

## **Auslegung zu den Mindestanforderungen des Steckbriefes 1.1.2 Freisitze / Außenraum**

Frage: Kann in begründeten Fällen von den Mindestanforderungen des Steckbriefes 1.1.2 Freisitze / Außenraum abgewichen werden?

Antwort: Die Erfüllung der Mindestkriterien sichert eine wesentliche Mindestqualität der Wohnungen.

Gefordert für die Stufe 'Erfüllt' ist hier ein liches Mindestmaß von 1,45 m an der schmalsten Seite und eine Mindestfläche entsprechend der Haushaltsgröße (Personenhaushalt PHH, wie im Steckbrief genannt), wobei einer Nichterfüllung von den Anforderungen für max. 10 % der Wohneinheiten zugestimmt werden kann. (In diesem Fall ist für die betroffenen Wohnungen eine textliche und zeichnerische Erläuterung vorzulegen.

Gleichzeitig kann Qualität nicht allein an der Erfüllung des "letzten Zentimeters" gemessen werden. Sollten Abweichungen über 10 % der Wohnungen hinausreichen, können daher von Fall zu Fall in einem angemessenen, wohlbegründeten Rahmen Ausnahmen bzw. weitere Möglichkeiten zur Erfüllung eines Kriteriums eingeräumt werden. Dies betrifft insbesondere das (erwünschte) Bauen in bestehenden, verdichteten Strukturen.

- Es ist eine ausführliche und schlüssige Begründung einzureichen, warum die Mindestanforderungen verfehlt werden. Eine Erläuterung des Kontexts ist ausdrücklich gewünscht. Ein Bezug auf Baukosten ist nicht zulässig.
- Bei Abweichungen von der Mindesttiefe müssen dabei Ausgleichsmaßnahmen erkennbar sein, die die Nutzungsqualität von Freiflächen sicherstellen.
- In den Grundrisszeichnungen sind Nutzfläche, -breite und -tiefe zu vermassen.
- Es darf nur eines der beiden Mindestkriterien (Mindesttiefe oder Mindestfläche) verfehlt werden.
- Die zur Verfügung stellbare Fläche ist so weit wie möglich zu optimieren, z.B. mit der Art der Ausführung der Brüstung.
- Flächenbündige Entwässerungsroste können mit eingerechnet werden.
- Wenn die Mindesttiefe verfehlt wird, sollte die Mindestgröße um mindestens 50 % überschritten werden.
- Sollte es nicht möglich sein, die Nutzfläche um mindestens 50 % zu vergrößern, ist eine Möblierbarkeit mit Tisch und Sitzgelegenheiten entsprechend der PHH-Zahl nachzuweisen.
- Ergänzend kann die Ausweisung privater Flächen z. B. in Laubengängen mit den entsprechenden Nachweisen eingebracht werden.
- Bei Nichteinhaltung der Mindesttiefe können die Bewertungsstufen "Übererfüllt" und "deutlich übererfüllt" nicht erreicht werden.