

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1126/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.01.2019
		Verfasser:	FB 61/200 // Dez. III
<b>Leitlinien für die Innenentwicklung</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
07.02.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt die Leitlinien für die Innenentwicklung mit ihren drei Kernelementen

- a) einer methodischen Bestandsaufnahme der Umgebung,
- b) der Qualitätssicherung durch regelmäßige Anwendung konkurrierender Planungsverfahren unter Einbindung und Beteiligung von Eigentümern/Entwicklern, Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit und nach Möglichkeit auch den späteren Nutzern und
- c) der Anwendung geeigneter Instrumente zur Sicherung der Umsetzung der erreichten Ergebnisse

mit dem Ziel der Qualitätsverbesserung und -sicherung des Siedlungsbestandes in der vorliegenden Fassung.

## **Erläuterungen:**

Im Planungsausschuss vom 28.06.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, eine „Kriterienliste für die Nachverdichtung von Blockinnenbereichen“ zu erarbeiten. Dem sollte ein Ansatz zugrundeliegen, der – unabhängig vom bau- und planungsrechtlichen Verfahren - sowohl die verkehrliche Erschließung (Befahrbarkeit, Lage der Stellplätze, fußläufige Anbindung), ökologische Kriterien (Klimaschutz, Begrünung, Erhalt von Baumbestand) sowie die Möglichkeiten zur Nutzungsmischung berücksichtigt als auch auf verschiedene städtebauliche Strukturen im Umfeld (z.B. Innenstadtbereich, Gründerzeitviertel, Einfamilienhausbereich im Außenbezirk) angewandt werden kann.

Mit den vorliegenden „Leitlinien für die Innenentwicklung“ wird der Umgang mit dem Siedlungsbestand Gegenstand einer umfassenden Qualitätssicherung. Grundhaltung ist ein „solidarischer Städtebau“, der über die reine Sicherung der Verträglichkeit einzelner Neuentwicklungen hinaus das Ziel verfolgt, den Siedlungsbestand insgesamt aufzuwerten:

***Je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen.***

Die Leitlinie folgt dabei einem möglichst umfassenden prozessualen Ansatz, der über eine methodische Bestandsaufnahme, die Wahl eines geeigneten Planungsverfahrens, die Einbindung von Politik, Verwaltung, Öffentlichkeit und späteren Nutzern und die entsprechenden Sicherungsinstrumente der so erarbeiteten Qualitäten eine möglichst passgenaue Lösung für jede einzelne Fläche gewährleistet.

Für große Teile des Siedlungsbestandes, insbesondere die dichteren Strukturen wie den Blockrand mit Gebäuden aus der Gründerzeit oder den Nachkriegsjahrzehnten, sind die größeren Interventionen in den Blockinnenbereichen häufig die letzte Chance, Defizite auszugleichen. Als ein Beispiel unter vielen seien hier die Anforderungen an eine zeitgemäße innerstädtische Mobilität genannt: Vielen Bewohnern dieser Strukturen kann der barrierefreie Zugang zu Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder, Pedelecs oder Krankenfahrstühle nur über die rückwärtigen Grundstücksflächen und damit den Blockinnenbereich angeboten werden. Dies trifft sinngemäß auf viele weitere Aspekte (z.B. Versorgung mit wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielflächen, Sicherung von Grünbestand und wenig lärmbelasteten Fassaden) zu, so dass angesichts der bestehenden zum Teil großen Defizite und Belastungen des Bestandes diesem umfassenden Qualitätsanspruch eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Leitlinien dienen als Vorgabe für die entwicklungswillige Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Bauträger sowie im Sinne einer Selbstbindung auch für die Stadt Aachen und umfassen Einzelzielsetzungen zu sieben verschiedenen Themenfeldern. Diese Vorgaben, die unter anderem die Wahl des Planungsverfahrens und die Einbindung der verschiedenen Akteure der Planung, aber auch inhaltliche Aspekte zu baulicher Dichte, Verkehr und Grün umfassen, werden

durch eine von der Stadtverwaltung in regelmäßigen Abständen zu überprüfende Kriterienliste konkretisiert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Leitlinien für die Innenentwicklung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

