

Auslegung der Steckbriefe V 3.1- als Bewertungskriterien für Wohnheime (zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Wohnheime für Studierende, Auszubildende, Behinderte oder andere, sowie Alten- und Pflegeheime), 13.03.2023

Aus der Fortschreibung des Nawoh-Nachhaltigkeitszertifizierung haben sich zwei vergleichbare "Auslegungen" zu Wohnheimen und zu Vario-Wohnen entwickelt, die insbesondere bezüglich der Steckbriefe zu Wohnqualität zulässige Abweichungen von den Standard-Anforderungen definieren.

Mit dem Auslaufen des Bundesprogramms für „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Vario-Wohnungen“ ist die gleichzeitige Fortführung von zwei Auslegungen nicht länger sinnvoll. Sie werden daher wie folgt zusammengelegt.

Beschreibung von Wohnheimen

Unter Individualwohnheimplätzen werden Wohnungen verstanden, die jeweils über einen individuellen Wohnschlafraum, sowie Zugang zu einem Sanitärraum und zu einer Kochgelegenheit verfügen. Sie sind zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmt, ermöglichen die Führung eines eigenen Haushalts und sind in drei Wohnformen einzuteilen:

- Individualräume - mit je eigenem abschließbarem Zugang, aber ohne eigenen Sanitärraum und Kochbereich - von denen maximal 4 zu einer Wohngemeinschaft mit eigenem abschließbarem Zugang, einem Flurbereich, eine Sanitärraumausstattung entsprechend dem Steckbrief 1.1.1-3 und einem gemeinsamen Koch-Essbereich zusammengefasst sind.
- Individualräume in Einzelapartment mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und Kochbereich.
- Individualräume in Einzelapartments - mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und einem von verschiedenen Individualwohnheimplätzen gemeinsam genutzten Koch-/Essbereich - von denen bis zu 12 zu einer Wohngruppe zusammengefasst sein können. Ausnahmen sind zu begründen.

Beide Formen von Einzelapartments sollten eine Größe von 20 qm nicht unterschreiten. Ausnahmen sind zu begründen, für Einzelapartments ohne Kochbereich ist dabei aber die Nachrüstbarkeit eines solchen nachzuweisen.

Hinweise zum Bewertungssystem:

- Während die bewertenden NaWoh-Steckbriefe ein dreistufiges Bewertungssystem haben, sind bei der Auslegung der betroffenen Steckbriefe für die Zertifizierung von Wohnheimen zum Teil nur eine bzw. zwei Stufen anwendbar.
- Die Nachweise sind an die jeweils betreffenden Original-Steckbriefe anzulehnen
- Alle hier nicht genannten Steckbriefe gelten weiterhin im Original.
- Verliehen wird ein NaWoh-Qualitätssiegel mit dem Zusatz Wohnheim.
- Das Qualitätssiegel gilt ausschließlich für die Nutzung als Wohnheim. Spätere Umnutzungen sind damit nicht zertifiziert.
- Für den Pre-Check im Rahmen eines NaWoh3.1/QNG-Zertifikats ist das allgemeine Formular zu verwenden und dort 'Wohnheim' anzukreuzen

BETROFFENE STECKBRIEFE

1.1.1-1 Funktionalität der Wohnbereiche

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Die baurechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).
- Der Individualraum muss min. 13 m² groß sein. Bei einer Abweichung muss ein Konzept über eine vergleichende Wohnqualität vorgelegt werden (z.B. Hochbettlösung, sofern für Bewohner geeignet.)
- Der Individualraum bietet Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen.
- Der Individualraum ist kein Durchgangsbereich.
- Ausstattung inkl. Internetzugang

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Es ist ein flächensparendes Nutzungskonzept vorhanden, ohne die Funktionsfähigkeit der Wohnung insgesamt einzuschränken.
- Die Individualräume sind nicht nach Norden ausgerichtet.
- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.
- Eine einfache und flexible Nachnutzung wie zum Beispiel durch eine Zusammenlegung ganzer Wohneinheiten ist sichergestellt und ist in einem zusätzlichen Grundrissauszug nachgewiesen.

