

## VERSCHIEDENE UND NEUE WOHNFORMEN DENKEN

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE



Abbildung 1: Blick in die Samuel-Beckett-Anlage (eigene Aufnahme ZRK)

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



**Ziele**



*Mobilitätsbarrieren abbauen*



*Steigerung der Lebensqualität*



*Soziale Mischung*



## Um was geht es?

Eine **(multi-)funktionale Mischung** und **soziale Vielfalt** stellen laut dem Deutschen Institut für Urbanistik (2015) zentrale Zielsetzungen im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung und gleichzeitig wichtige Bausteine des Leitbildes der kompakten, urbanen und lebenswerten europäischen Stadt dar. Um diese Ziele im Bereich des Wohnens zu erreichen, sollte bei der Planung von Quartieren auf ein **ausgewogenes Verhältnis unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen** geachtet werden.

Idealerweise sollten Wohnungen durch **unterschiedliche Grundrisse und Größen** den verschiedenen Anforderungen potenzieller Nutzer:innen gerecht werden. Eine vorausschauende Planung zeichnet sich durch **flexible Grundrisse** aus, die sich über Jahre hinweg an die aktuellen Ansprüche der Wohnungssuchenden anpassen lassen.

Mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse wird von der Wohnungswirtschaft **etwa je ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und (selbstgenutzte) Eigentumswohnungen** für gut befunden. Wie eine ideale Mischung aussieht, ist aber stark von den lokalen Gegebenheiten abhängig. **Abseits dieser klassischen Konstellationen**

etablieren sich jedoch auch **zunehmend Projekte, die sich in Rechtsformen wie Genossenschaften, Vereinen, oder Gesellschaften des bürgerlichen Rechts, als Baugemeinschaften organisieren**. Vielen dieser gemeinschaftlichen Wohnprojekte kommt eine hohe Bedeutung zu, handelt sich hierbei doch oftmals um besonders innovative, neuartige Ansätze des Wohnens (etwa generationsübergreifendes, oder -spezifisches Wohnen).

Bei allen Neuplanungen **sollten stets Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt werden**. Barrierefrei sind nach § 4 Behindertengleichstellungsgesetz bauliche und sonstige Anlagen, „[...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind“. Eine **möglichst barrierefreie Umgebung bildet die Voraussetzung für ein inklusives und attraktives Quartier** und wird **vor dem Hintergrund des demografischen Wandels noch wichtiger** werden.

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



## Besondere Hinweise

Mit planungsrechtlichen Festsetzungen lässt sich zwar ein Beitrag zu einer ausgewogenen, vielfältigen und sozial stabilen Bevölkerungsstruktur leisten, jedoch nicht alleinig hierdurch umsetzen. Vielmehr **sollten** die einschlägigen **Festsetzungen der B-Pläne durch städtebauliche Verträge flankiert werden**, in welchen bspw. eine Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbart wird.

Abseits des typischen Angebotsbebauungsplans besteht seit 2021 außerdem die Möglichkeit zur Aufstellung eines sektoralen B-Plans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB). Dieser soll die Kommunen, aufgrund des thematisch reduzierten Festsetzungskatalogs, zu schlankeren Aufstellungsverfahren befähigen und somit die schnelle Schaffung von bezahlbarem Wohnraum er-

möglichen. Für den Schutz bestehender Bevölkerungsstrukturen im Zuge von Überplanungen wiederum, bietet das BauGB nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 die Festsetzungsmöglichkeit zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz).

## § Rechtliche Grundlagen

### § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6, 7 und 8 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans)

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;

► In Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sollte sich bewusst gemacht werden, dass die Festsetzung zur Herstellung von förderfähigem Wohnraum nicht gleichbedeutend ist mit dessen faktischer Förderung und dem Besitz der Wohnungen durch förderberechtigte Bewohner\*innen. In diesem Zusammenhang wird von der „abstrakten Förderfähigkeit“ gesprochen (vgl. Battis et. al. BauGB § 9 Rn. 46).

### § 54 Abs. 1 HBO (Barrierefreies Bauen)

(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein, höchstens jedoch 20 Wohnungen. <sup>2</sup>In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. <sup>3</sup>Die Räume nach Satz 2 sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. <sup>4</sup>Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein. <sup>5</sup>§ 42 Abs. 5 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für:

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen [...]

EINFÜHRUNG  
UND ZIELEUM WAS  
GEHT ES?BESONDERE  
HINWEISERECHTLICHE  
GRUNDLAGENPRAXIS-  
BEISPIELEQUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



## Praxisbeispiele

### Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung:

Das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung bezeichnet das berlinweit einheitliche Vorgehen, bei dem bauliche Vorhaben um zusätzliche vertraglich gesicherte Regelungen ergänzt werden. Dies gilt für alle Vorhaben zur Schaffung von Wohnnutzung, deren Realisierung die Aufstellung oder Änderung eines B-Plans erfordert und bei denen mehr als 5.000m<sup>2</sup> wohnnutzungsbezogene Geschossfläche entsteht. In diesen Fällen erklären sich Vorhabenträger damit einverstanden, auf mindestens 30 % der Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Flankiert wird dies durch B-Plan Festsetzungen von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Zusätzlich werden die Vorhabenträger zur Übernahme planungsinduzierter Folgekosten verpflichtet, so etwa für die Herstellung von Straßen, Grünflächen oder sozialer Infrastruktur (bspw. Plätze für die Kinderbetreuung).

