



FAQ: Inwieweit können sich Wohngebäude für Senioren mit Wohnungen normalen Standards auf die Auslegung zu Wohnheimen beziehen?

Unsere Auslegung zu Wohnheimen bezieht sich im Grunde auf Wohngebäude mit Kleinstwohnungen, bei denen mit dieser Einstufung dann z.T. geringere bzw. andere Anforderungen in Bezug auf die Wohnungsgrundrisse, nachbarlich geteilte Bereiche und Stellplätze zu erfüllen sind.

Im Falle von Wohngebäuden mit ausschließlich Senioren-Wohnungen normalen Standards für Senioren kann NaWoh aber unter den unten genannten Voraussetzungen auch der Wohnheim-Definition des Statistischen Landesamt Sachsen folgen:

"Wohnheime sind Wohngebäude, die dem Wohnen bestimmter Bevölkerungskreise dienen, welche von einer Heimleitung betreut werden (z. B. ... Altenwohnheime, aber keine Altenpflegeheime). Der Betreuungsgesichtspunkt tritt dabei in den Hintergrund. Außerdem besitzen Wohnheime Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume). Personen, die in Wohnheimen leben, führen einen eigenen Haushalt. In Wohnheimen können auch Wohnungen enthalten sein."

(Statistischer Bericht - Wohnen im Freistaat Sachsen (Ergebnisse des Mikrozensus 2014), Herausgeber: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, März 2017)

Dementsprechend muss zur Einstufung eines Wohngebäudes mit Wohnungen normalen Standards als Wohnheim folgendes erfüllt werden:

- Es existieren ständig zugängliche (vertraglich zugesicherte) Gemeinschaftsflächen, wie in der Wohnheim-Auslegung gefordert
- Das Seniorenwohnen ist über eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich verankert ("dienen... bestimmten Bevölkerungskreisen, ...Altenwohnheim")
- Die Wohnungen "(ermöglichen) ...die Führung eines eigenen Haushalts..."
- Eine Heimleitung wird nachgewiesen
- Die Inanspruchnahme dieser FAQ muss im Rahmen des Pre-Checks mit Nawoh abgestimmt werden
- Zur Konformitätsevaluierung sind die Inanspruchnahme dieser FAQ und alle nötigen Nachweise plausibel zu dokumentieren

Bei entsprechenden Nachweisen kann dann in folgenden Punkten auf die Auslegung zu Wohnheimen Bezug genommen werden (die Klammern sind aber zu aber befolgen):

- 1.2.1 Nachbarlich geteilte Bereiche, mit den Teilbereichen
 - * Nachbarlich geteilte Freiflächen
 - * Nachbarlich geteilte Innenbereiche (dabei ist anstatt den in der Auslegung genannten Individualwohnheimplätzen die Summe der PHH-Zahlen anzusetzen)
- 1.2.2 Mobilität und Stellplätze, mit den Teilbereichen
 - * Stellplätze PKW (Hier sind anstatt der Vorgaben in der Auslegung mindestens 0,5 Stellplätze je Wohneinheit auszuweisen. Alternativ können Anforderungen 122.02, 122.03 oder 122.04 in Bezug genommen werden. Die Hauptanforderung 122.05 ist zu beachten.)



- * Stellplätze Fahrräder (anstatt der Anzahl der Wohnplätze ist die Summe entsprechend der NaWoh 4./QNG Anforderung 122.12 anzusetzen)
- * Stellplätze Rollatoren, Kinderwagen

Bei allen anderen Nawoh-Steckbriefen - einschließlich der folgenden in der Wohnheim-Auslegung genannten - Steckbriefen gelten die regulären NaWoh4.0/QNG-Anforderungen (die Klammern sind zu beachten):

- 1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche, mit den Teilbereichen
 - * Übergreifende Anforderungen
 - * Spezifische Anforderungen an den Wohnbereich
 - * Spezifische Anforderungen an den Koch- und Essbereich (Bei Nachweis einer Gemeinschaftsküche mit einem Essplatz pro Person kann zu diesen Punkten auf die Anforderungen der Wohnheim-Auslegung Bezug genommen werden)
- 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume
- 1.1.3 Sanitärbereiche
- 1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche
- 3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit