahme zu prüfen. Nach Möglichkeit sollte die Tiefgarage nicht unter das Gebäude geschoben sein.

13.8. Fluchtwege in der Tiefgarage

Fluchtwege dürfen nicht durch Mieterkeller führen, sondern getrennt durch Schleusen in das Gebäude. Bei Mischobjekten (Wohnen und andere Nutzung/ fremde Nutzung) sind die Fluchtwegführungen baulich zu trennen.

13.9. Lichtschächte

TG-Lichtschächte welche in Pflanzflächen liegen, sollten 10 cm über Geländeoberkannte ausgeführt werden, da ansonsten bei Starkniederschlag Wasser in die Lichtschächte eindringt.

Lichtschächte in Spielflächen sind zu vermeiden. Die Lage der Schächte ist mit der Freiflächenplanung abzustimmen. Des Weiteren sollten in den Sohlen der Lichtschächte ausreichend große Sickeröffnungen mit eingeplant werden, bzw. auf die Ausführung einer geschlossenen Sohle verzichtet werden um ein Versickern des Regenwasser zu gewährleisten. Auf einen ausreichend großen Abstand von den erhöhten Lichtschächten zu den Zuwegungen ist zu achten.

14. Fahrradabstellplätze

14.1. Lage und Ausführung

Fahrradabstellflächen sollten möglichst im Außenbereich angeordnet und somit vom Landschaftsarchitekten geplant werden.

In zweiter Präferenz sollen Fahrradabstellräume in der Tiefgarage an die Tiefgaragenfahrspur, mit eigenem Gehweg zum Schieben des Fahrrades kreuzungsfrei zum Autoverkehr bis zum Fahrradabstellraum angegliedert und über die Tiefgaragenrampe erschlossen werden.

Bei Fahrradabstellräumen in Tiefgaragen muss die Zuwegung über die Tiefgaragenrampe in geeigneter Breite, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien umgesetzt werden. Die Fahrradabstellmöglichkeit ist ggf. in Abhängigkeit von einem Mobilitätskonzept zu beachten. Platzsparende Lösungen werden gewünscht.

In dritter Präferenz und nur in besonderen Fällen können Fahrradabstellräume auch im Erdgeschoss angeordnet werden, sofern dies im Außenbereich bzw. in der Tiefgarage nicht möglich erscheint.

Für Lastenfahrräder sollte allerdings eine Abstellmöglichkeit im Erdgeschoss gewährleistet sein.

Es sind ausreichend Fahrradabstellflächen vorzusehen. Duplex-Stellplätze für Fahrräder sind anzustreben (Raumhöhe 2,80 m). Eine ausschließliche Planung mit Doppelstock-Parksystemen in TG soll jedoch aufgrund des erhöhten Kraftaufwands für den Nutzer vermieden werden (siehe Planungshilfe Mobilität).

15. Haustechnik allgemein, Schächte und Leitungen

15.1. Planungsrichtlinien

Für die technische Gebäudeausrüstung (TGA) gelten über die im nachfolgenden genannten Punkte hinaus, die besonderen Planungsrichtlinien der jeweiligen Anlagengruppen.

15.2. Rücksichtnahme auf Wohnnutzung

Aus Schallschutzgründen sind technische Räume, in denen sich Antriebe wie Pumpen, Ventilatoren, Lüftungsgeräte usw. befinden, nicht unter Schlafräumen anzuordnen. Die Räume müssen so groß sein, dass aufgestellte Geräte problemlos gewartet werden können. Dafür ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Fachprojektanten vorzunehmen.

Ebenso sind notwendige Traforäume nicht unter Wohnnutzungen sowie Kindertagesstätten anzuordnen.

15.3. Brandabschnitte

Brandabschnitte sind möglichst horizontal in der Geschossdeckenebene zu führen.

15.4. Versorgungsstruktur

Nach Möglichkeit ist das Gebäude im „Einschachtprinzip“ (Küche, Bad und WC an einem Schacht angebunden) zu planen. Jede Wohnung ist über einen durchgängigen und verzugsfreien, das heißt durchgängig lotrechten, Versorgungsschacht anzubinden.