1.1.1-2 Funktionalität d. Koch- u. Essbereiche

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Es wird für jeden Wohnheimplatz eine Kochmöglichkeit zur eigenständigen Essenszubereitung und ein Essbereich bereitgestellt, der entweder innerhalb der Einzelapartments bzw. der Wohngemeinschaft oder in einem Gemeinschaftskoch- und Essbereich liegt
- Die baurechtlichen Anforderungen werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).
- Die Kochbereich ist bezugsfertig hergerichtet. (Herd, Spüle, Kühlschrank).
- Pro Person ist eine angemessene Arbeitsfläche von mind. 0,6 m² vorzusehen. Bei Pantryküchen innerhalb von Individualapartments sind bei zu begründenden Platzproblemen auch andere Flächen möglich, sofern sie im direkten Umgriff liegen.
- Koch- und Essbereiche in Wohngemeinschaften und Gemeinschaftsküchen sind darüber hinaus mit einem Essplatz pro Person auszustatten.

Dort wo aus z.B. sicherheitstechnischen Gründen keine individuellen Kochgelegenheiten zulässig sind und wo stattdessen eine Zentralküche vorhanden ist, kann unter Erläuterung

dieser Gründe auf diese Anforderung verzichtet werden. Eine Möglichkeit zur Essenzubereitung und zur Nachrüstung für den Fall eines Bewohnertyp-Wechsels sollte jedoch gegeben und nachgewiesen sein.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- In der Gemeinschaftsküche ist ein abschließbarer Stauraum für jede Person vorhanden.
- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.
- Eine einfache und flexible Nachnutzung wie zum Beispiel durch eine Zusammenlegung ganzer Wohneinheiten ist sichergestellt und ist in einem zusätzlichen Grundrissauszug nachgewiesen.

DEUTLICH ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Dem Kochbereich ist ein zu öffnendes Fenster nach draußen zugeordnet, das natürliche Belichtung, Belüftung und Aussicht ermöglicht.
- Der Küchenbereich kann im Sinne eines flächensparenden Nutzungskonzeptes (z.B. wegklappbare Esstische) ohne großen Aufwand umgebaut bzw. angepasst werden. Bezogen auf Individualwohnheime

1.1.1-3 Funktionalität der Sanitärbereiche

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Das Bad/WC bzw. Bad und WC liegen innerhalb des Einzelapartments bzw. Wohngemeinschaften und sind bezugsfertig ausgestattet.
- Das Angebot zur Nutzung einer Waschmaschine kann auch in gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen erfolgen.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Es gibt ein intelligentes System für die gemeinsame Nutzung von Waschmaschinen.
- Altengerechtes Wohnen ist vollständig umgesetzt.
- Eine einfache und flexible Nachnutzung wie zum Beispiel durch eine Zusammenlegung ganzer Wohneinheiten ist sichergestellt und ist in einem zusätzlichen Grundrissauszug nachgewiesen.

1.1.1-4 Vorhandensein von Stau- und Trockenraum

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Ein angemessen dimensionierter Schrankplatz von ca. l x b x h = 120 x 60 x 200 cm ist im Individualraum bzw. Einzelapartment vorhanden.

- Es gibt eine zweckbestimmte Möglichkeit zur Trocknung von Wäsche innerhalb oder außerhalb der Wohnung.
- Wenn sich eine Möglichkeit zur Lufttrocknung innerhalb des Gebäudes befindet, wird ausreichende Belüftung garantiert.
- Wo die Landesbauordnung höhere Anforderungen enthalten, müssen diese erfüllt werden.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Ein gemeinschaftlicher Stau- bzw. Trockenraum ist barrierefrei erreichbar.
- Soweit die jeweilige Landesbauordnung keine strengeren Vorgaben enthält, soll für jede Person - zusätzlich zum Schrankplatz - mindestens ein Stauraum zur Verfügung gestellt werden (Hochschrank-Stellmöglichkeit, mind. $l \times b \times h = 60 \times 60 \times 200$ cm); im Keller, Flur oder innerhalb der Wohneinheit.

