

Frage:

Kann in begründeten Fällen von der vorgegebenen Mindesttiefe der Freisitze abgewichen werden?

Erläuterung:

Im Steckbrief 1.1.2 Freisitze / Außenraum – Vorhandensein von Balkon, Terrasse, Mietergärten – sind als Mindestanforderungen sowohl eine Mindestgröße in m² als auch eine Mindestbreite in m an der schmalsten Stelle vorgegeben. In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von den Anforderungen für bis zu 10 % der Wohneinheiten zugelassen werden. Dazu ist eine Erläuterung (textlich und zeichnerisch) vorzulegen.

Die Mindestbreite der Balkone ist bei einem konkreten innerstädtischen Bauvorhaben nicht zu erreichen, weil gleichzeitig eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden soll. Die Mindestgröße wird dagegen weit übererfüllt. Zum Teil können Ausgleichsmaßnahmen in der Form erfolgen, dass private Flächen innerhalb der Verkehrsfläche zu einem halbprivaten Raum abgeteilt werden. Dies dient gleichzeitig der Nachbarschaft. Es verbleiben 6 von 34 Wohnungen, die zwar die Mindestfläche weit übererfüllen, weil der Balkon über die gesamte Breite der Wohnung läuft, aber die Mindesttiefe nicht ganz erreichen (1,20 m statt 1,45 m). Kann unter dieser Voraussetzung der Steckbrief erfüllt werden? Ohne Erfüllung der Mindestanforderung kann das Objekt keine Zertifizierung erreichen.

Antwort:

Die Erfüllung der Kriterien des NaWoh-Siegels sichert eine nachhaltige Mindestqualität. Gleichzeitig kann Qualität nicht allein an der korrekten Erfüllung des "letzten Zentimeters" gemessen werden. Daher müssen von Fall zu Fall in einem angemessenen Rahmen und bei Einhaltung einer Mindestqualität alternative Möglichkeiten zur Erfüllung eines Kriteriums ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere das (erwünschte) Bauen in bestehenden Strukturen.

Gleichwohl gilt die Anforderung an die Mindestgröße von Freisitzen, einschließlich der Erläuterungen zu den begründeten Ausnahmefällen.

Abweichungen von der Mindesttiefe sind ebenfalls als Ausnahme anzusehen. Sie müssen ausführlich erläutert und begründet werden. Ein Grund für Abweichungen bei der Mindesttiefe kann z.B. der Kompromiss zwischen Freiraum und Belichtung sein. Bei Abweichungen von der Mindesttiefe müssen Ausgleichsmaßnahmen erkennbar sein, die eine Nutzungsqualität von Freiflächen sicherstellen. Dazu zählen z. B. Überschreitungen der Mindestgröße um mindestens 50 % oder die Ausweisung privater Flächen innerhalb öffentlicher Bereiche. Bei Nichteinhaltung der Mindesttiefe können die Bewertungsstufen "übererfüllt" und "deutlich übererfüllt" nicht erreicht werden.