15.5. Schachtquerschnitte

Quadratische Schachtquerschnitte mit hintereinander liegenden Leitungen sind nicht erlaubt, weil diese bei der Installation und anfallenden Reparaturen ungünstig sind.

15.6. Heizsystem

Abhängig von der Aufgabenstellung ist entweder mit einer Fußbodenheizung oder mit Wandheizkörpern zu planen. Konvektoren oder Bodenheizkörper sind grundsätzlich zu vermeiden.

Unter Gauben und Dachflächenfenstern müssen Heizkörper ohne Ausnahme vorgesehen werden. Heizkörper dürfen nicht unter Arbeitsplatten von Küchen untergebracht werden.

15.7. Anordnung von Heizkörpern

Grundsätzlich unter den Fenstern, bei raumhohen Fenstern daneben. Die Möblierung des Raumes sollte dabei nicht maßgeblich beeinträchtigt sein.

15.8. Heizkörperhöhen

Heizkörper am Fenster dürfen nicht als Übersteighilfe dienen (Mindesthöhe 70 cm). Heizkörperventile sind im Regelfall am oberen Ende des Heizkörpers anzubringen, nicht über dem Boden.

15.9. Hygienischer Luftwechsel

Für das Lüftungssystem (Badentlüftung mit Dachlüfter) sind Nachströmöffnungen einzuplanen, um den aus hygienischen Gründen erforderlichen Mindestluftwechsel (von 0,2fach bis 0,5fach) sicherzustellen. Dies ist mit der Planung für Haustechnik und Bauphysik sowie der Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen. Das Nachströmen der Luft wird durch einen Unterschnitt der Zimmertüren ermöglicht. Dabei sind Badtüren mit 2 cm, Zimmertüren mit 1 cm Unterschnitt zu versehen. Nachströmöffnungen (Fensterfalzlüfter) nicht bei Küche und Badfenster.

15.10. Sanitärschächte

Sanitärschächte dürfen nicht an den Wänden von Schlafräumen liegen.

15.11. Steigleitungen und Anschlussleitungen für Sanitärgegenstände

Grundsätzlich ist in vorgefertigter Bauweise mit Sanitärregistern zu planen. Das ist abhängig von der Größe des Bauvorhabens (Wirtschaftlichkeit).

15.12. ELT-Schächte und Sicherungskästen

ELT-Schächte sind in vorgegebener Größe vorzusehen. Die Sicherungskästen sind an geeigneter Stelle, frei zugänglich, im Zugangsbereich (Flur) möglichst hinter der Wohnungseingangstüre und nicht im Bereich von Abstellecken zu planen.

ELT-Schächte und Sicherungskästen angrenzend an Kinder- und Schlafzimmer sind zu vermeiden.

15.13. Aufzug – Anordnung im Grundriss

Aufzugsschächte sollten nicht im Bereich von Kinder- oder Schlafzimmern angeordnet werden.

3.2. Nutzungsspezifische Vorgaben

1. Nebenräume, Putz- und Hausmeisterraum, Müllentsorgung

1.1. Putzräume mit Wasserzapfstelle

Pro Wirtschaftseinheit ist ein Putzraum für die Unterhaltsreinigung vorzusehen, wenn dieser über alle Kellerbereiche zugänglich ist.

Minimalausführung: eine Wasserzapfstelle. Wasserzähler werden hierfür nicht verbaut.

1.2. Hausmeisterraum

Die Notwendigkeit eines Hausmeisterraums mit ca. 10 m² ist im Vorfeld der Planung mit der Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen.

1.3. WC für Hausmeister

Ein WC für Handwerker ist grundsätzlich nicht vorzusehen, jedoch im Vorfeld der Planung mit der Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen.

1.4. Müllräume - Lage

Es sind ausreichend große Müllräume in passender Lage, im Erdgeschoss und zur Erschließungsstraße hin orientiert vorzusehen, so dass weite Zuwege für Mieterinnen und Mieter und die damit verbundene Müllablage im Freien vermieden wird.

Randsteinabsenkungen an öffentlichen Gehwegen sind im Vorfeld der Realisierung des Neubaus mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb München zu klären, sodass Probleme mit der Müllabfuhr ausgeschlossen sind.