**Anlage/n:**

1. Leitlinien für die Innenentwicklung
2. Kriterienliste zu den Leitlinien für die Innenentwicklung
3. Sammlung von Best-Practice-Beispielen zu Innenentwicklung

# Leitlinien für die Innenentwicklung

Um im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Aachen angesichts der vielfältigen Bedarfe insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, aber auch nach Gewerbe- und Mischflächen verantwortungsvoll mit der endlichen Ressource Grund und Boden umzugehen, ist es notwendig, die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und primär Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu nutzen. Dazu zählen unter anderem die Entwicklung von Brachen, untergenutzten Flächen und die Aufstockung, Umnutzung und Erweiterung bestehender Bebauung.

In den bebauten Quartieren sind die dort Lebenden und Arbeitenden jedoch bereits jetzt einer Vielzahl von Zwängen und Störungen ausgesetzt, die mit der Bau- und Nutzungsdichte zunehmen. Aufgabe der Innenentwicklung muss es sein, die Situation auch für diese Menschen zu verbessern und den Siedlungsbestand insgesamt zum Positiven weiterzuentwickeln. Daher soll folgender Leitsatz gelten:

***Je höher die Bau- und Nutzungsdichte eines Quartiers ist, desto stärker muss jede Maßnahme der Innenentwicklung auch zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Menschen in ihrer Umgebung beitragen. Jede Neuentwicklung trägt solidarisch dazu bei, Defizite im Quartier auszugleichen, bestehende Qualitäten zu stärken und neue zu schaffen.***

Eine Innenentwicklungsstrategie, die sich nicht an diesem Leitsatz ausrichtet, schafft langfristig neue städtebauliche Missstände und führt sich damit auf Dauer selbst ad absurdum. Auf Entwicklungen, die in der Gesamtbetrachtung keinen Qualitätsgewinn für das Quartier erwarten lassen, ist zu verzichten. Wesentlicher Teil einer nachhaltigen Innenentwicklungsstrategie sind daher die folgenden Schritte:

1. Eine **methodische Bestandsaufnahme der Umgebung**, um ihre Qualitäten und Defizite zu erkennen und der planerischen Aufgabenstellung zugänglich zu machen
2. Ein Planungsverfahren, das sowohl einem **fachlich geprägten Wettbewerb um die beste Lösung** als auch der **Einbindung der Nutzer und Betroffenen** Raum bietet
3. Die Anwendung von Instrumenten, die sicherstellen, dass die erarbeiteten **Qualitäten tatsächlich umgesetzt** werden.

Grundlage dafür sind die unten stehenden Grundsätze. Sie orientieren sich in ihrer Formulierung an den **Gebieten mit der höchsten Vorbelastung und Komplexität** (hohe bauliche Dichte und hoher Wohnnutzungsanteil in überwiegender Blockrandbebauung, z.B. Innenstadt, Frankenberger Viertel). Für weniger dicht bebaute Gebiete, Gebiete mit geringerem Wohnanteil oder Sonderfälle gelten diese Vorgaben unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Qualitäten sinngemäß.

**Bestehende rechtliche Vorgaben und weitergehende Ziele aus planerischen Konzeptionen** (z.B. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Quartiersrahmenpläne, Checkliste Familienfreundliche Planung, Klimawandelanpassungskonzept, Grün- und Gestaltungssatzung, Fachplanungen o.ä.) werden nicht berührt, entstehende Ziele sollen jedoch benannt und im Verfahren abgewogen werden.

**Abweichungen in einzelnen Punkten** können im Rahmen des Planungsverfahrens ermöglicht werden, wenn die Notwendigkeit dazu aus der Bestandsaufnahme im Regelfall über eine fachliche Alternativenprüfung hergeleitet wird.

