

## **Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zur Herstellung von Generationengerechtigkeit und Gewährleistung der Energieeffizienz von Mietwohngebäuden**

Nach Durchführung der Modernisierung und Instandsetzung sollen die geförderten Gebäude und Wohnungen folgenden Standard aufweisen:

### **1. Energieeffizienz**

- Der Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste müssen die Anforderungen aus der Nummer 2.1, 3. Spiegelstrich der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie in vollem Umfang erfüllen.

#### **- Ausnahmen bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz:**

Sind bei der Modernisierung und Instandsetzung Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen oder sind die Baumaßnahmen mit dem Ziel des Erhaltes sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nur eingeschränkt durchführbar, kann der Primärenergiebedarf die Anforderungen an den Neubau ausnahmsweise um mehr als 30 Prozent überschreiten. Das Erreichen einer möglichst weitgehenden Energieeinsparung ist nachzuweisen.

- Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer modernen und energiesparenden Sammelheizung und Warmwasserbereitungsanlage mit fortschrittlicher Regelungstechnik entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).

### **2. Generationengerechtigkeit**

- Die Planung der Wohnungen erfolgt unter Beachtung der DIN 18040 Barrierefreies Bauen. Dies betrifft auch die Ausstattung und Gestaltung von Treppenhäusern und Aufzügen.
- Die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes sowie die Wohnungen und deren einzelne Räume und Freisitze sind nach Möglichkeit barrierefrei erreichbar.
- Die Wohnungsgrundrisse sind zweckmäßig, weisen abgeschlossene Räume angemessener Größe auf und tragen insgesamt heutigen Wohnansprüchen Rechnung. Dazu gehören insbesondere ausreichende Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung einschließlich der Freisitze, nach Möglichkeit die Vermeidung gefangener Räume und die Einhaltung von Geruchsschleusen. Der Zugang zu Toiletten erfolgt nicht über Wohnräume oder Küchen. Jeder Raum (ausgenommen Flure) ist natürlich belichtet und belüftet. Innen liegende Bäder sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die Gebäudestruktur erfordert.
- Die Außenanlagen sind generationengerecht und barrierefrei mit Wegen und Sitzmöglichkeiten gestaltet und begrünt. Bei Bedarf werden Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie wohnungsgebundene Kfz-Stellplätze (möglichst nicht im Hofbereich) und Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten.

### **3. Weitere Ausstattungsmerkmale**

Die vorhandenen Bauschäden sind im Rahmen der Instandsetzung beseitigt. Die Gebäude weisen folgende weitere Ausstattungsmerkmale auf:

- Die Bäder sind in den Fußboden- und Wandbereichen in zeitgemäßer Weise gefliest und mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern ausgestattet.
- Die Elektroinstallation entspricht den geltenden Normen (insbesondere ausreichende Steigeleitungen, Zählerzentralisation, normgerechte Verteilung in den Wohnungen sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür).
- Nach Möglichkeit sind alle Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen als Freisitze ausgestattet.

#### **4. Wohnungsgrößen**

Die Wohnungsgrößen sind angemessen und der Wohnungsschlüssel ist marktgerecht.

Folgende Wohnungsgrößen dienen der Orientierung:

- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 55 Quadratmeter (für Einpersonenhaushalte),
- 2-Raum-Wohnungen: bis zu 65 Quadratmeter (für Zweipersonenhaushalte),
- 3-Raum-Wohnungen: bis zu 80 Quadratmeter,
- 4-Raum-Wohnungen: bis zu 90 Quadratmeter,
- 1-Raum-Wohnungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

#### **5. Planungsabweichungen**

Planungsabweichungen zu den Nummern 2. bis 4. sind durch den Antragsteller sachgerecht zu begründen. Über die Zulässigkeit der Abweichung im Einzelfall entscheidet die Bewilligungsstelle.