Müllräume sollen möglichst direkt zur Straße hinaus öffnen. Ist aus zwingenden Gründen ein straßennaher Müllbehälter-Standplatz nicht möglich, kann ausnahmsweise der Standort so gewählt werden, dass der Transportweg der Tonnen bis zum Halteplatz des Müllfahrzeuges bis zu 15 m beträgt.

Müllhäuser außerhalb der Gebäude werden vom Landschaftsarchitekten geplant. Müllplätze müssen überdacht sein. Eine Nähe zu Balkonen und Terrassen sollte vermieden werden.

1.5. Müllräume - Unterflurcontainer

Die Anordnung von Unterflurcontainern kann alternativ gem. Vorgaben des Abfallwirtschaftsbetriebs München und in Abstimmung mit dem Referat für Mobilität geprüft werden. Die geplanten Standorte in Freiflächen sind mit der Landschaftsarchitektur abzustimmen.

1.6. Müllräume - Füllmenge

Die Vorschriften und Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebs München sind zu beachten. Dabei ist bei der Ermittlung der Müllmenge der 1,5-fache Wert der Vorgaben des Abfallwirtschaftsbetriebs München anzusetzen und die Größe der Müllräume dementsprechend zu planen. Die Bestückung der Müllräume mit 1100 l Kunststofftonnen ist zwingend vorgegeben.

Die Müllraumtüren sind in der hierfür geforderten Breite zu planen und mit einem zweiten Schließzylinder für die Müllabfuhr auszustatten.

2. Keller- und Gemeinschaftsräume, Kellerabgänge

2.1. Lichte Durchgangshöhen im Kellergeschoß

Lichte Durchgangshöhe (UK Haustechnik) im Kellergeschoß generell: mind. 2,14 m.

2.2. Türen Rohbaumaße

Im Kellergeschoß Türhöhen wie folgt:

- Kellertüren: 2,01 m,
- Flur-, TG-Zugangs- und Treppenhaustüren: 2,135 m.

2.3. Abstellräume, Mieterkeller

Abstellräume für Wohnungen sind sowohl im Kellergeschoß als auch im Dachgeschoß möglich, sie müssen mit dem Aufzug erreichbar sein.

2.4. Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen

Kinderwagenräume sollen nach Möglichkeit in der Nähe der Hauseingänge oder Aufzüge liegen. Eine ausreichende, möglichst natürliche Durchlüftung ist zu gewährleisten. Mechanische Lüftungsanlagen sind zu vermeiden.

Bei der Größenberechnung der barrierefreien Gemeinschaftsräume ist ein Abstellraum für Kinderwagen und Gehhilfen zu berücksichtigen (um Brandlast im Treppenhaus zu verringern).

2.5. Trockenräume

Trockenräume sind im Kellergeschoß ausreichend dimensioniert zu planen und natürlich zu belüften. Diese Räume sind nicht direkt über das Treppenhaus zu erschließen.

Für je drei Hauseingänge ist im Keller ein zentral gelegener Trockenraum vorzusehen. Die Schließanlage ist so auszulegen, dass die Trockenräume für alle Mietparteien der Anlage zugänglich sind.

2.6. Belüftung von Kellerräumen

Alle Kellerräume, Technikräume, Kellerabteile etc. sind natürlich zu belüften. Fenster im Kellergeschoß müssen als Oberlichtfenster allgemein zugänglich sein. Eine mechanische Belüftung ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

2.7. Überdachung von Kellerabgängen

Außentreppen sind zu vermeiden. Falls unumgänglich, sind diese zu überdachen und gegen unberechtigten Zutritt von außen zu sichern.

3. Technikflächen - Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro

3.1. Elektroräume im KG jeden Hauses

Grundsätzlich in ausreichender Größe (mind. 2,0 m bei beidseitigen Schaltschränken, mindestens 1,75 m bei einseitigem Schaltschrank). Die Größe der Räume ist mit dem HLS- und dem Elektroprojektanten frühzeitig abzustimmen und muss der einschlägigen Norm (DIN 18012) entsprechen.