Diese Leitlinie gilt gleichermaßen als Selbstbindung für Politik und Verwaltung wie auch für private Akteure der Stadtentwicklung. Die **beigefügte Kriterienliste (Anlage 1)** bildet einen Standard für die Auswahl des Planungsverfahrens und die methodische Bestandsaufnahme des Plangebiets und der Umgebung und konkretisiert wo erforderlich die folgenden Grundsätze.

## 1. Anwendung von qualitätssichernden Planungsverfahren, Einbindung der Öffentlichkeit

Anspruch an das zu wählende Planungsverfahren ist, von der Aufgabenstellung über die Lösungsfindung und die Umsetzung bis zur späteren Nutzung eine möglichst hohe Qualität sowohl für das Projekt selbst als auch für das umgebende Quartier umfassend sicherzustellen.

Da die Qualität von Lösungen von der Qualität der Fragestellungen abhängt, ist der erste Schritt eines qualitätssichernden Verfahrens die **methodische Bestandsaufnahme der Umgebung** gemäß den Vorgaben der Kriterienliste, durchzuführen vom Initiator des Projekts in Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Je komplexer die Umgebung und die planerische Aufgabenstellung sind, desto eher müssen Verfahren angewandt werden, die diese Komplexität abbilden und planerisch bewältigen. Dabei haben sich **konkurrierende Verfahren wie Planungswettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen** als besonders geeignet herausgestellt.

In die konkurrierenden Verfahren sind stets die **Öffentlichkeit und die Betroffenen** auf eine Art und Weise **einzubinden**, die ihre strukturelle Unterlegenheit in von professionellen Akteuren dominierten Planungsprozessen berücksichtigt.

**Die Sicherung der so entwickelten Inhalte** erfolgt möglichst verbindlich z.B. über Bebauungspläne, städtebauliche oder privatrechtliche Verträge oder grundstücksbezogene Rechte.

## 2. Nachhaltige Sozialraumentwicklung und Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf

Soziale und bauliche Nachhaltigkeit stehen gleichwertig im Fokus der Quartiersentwicklung.

Aufbauend auf den bestehenden sozialräumlichen Untersuchungen und Zielsetzungen sollen die benötigten Flächen für den Gemeinbedarf zu vertretbaren Konditionen in der Planung verankert und gesichert werden. Im Sinne einer zielgerichteten Quartiersentwicklung sollen für Familien passgenaue Unterstützungsmöglichkeiten im Quartier angeboten werden, die auf die individuellen Lebensformen und die damit verbundenen Bedarfe abgestimmt sind. Insbesondere im Elementar- und Primarbereich ist wohnortnahe Versorgung mit einer ausreichenden und bedarfsgerechten Anzahl an Plätzen zu gewährleisten.

Im Wohnungsbau soll – unter Berücksichtigung des Bestandes im Quartier - ein diversifiziertes Angebot (unterschiedliche Marktsegmente, Wohnungstypen und -größen) entstehen, das für jede Nutzergruppe ein „Wohnen im Quartier“ ermöglicht und kleinräumige Segregationseffekte verhindert. Je weniger die Marktentwicklung selbst zur Umsetzung dieser Zielsetzung führt, desto stärker sind kommunale Steuerungsinstrumente anzuwenden.

## 3. Sicherung der Nutzungs- und Akteursvielfalt, Beteiligung der späteren Nutzer im Planungsprozess, Stärkung der Bürgerschaft als Bauherrin

Es hat sich gezeigt, dass die Qualität der Planung mit der intensiven Einbindung der späteren Nutzer der Quartiere zu einem möglichst frühen Zeitpunkt steigt. Herauszuheben ist dabei die Beteiligung der Bürgerschaft nicht nur als spätere Bewohnerin und Nutzerin, sondern auch als Bauherrin, da sie in der Doppelrolle im Regelfall ein Eigeninteresse an einer hohen Planungsqualität und an ergänzenden Nutzungen hat, die einen Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft schaffen.