1.1.2. Freisitze | Außenraum bzw. Gemeinschaftszone

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Bei mehr als 20 Individualwohnheimplätzen in Wohnungen bzw. Einzelapartments sind Gemeinschaftsräume vorzuhalten (Größenordnung min. 1,2 m² pro Wohnplatz).
- Sie sind als Mehrzweckräume zu planen und sollten immer zugänglich sein.
- Entsprechende Nebenräume (WC, Lager) sind vorhanden.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt

- Es ist unabhängig von der Anzahl der Apartments ein Angebot von Gemeinschaftsräumen vorhanden, das allen Bewohnern zur Verfügung steht.
- Gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche sind vorhanden (Terrassen, Dachgärten, etc).

DEUTLICH ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Anforderungen an private Freisitze /Außenräume nach dem Steckbrief 1.1.2. "erfüllt" werden eingehalten.

1.1.3-1 Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude

1.1.3-2 Barrierefreiheit des Zugangs zu Wohnungen

1.1.3-3 Grad der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude nach gültiger Landesbauordnung ist vorhanden.
- Wohnungen mit Außenzugang erfüllen dieselben Anforderungen.

- Alle Gemeinschaftsräume sind barrierefrei zugänglich
- Betreffs der Barrierefreiheit des Zugangs zu Wohnungen und dem Grad der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen sind die QNG Plus-Anforderungen zu erfüllen

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Betreffs der Barrierefreiheit des Zugangs zu Wohnungen und dem Grad der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen sind die QNG Premium-Anforderungen zu erfüllen

1.1.4-1 Stellplätze für Fahrräder

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

Die Anzahl der Fahrradstellplätze entspricht der Anzahl der Wohnplätze.

- Zu "Standort und Gestaltung der Plätze" sind die NaWoh-Kriterien zu erfüllen.
- Im Falle von Bewohnern mit Mobilitätsbeschränkungen kann zugunsten von nachzuweisenden Besucher- und Mitarbeiterstellplätzen von o.g. Anforderung abgewichen werden. Für den Fall eines etwaigen generellen Wechsel des Wohnertyps sind aber Nachrüstflächen auszuweisen

Abweichungen sind ausführlich zu begründen, um die Erreichung der Qualität auf andere Weise darzustellen.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt.

DEUTLICH ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt. Zusätzlich gibt es Besucherstellplätze (min. 5% oder mindestens 3 (Oder je 10 Wohnheimplätze 1 Stellplatz) zusätzlich).

1.1.4-2 Stellplätze für Kinderwagen I Rollatoren

- Die Anforderung wird ausgesetzt, wenn 100% Wohnheimplätze geplant sind, sofern es sich nicht um ein Wohnheim für Senioren oder Bewohner mit Mobilitätseinschränkungen handelt

ERFÜLLT

- Falls es sich um ein Wohnheim für Senioren oder Bewohner mit Mobilitätseinschränkungen handelt, ist pro Bewohner ein Stellplatz für Rollator / Rollstuhl nachgewiesen

1.1.4-3 Stellplätze für PKW I Mobilitätskonzept

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Die Anforderung ist ausgesetzt. Zur Erfüllung ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.
- Für Mitarbeiter und Besucher sind Stellplätze in angemessener Zahl zur Verfügung zu stellen.

1.1.5-1 Freiflächen für die Allgemeinheit

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt.

ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:

- Die Freiflächen sind barrierearm erreichbar.

DEUTLICH ÜBERERFÜLLT

Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt:

- Die Freiflächen sind barrierefrei erreichbar.

1.1.5-2 Freiflächen für Kinder

– anstelle der generellen NaWoh 3.1 Anforderungen gilt:

ERFÜLLT

- Die Anforderung ist ausgesetzt, sofern in den Wohngemeinschaften kein Familien-Wohnen (z.B. für Studenten) ermöglicht wird
- Sollte in den Wohngemeinschaften Familien-Wohnen (z.B. für Studenten) ermöglicht sein, gilt der NaWoh 3.1. Steckbrief 1.1.5-2

1.1.5-3 Freiflächen für Jugendliche

- Wird ausgesetzt