3.2. Telefon-Anlage

Die Telefonanlage kann im Elektroraum nachgewiesen werden. Für die Wohnanlagen ist im Kellergeschoss eines jeden Gebäudes ein Leerplatz für die Telefonverteilungsanlage vorzusehen. Höhe/ Breite/ Tiefe: ca. 2 m/ 2 m/ 1 m.

3.3. Heizzentrale

Sofern technisch möglich, ist für die gesamte Anlage eine gemeinsame Heizzentrale zu planen. Erforderlichenfalls sind jedoch für getrennte Nutzungseinheiten (z. B. Kindergarten, Wohnungseigentum, etc.) eigene Heizzentralen vorzusehen.

3.4. Heizräume - Zuluftschächte

Zuluft- und Montageschächte für Heizräume dürfen nicht unmittelbar vor Fenstern von Aufenthaltsräumen liegen.

3.5. Begleitheizungen

Begleitheizungen sind zwingend zu vermeiden. Wirtschaftliche konstruktive Lösungen sind zu bevorzugen. Keine nordseitigen Fallrohre der Dachentwässerung mit freiem Auslauf, z. B. in Mulden. Bei Abweichungen ist durch die Projektleitung der Münchner Wohnen eine Entscheidung herbeizuführen.

3.6. Steigstränge in Außenwänden

Die Anbindung von Heizkörpern erfolgt in der Regel über den Fußboden. Eine Anbindung von Heizkörpern über Steigstränge in Außenwänden ist aus wirtschaftlichen und instandhaltungstechnischen Gründen zu prüfen und sofern technisch möglich und wirtschaftlich günstiger auch umzusetzen.

3.7. Leitungsführungen durch Räume mit Frostgefahr

Wirtschaftliche Lösungen sind zu bevorzugen. Begleitheizungen sind auszuschließen.

3.8. Kreuzen von Leitungen

Müssen Heizungs- oder Sanitärleitungen über den Fußboden verlegt werden, so ist dies möglichst kreuzungsfrei auszuführen. Wirtschaftliche Lösungen sind zu bevorzugen.

3.9. Durchgangshöhen unter Rohr- und Elektrotrassen

Die lichte Durchgangshöhe (Fertigmaß) unter Rohr- und Elektrotrassen von mindestens 2,14 m ist generell einzuhalten.

3.10. Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes

Diese sind, wenn notwendig in einer gemeinsamen Trasse zu planen. Die Trassen sind vom jeweiligen Fachplaner festzulegen und mit der Projektleitung der Münchner Wohnen abzustimmen. Begleitheizungen sind auszuschließen.

3.11. Einbringöffnungen

Einbringöffnungen sind vor den (Heiz-) Zentralen zu planen. Die Größe ist mit dem HLS-Projektanten abzustimmen. Die Schachtöffnungen sollen nicht erdüberdeckt sein. Nach Möglichkeit ist die Einbringung über die TG zu bevorzugen (Durchfahrthöhe beachten).

4. TGA – Aufzug

4.1. Maschinenraum

Aufzüge sind generell mit separatem Maschinenraum und einer entsprechend ausreichenden Überfahrt zu planen. Maschinenraumlose Aufzüge werden grundsätzlich nicht akzeptiert, ausgenommen bei Betreuungsobjekten.

4.2. Lage des Aufzugs

Aufzüge im Kaltbereich sind grundsätzlich zu vermeiden. Aufzüge sind einseitig zu erschließen, keine Durchlader. Die Treppenhäuser sind dementsprechend zu konzeptionieren.

4.3. Anforderungen an die Anlagentechnik

Die Aufzugsanlage ist herstellerunabhängig zu planen. Insbesondere in der Dimensionierung der Schachtabmessungen, der Schachtgrube, der Aufzugsüberfahrt und des Maschinenraums. Die Planung der Anlagentechnik erfolgt durch ein Ingenieurbüro mit Rahmenvereinbarung.

4.4. Schachtmaße

Die Schachtmaße richten sich nach den Anforderungen der BayBO (Gebäudeklasse).

4.5. Aufzugsschacht - Konstruktion

Ausführung erfolgt nach den Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

4.6. Entlüftung von Aufzugsschacht und Maschinenraum

Die Entlüftung ist in Abstimmung mit dem Haustechnikprojektanten zu planen. Brandschutzklappen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

gez.