Grundstücke, auf die die Stadt Aachen unmittelbar oder mittelbar Zugriff hat, werden, soweit sie nicht für den Gemeinbedarf oder den öffentlich geförderten Wohnungsbau benötigt werden, vorrangig im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens gemeinsam mit der Bürgerschaft als Bauherrin entwickelt. Konzepte, die einen Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft bieten, werden bei der Vergabe bevorzugt.

#### **4. Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Freiraumqualität, Reduktion der Kfz-Belastung, Quartiersgaragen**

Der öffentliche Raum in Aachen wird in weiten Teilen von der Nutzung durch Kraftfahrzeuge dominiert. Für die umweltverträglichen Fortbewegungsarten und für den Aufenthalt von Menschen stehen in der Regel nur untergeordnete Anteile zur Verfügung. Ein Blick in die autoarm konzipierten Quartiere anderer Städte zeigt, wie die dort lebenden Menschen in hoher baulicher Dichte in ihrem Alltag von einer äußerst hohen Qualität des Außenraums profitieren, ohne auf „Mobilität“ zu verzichten.

Jeder Weg, der nicht mit dem Kfz stattfindet, entlastet die öffentlichen Verkehrsnetze. Gemäß dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege sind umweltschonenden Verkehrsarten bei Planungen der Vorrang einzuräumen und Wegeverbindungen für diese Verkehrsarten zu stärken und zu schaffen. Defizite bei der Fahrradparkierung - auch im baulichen Bestand der Umgebung - sind zu kompensieren.

Im Sinne einer familienfreundlichen und generationengerechten Planung sind die Defizite in der Qualität des öffentlichen Raums auszugleichen. Wohnungsnahe, ohne Straßenquerung erreichbare Spiel- und Aufenthaltsflächen sind essentieller Teil einer familienfreundlichen Stadtplanung.

Folgende Punkte sind besonders zu berücksichtigen:

- Optimierung von Kfz-Fahrwegen und Reduktion von Kfz-Belastung im Quartier
- Verlagerung von Parkständen aus dem öffentlichen Raum in öffentlich nutzbare Quartiersgaragen
- Erhalt und Neuschaffung öffentlich nutzbarer Durch- und Zuwegungen ohne Kfz-Belastung
- Erhalt und Neuschaffung öffentlich zugänglicher, barrierefrei erreichbarer Kinderspielflächen und Freiflächen für alle Altersgruppen
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für das Projekt unter Berücksichtigung von neuen Mobilitätsformen wie E-Mobilität und Car-Sharing sowie der Digitalisierung
- Schaffung von wetter- und diebstahlgeschützten Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder und Pedelecs auch als Angebot für Dritte im Quartier
- Bereitstellung von Zugangsmöglichkeiten auf Nachbargrundstücke für die Erschließung von Fahrradparkierungsanlagen

#### **5. Erhalt des offenen Charakters und Reduktion der Immissionsbelastung in Blockinnenbereichen**

Blockinnenbereiche sind für die Bewohner in der Regel die „gute Seite“ der Baublöcke und durch den Blockrand von den Emissionen aus dem öffentlichen Verkehrsraum abgeschirmt. Sie sind traditionell niedriger bebaut und offener strukturiert als der Blockrandbereich. Diese strukturelle Durchlässigkeit ist als eigenständige Qualität zu wahren. Zur Stärkung dieser Kompensationsfunktion sind folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Schließen von Baulücken möglichst über die volle Höhe, wenn keine stadtklimatischen Ziele entgegenstehen
- Keine offene Parkierung oder Kfz-Zuwegung im Blockinnenbereich, „Abfangen“ des Kfz-Verkehrs an den Quartiers- oder Blockrändern oder in geschlossenen Quartiersgaragen
- Keine emissionsintensive Nutzung im Blockinnenbereich
- Anlage von Zu- und Ausfahrten für Kfz und von Müllstandorten in möglichst verträglicher Form
- Bevorzugung von Bauweisen mit kurzer Bauzeit (z.B. Holzfertigteilbauweise)
- Erhalt und Ermöglichung von Blickbeziehungen in die Tiefe des Blocks
- Im Inneren niedrigere Bebauung als am Blockrand
- Ausreichend Abstand zwischen den Baukörpern.