Bis zum Mai 2021 wurden seit der Einführung des Berliner Modells (2014) in bislang 65 Verträgen über 31.000 Wohneinheiten, davon ca. 7.400 miet- und belegungsgebundene Wohneinheiten geschaffen. Das Beispiel Berlin zeigt damit einen Weg auf, wie sich auf Grundlage einer Leitlinie und Kombination aus städtebaulichen Verträgen mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen günstiger Wohnraum schaffen und zur sozialen Mischung von Quartieren beitragen lässt. Gleichwohl greift das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung bei kleineren Vorhaben (wohnnutzungsbezogene Geschossfläche <5.000m<sup>2</sup>), wie auch bei Planungen, die nach bestehendem Baurecht genehmigungsfähig sind, ins Leere.



Abbildung 1: Wohnbauprojekt nördlich des Mauerparks in Berlin (Koreng CC BY 3.0)

### Literatur zum Weiterlesen:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.): Berliner Modell. Im Internet: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR

## Kassel: Martini-Quartier

Auf dem Gelände der ehemaligen Martini-Brauerei entsteht seit 2017 das gleichnamige Martini-Quartier. Im Rahmen der Planung sollte das ca. 1,5 ha große Areal, Raum für möglichst vielfältige Wohn- und Arbeitsformen bieten. Geeigneter Wohnraum soll demnach für Singles, Paare und Familien, aber auch für Ältere, Studierende oder Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen. Im Sinne einer Nutzungsmischung werden sich im fertigen Quartier auch eine KiTa und Gewerbeflächen, bspw. in den Erdgeschosszonen oder im historischen Sudhaus, wiederfinden. Die Grundlage für diese bauliche und auch soziale Vielfalt bot das Konzeptvergabeverfahren. So wurden die einzelnen Baufelder nicht einfach an die Höchstbietenden verkauft, sondern gemessen an den eingereichten Konzepten vergeben. Damit kamen auch Akteursgruppen und Träger zum Zuge, die aufgrund ihrer sozialen Ausrichtung auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt eher seltener Berücksichtigung finden. Um nur einige Beispiele zu nennen, umfasst das Martini-Quartier neben klassischen Miet- und Eigentumswohnungen auch geförderte Wohnprojekte für Menschen mit und ohne Behinderung bis hin zu flexiblen Studierenden-Apartments (sog. Variowohnungen), die sich aufgrund ihrer barrierefreien Ausgestaltung auch für seniorenrechtliches, oder altersgemischtes Wohnen nutzen lassen.



Abbildung 1: Blick in das Martini-Quartier. Mittig im Hintergrund das alte Sudhaus, rechts im Vordergrund Variowohnungen (eigene Aufnahme ZRK)

### Literatur zum Weiterlesen:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hrsg.): 2. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau, 2021. Im Internet: [https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/2\\_Hess\\_Preis\\_InnoGemeinsinn\\_WoBau\\_Web.pdf](https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/2_Hess_Preis_InnoGemeinsinn_WoBau_Web.pdf)



## Abbildungen, Quellen und weiterführende Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren – Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen. In: Zukunft Bauen- Forschung für die Praxis Band 23, Bonn 2020. Im Internet: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-23-dl.pdf;jsessionid=73B4865FED797415695F507B883F6AA8.live21321?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-23-dl.pdf;jsessionid=73B4865FED797415695F507B883F6AA8.live21321?__blob=publicationFile&v=2)

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Bergische Universität Wuppertal (Hrsg.): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Berlin 2015. Im Internet: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/218008/1/DL00318.pdf>

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hrsg.): 2. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau, Wiesbaden 2021. Im Internet: [https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/2\\_Hess\\_Preis\\_InnoGemeinsinn\\_WoBau\\_Web.pdf](https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/2_Hess_Preis_InnoGemeinsinn_WoBau_Web.pdf)

Koreng, Ansgar: Baustelle Mauerpark, Berlin. Im Internet: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Baustelle\\_Mauerpark,\\_Berlin,\\_160716,\\_ako.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Baustelle_Mauerpark,_Berlin,_160716,_ako.jpg) (CC BY 3.0)

Maier-Solgg, Frank: Soziale Mischung oder Abgrenzung? Neubauquartiere in Deutschland. Im Internet: <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Soziale-Mischung-oder-Abgrenzung-Neubauquartiere-in-Deutschland-2154739.html>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.): Berliner Modell. Im Internet: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

Redaktion: Geschäftsstelle des ZRK  
Ständeplatz 17, 34117 Kassel

Stand: März 2022

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR