

QUALITÄTSKRITERIEN

FÜR DEN ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBAU IN BIELEFELD

QUALITÄT DES STANDORTES*

Der Standort bietet die *Voraussetzungen für ruhiges und gesundes Wohnen* durch

- *die Lage* und den günstigen Zuschnitt *des Grundstückes*
- *die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen* wie Ärzte, Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, Einzelhandel, haushaltsnahe und pflegerische Dienste und ÖPNV
- *die wohnungsnahen Spiel- und Freizeitflächen*
- für besondere Bedarfsgruppen die Nähe zu barrierefreien Haltestellen des ÖPNV (ca. 300 m Radius als Orientierungswert)

QUALITÄT DES BAUGRUNDSTÜCKES

Das Baugrundstück hat möglichst

- *eine Bebauungsdichte, die sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert*
- *mindestens 1/3 der Grundstücksfläche als zusammenhängende Grünfläche (ohne Stellplätze)*
- ausreichende Spielflächen in Anlehnung an die Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind
- einen barrierefreien Zugang zum Baugrundstück und ermöglicht damit einen barrierefreien Zugang zum Gebäude
- eine geringe Versiegelung von Flächen
- ansprechend gestaltete und funktionale Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Einhausungen für Abfallbehälter)

QUALITÄT DES GEBÄUDES

Das Gebäude verfügt über eine

- *grundsätzliche Nachrüstbarkeit mit einem Aufzug im oder am Treppenhaus*; ab 9 Wohnungen sollte ein Aufzug eingebaut werden; *Wohnungen für ältere oder behinderte Menschen müssen mit einem Aufzug erreichbar sein*
- ausreichende Abstellmöglichkeit innerhalb und außerhalb der Wohnung, Trockenräume für Wäsche, sowie ausreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle etc.
- ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze für Fahrräder innerhalb oder überdachte Abstellmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes
- und bei Baulückenschließung Durchstichtreppenhäuser zur besseren Erreichbarkeit der Freiflächen / Innenhöfe.
- Wohnraum für behinderte Menschen wird im Hinblick auf die Erfordernisse der jeweiligen Behinderung barrierefrei im Sinne von § 4 Behindertengleichstellungsgesetz Nordrhein-Westfalen - BGG NRW - errichtet.

QUALITÄT DER WOHNUNGSRUNDRISSSE

Die Wohnungsgrundrisse haben die folgenden Eigenschaften:

- *Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen* und möglichst Optimierung der Grundrisse, um die Obergrenzen zu unterschreiten
- *Barrierefreiheit aller Wohnungen im Gebäude*
- *Wohn- und Schlafräume größer als 10 qm*

* Zum Teil werden diese Kriterien auch in der Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) bzw. Richtlinien RL BestandsInvest zur Voraussetzung für eine Förderung gemacht. Der Vollständigkeit halber wurden sie hier mit aufgeführt und *kursiv* dargestellt.

- *ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße zur Raumzahl*
- jede Wohnung mit nutzbarem Balkon bzw. Terrasse bei Erdgeschosswohnungen
- keine Kellerwohnungen, auch nicht als Maisonette mit Wohnräumen im Erdgeschoss
- gleichberechtigte Wohnräume (Größe, Belichtung, Zuschnitt)
- keine innen liegenden Küchen und Bäder
- Wohnküchen bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind
- innovative und experimentelle Grundrisse für neue Wohnformen und verschiedene Zielgruppen

QUALITÄTEN BEI MAßNAHMEN IM WOHNUNGSBESTAND

Im Wohnungsbestand wird bei baulichen Veränderungen insgesamt Neubaustandard angestrebt, mindestens jedoch

- energetische Ausrüstung nach Neubaustandard
- *barrierefreie, zumindest barrierearme Gestaltung der Wohnungsgrundrisse*
- neuzeitliche, zielgruppenorientierte Grundrissgestaltungen und *ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße zur Raumzahl*

QUALITÄTEN IM WOHNQUARTIER

Im Wohnquartier soll erreicht werden

- ein ausgewogener Anteil von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen
- eine Mischung von Mietwohnungen und Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen
- die Reduzierung einseitiger Bewohnerstrukturen, wo diese bereits bestehen
- die Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen, wo diese noch nicht bestehen
- die Bereitstellung sinnvoller Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner
- Stärkung des Sicherheitsgefühls durch Beleuchtung und Grüngestaltung in enger Abstimmung mit der „Ordnungspartnerschaft Sicheres Wohnen in Bielefeld“ des Polizeipräsidiums Bielefeld

In Gebieten, in denen bereits überdurchschnittlich viele öffentlich geförderte Mietwohnungen vorhanden sind, werden neue Mietwohnungsprojekte nur noch in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Dezernat Soziales sowie dem Amt für Integration und interkulturelle Angelegenheiten und anderen fachlich notwendigen städtischen Stellen gefördert. Die mittelbare Belegung von geförderten Mietwohnungen (Belegungstausch) stellt hierbei eine Alternative dar.

Bauherren, die öffentlich geförderte Mietwohnungen in Gebieten mit unterdurchschnittlich wenig gefördertem Wohnungsbau errichten wollen, werden besonders unterstützt.

Weitere Förderschwerpunkte werden in Wohnquartieren gesehen, die in Maßnahmegebieten des Stadtumbaues West oder der Sozialen Stadt liegen. Die öffentliche Förderung des Landes NRW kann dabei u. U. mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier zu erreichen.

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sollen auch neue Techniken und Ideen aus dem experimentellen und innovativen Wohnungsbau umgesetzt und erprobt werden im Hinblick auf

- die Architektur und die technische Ausstattung der Gebäude
- den Energieeinsatz und -verbrauch
- das Zusammenleben der Bewohnerschaft.

Die vorstehend genannten Qualitätskriterien sind bei künftigen Neubauvorhaben und bei Maßnahmen im Wohnungsbestand in Bielefeld anzulegen, wenn diese mit Fördermitteln des Landes NRW unterstützt werden sollen. Soweit im begründeten Einzelfall nicht alle Kriterien erfüllt werden können und eine Abweichung notwendig wird, ist stets eine eingehende Abwägung aller Vor- und Nachteile anhand dieser Qualitätsmaßstäbe vorzunehmen.