## **6. Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen und Baumbestand, Berücksichtigung von ökologischen und stadtklimatologischen Erkenntnissen**

Im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ soll mit dem baulichen Bestand auch der Grünbestand der Stadt weiterentwickelt werden. Auch die Stadt Aachen ist von den durch die Erderwärmung ausgelösten globalen Klimaveränderungen betroffen. Heftige Regenereignisse, heiße und warme Tage sowie Sturmereignisse neben in ihrer Häufigkeit zu. Die Hitzeauswirkungen und Überflutungen haben lokale Auswirkungen auf Infrastruktur und Gesundheit.

Das Wohlbefinden von Menschen wird maßgeblich von einem guten Stadtklima und einem in Fläche und Qualität ausreichenden und vitalen Grünbestand geprägt. Urbanes Grün übernimmt wichtige Funktionen wie Sicherung der biologischen Vielfalt und klimatischen Ausgleich im Stadtgebiet (Hitzeinseln, Starkregen, Lufthygiene). Deshalb sind Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch als Grünflächen zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen Entwicklungszeit von Bäumen und Grünstrukturen, des Klimawandels und ggf. zu vertiefender stadtklimatologischer Grundlagen sind die folgenden Punkte besonders zu berücksichtigen:

- Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen insbesondere großkroniger Laubbäume
- Großflächige Dachbegrünungen und hoher Anteil an Fassadenbegrünung bei Neubauten
- Entsiegelung und Begrünung von Flächen
- Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung lokaler Hitzeentwicklung und zum Umgang mit Starkregenereignissen

## **7. Erhalt und Sicherung von Gebäudebestand, Energiekonzeption zur CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion**

Bestehende Gebäude stellen oft prägende, identitätsstiftende Merkmale dar, deren erhaltenswerter Charakter auch unabhängig von einer möglichen Denkmaleigenschaft zu berücksichtigen ist.

Im Sinne der Umsetzung des Klimaabkommens von Paris und dem Ziel, die Erderwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen, soll im Rahmen einer Energiekonzeption geprüft werden, welche Maßnahmen dazu beitragen können, die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Maßnahme zu verbessern. Ansätze dazu sind u.a. die Anbindung an bestehende CO<sub>2</sub>-effiziente Versorgungsnetze, Synergien mit Nutzern und Projekten in der Umgebung, die Reduktion des Gebäudeenergieverbrauchs, die Nutzung von solaren und anderen Energiegewinnen und die Verwendung von Baustoffen mit guter Ökobilanz. Der Umnutzung von Bestandsgebäuden ist vor dem Hintergrund der in der Regel deutlich besseren Ökobilanz gegenüber einem Neubau der Vorzug zu geben und ist ggf. im Rahmen einer Lebenszyklus-Betrachtung der Gebäude zu prüfen.

## Kriterienliste zu den Leitlinien für die Innenentwicklung

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung Richtwerte/Vorgaben
<b>1. Anwendung von qualitätssichernden Verfahren, Einbindung der Öffentlichkeit</b>	
<b>a. Was sind die wesentlichen Elemente eines qualitätssichernden Verfahrens?</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine methodische Bestandsaufnahme der Umgebung anhand dieser Kriterienliste, um Qualitäten und Defizite zu erkennen und der planerischen Aufgabenstellung zugänglich zu machen</li> <li>2. Ein Planungsverfahren, das sowohl einem fachlich geprägten Wettbewerb um die beste Lösung als auch der Einbindung der Nutzer und Betroffenen ausreichend Raum bietet</li> <li>3. Die Anwendung von Instrumenten, die sicherstellen, dass die erarbeiteten Qualitäten tatsächlich umgesetzt werden.</li> </ol>
<b>b. Wer führt die Bestandsaufnahme durch?</b>	Der Initiator des Projektes führt die Bestandsaufnahme in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durch.
<b>c. In welchem Fall ist ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen?</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auf Entwicklungsflächen, deren Größe und Zuschnitt verschiedene städtebauliche Ansätze erlauben und eine Vielzahl von Betroffenen aufweisen</li> <li>2. Auf Entwicklungsflächen, deren Größe und Lage das Potenzial für eine Aufwertung des umgebenden Quartiers bieten</li> <li>3. Auf Entwicklungsflächen von besonderer städtebaulicher Lage oder Bedeutung</li> <li>4. Nach Maßgabe der Politik oder von der Politik bereits beschlossener Ziele auf weiteren Flächen</li> </ol>
<b>d. Welche Art des konkurrierenden Verfahrens ist durchzuführen?</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Auf Entwicklungsflächen im (überwiegenden) Eigentum der Stadt Aachen in der Regel offene oder begrenzt offene Wettbewerbe</li> <li>2. Auf Entwicklungsflächen in überwiegend privatem Eigentum nach Möglichkeit offene Wettbewerbe, bei nichtoffenen Wettbewerben mindestens mit einem deutlich zweistelligen Teilnehmerfeld</li> <li>3. Auf kleineren Entwicklungsflächen bis 3.000 m<sup>2</sup> BGF ggf. alternativ Mehrfachbeauftragungen</li> </ol>



Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung Richtwerte/Vorgaben
e. Welche Rollen haben die Beteiligten in einem konkurrierenden Verfahren?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Initiator des Projekts erarbeitet die Aufgabenstellung und klärt die Besetzung der Wettbewerbsjury in Abstimmung mit der Stadtverwaltung.</li> <li>2. Die Stadtverwaltung unterstützt den Initiator des Projekts bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung und wird in die Besetzung der Wettbewerbsjury eingebunden.</li> <li>3. Die Politik wird nach ihrer Maßgabe über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die Inhalte der Aufgabenstellung informiert und bei der Besetzung der Wettbewerbsjury berücksichtigt.</li> </ol>
f. Wie werden Öffentlichkeit, Betroffene und Nutzer eingebunden?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Spätere Nutzer sind nach Möglichkeit bei der Entwicklung der Aufgabenstellung und der Bewertung der Arbeiten zu beteiligen.</li> <li>2. Von der Planung Betroffene sind nach Möglichkeit bei der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Arbeiten zu beteiligen.</li> <li>3. Die Öffentlichkeit ist über den Planungsprozess, ihre Mitwirkungsmöglichkeiten, die Aufgabenstellung und die Ergebnisse zu informieren.</li> </ol>
g. Wie erfolgt die Sicherung der erarbeiteten Inhalte?	Die Sicherung erfolgt möglichst verbindlich z.B. über Bebauungspläne, städtebauliche oder privatrechtliche Verträge oder grundstücksbezogene Rechte.

**2. Nachhaltige Sozialraumentwicklung und Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf**

**a. Handelt es sich um eine sozial nachhaltige Quartiersentwicklung? Wird soziale Segregation vermieden?**

1. Die Analyse der Bedarfssituation erfolgt durch die Stadtverwaltung. Dazu werden u.a. die Sozialdaten aus dem Sozialentwicklungsplan sowie die Erkenntnisse der Wohnungsmarktberichterstattung herangezogen.
2. In jedem Quartier muss ein Wohnraumangebot in verschiedenen Marktsegmenten und für verschiedene Nutzergruppen vorgehalten werden.
3. Zur Verhinderung von Segregationseffekten soll ein diversifiziertes Wohnraumangebot (Grundrisse, Standards) geschaffen werden.

**b. Welche Flächen für den Gemeinbedarf sind erforderlich? Wie sind sie erreichbar? Zu welchen Konditionen werden sie bereitgestellt?**

1. Die Analyse der Bedarfssituation erfolgt durch die Stadtverwaltung. Dazu werden u.a. die Daten und Erkenntnisse aus der Jugendhilfeplanung, der Kindertagesstättenbedarfsplanung, der Schulentwicklungsplanung und aktuelle sozialräumliche möglichst kleinräumige Bevölkerungsdaten/ -prognosen herangezogen. Ziel ist ein sowohl bedarfsgerechtes als auch bedarfsdeckendes Angebot.
2. Insbesondere für Angebote im Primar- und Elementarbereich ist darauf zu achten, dass diese für die Zielgruppe fußläufig zu erreichen sind.
3. Die erforderlichen Flächengrößen orientieren sich an den ermittelten Bedarfen/Raumprogrammen und können daher stark variieren. Die Flächen müssen langfristig zu dauerhaft vertretbaren Konditionen und unter Berücksichtigung aktueller politischer Beschlusslagen bereitgestellt werden.

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung <i>Richtwerte/Vorgaben</i>
<b>3. Sicherung der Nutzungs- und Akteursvielfalt, Beteiligung der späteren Nutzer im Planungsprozess, Stärkung der Bürgerschaft als Bauherrin</b>	
a. Sind spätere Nutzer (Bewohner, Mieter, Gewerbemieter, Soziale Träger) bereits zu Projektbeginn bekannt?	Benennung durch den Projektinitiator und (z.B. bei Gemeinbedarfsnutzungen in städtischer Trägerschaft) durch die beteiligten städtischen Stellen bei Planungsbeginn oder zum frühestmöglichen Zeitpunkt
b. Wie werden spätere Nutzer eingebunden?	Darstellung der Einbindung der Nutzer z.B. in die Entwicklung der Aufgabenstellung und die Bewertung der Ergebnisse bei konkurrierenden Verfahren
c. Besteht die Möglichkeit, Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe an Dritte zu vergeben?	Verbindliche Aussage des Projektinitiators möglichst zu Beginn der Projektentwicklung
<b>4. Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Freiraumqualität, Reduktion der Kfz-Belastung, Quartiersgaragen</b>	
a. Wie kann zeitgemäße, zukunftsfähige Mobilität gestärkt werden?	Entwicklung eines Mobilitätskonzepts <i>Berücksichtigung der Defizite/Nachfrage im Quartier und neuen Mobilitätsformen wie E-Mobilität, Car/Bike-Sharing/Pooling und den Möglichkeiten der Digitalisierung in Absprache mit der Stadtverwaltung</i>
b. Besteht in der Umgebung bereits ein Parkhaus oder eine größere Quartiersgarage, die auf dem Wege von Mehrfachbelegungen zur Deckung des Stellplatzbedarfs hinzugezogen werden könnte?	Darstellung im Analyseplan <i>Prüfung der Mehrfachbelegung von Stellplatzanlagen und ggf. Ansprache der Eigentümer weiterer betroffener Grundstücke durch die Verwaltung</i>
c. Liegt – bezogen auf das Plangebiet in einem Umkreis von bis zu 500 m eine Nutzungsmischung von gewerblichen und Wohnnutzungen vor?	Darstellung im Analyseplan, <i>Prüfung der Mehrfachbelegung von Stellplatzanlagen und ggf. Ansprache der Eigentümer weiterer betroffener Grundstücke durch die Verwaltung</i>
d. Besteht, ggf. unter Inanspruchnahme von weiteren (städtischen) Grundstücken, die Möglichkeit zur Errichtung einer Quartiersgarage oder einer Parkierungsanlage, die neben Stellplätzen aus dem Projekt auch Parkstände dem öffentlichen Raum aufnehmen kann?	Diskussion im Rahmen der Aufgabenstellung, ggf. Darstellung in der Planung
e. Welche Möglichkeit besteht, den durch die Planung entstehenden Kfz-Verkehr auf die verträglichste Art anzubinden? Was sind die Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz?	Darstellung im Analyseplan, ggf. gutachterliche Vertiefung

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung Richtwerte/Vorgaben
f. Besteht die Möglichkeit, Erschließungsfunktion für andere Grundstücke zu übernehmen oder bestehende Erschließungen benachbarter Grundstücke zu nutzen, um die Belastung durch Kfz-Verkehr insgesamt zu reduzieren?	Darstellung im Analyseplan
g. Welche potenziell oder tatsächlich störenden Emissionsquellen von Schall, Licht, Erschütterungen, Strahlung oder Geruch bestehen im näheren Umfeld, im Plangebiet bzw. auf den für die Planung genutzten Grundstücken?	Darstellung im Analyseplan <i>Zu den potenziell oder tatsächlich störenden Nutzungen gehören z.B. auch offene Parkierungsflächen, Zufahrten und Rangierfläche insbesondere für Lkw-Verkehr, gewerbliche Nutzungen etc.</i>
h. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Immissionen aus bestehenden Quellen auf die Planung und die Umgebung zu reduzieren?	Darstellung in der Planung <i>ggf. gutachterlich zu vertiefen</i>
i. Welche zu erwartenden Emissionsquellen sind Bestandteil der Planung? Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Emissionen zu vermeiden, zu vermindern oder ihre Folgen auszugleichen?	Darstellung in der Planung <i>ggf. gutachterlich zu vertiefen</i>
j. Welche Spielplätze und öffentliche Grün- oder Freiflächen stehen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung zur Verfügung? Müssen Straßen oder Parkierungsflächen überquert werden, um diese zu erreichen?	Darstellung im Analyseplan
k. Bestehen öffentlich nutzbare Durchwegungen oder Zugänge über Privatflächen zum Plangebiet? Bestehen Potenziale für solche Durchwegungen auf angrenzenden Grundstücken? Hat die Durchwegung des Plangebietes wichtige Bedeutung im Quartier/Stadtteil für die Öffentlichkeit?	Darstellung im Analyseplan
l. Haben die in der näheren Umgebung bestehenden (Wohn-) Häuser direkten fußläufigen Zugang zu bestehenden oder geplanten Aufenthalts-, Grün- oder Spielflächen? Wenn nein, kann dieser Zugang im Rahmen der Planung geschaffen werden?	Darstellung im Analyseplan <i>ggf. ergänzt um schematische Aussagen zur Planung, Darstellung in der Planung.</i> <i>„Direkt fußläufig“ bedeutet, dass die Fläche ohne Inanspruchnahmen von Straßen mit regelmäßigem Kfz-Verkehr oder deren Bürgersteige erreichbar ist.</i>
m. Besteht die Möglichkeit, bestehende Aufenthalts-, Grün- oder Spielflächen im Rahmen der Planung zu vergrößern, zu ergänzen oder sie qualitativ aufzuwerten?	Darstellung im Analyseplan und in der Planung

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung <i>Richtwerte/Vorgaben</i>
-----------------	--

<p>n. Bestehen im Quartier oder in der näheren Umgebung Angebote für alternative Mobilitätsformen (z.B. E-Mobilität, Car-Sharing)? Sind diese für die Zukunft ausreichend?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan <i>Bewertung durch die Stadtverwaltung</i></p>
<p>o. Bestehen im Quartier oder in der näheren Umgebung auf privaten Grundstücken ausreichend wettergeschützte, gut zugängliche und diebstahlgesicherte Abstellflächen für Fahrräder? Sind weitere derartige Flächen auf den privaten Grundstücken selbst umsetzbar, oder würden dafür, z.B. mangels Zugänglichkeit, die Projektgrundstücke oder Grundstücke Dritter benötigt?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan <i>Markierung von Anliegergrundstücken mit direkter, im Wesentlichen stufenloser Zugänglichkeit zu den eigenen Grundstücksfreiflächen</i></p>

5. Erhalt des offenen Charakters und Reduktion der Immissionsbelastung in Blockinnenbereichen	
<p>a. Welches Höhenprofil hat die Bestandsbebauung?</p>	<p>Darstellung in Form von Schnitten im Analyseplan <i>unter Berücksichtigung der Gelände- und Gebäudehöhen</i></p>
<p>b. Welche Höhenentwicklung ist zu erwarten?</p>	<p>Darstellung in einem Systemschnitt zur Planung <i>Für die Höhenentwicklung der Planung gelten folgende Ziele:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand.</i></li> <li>2. <i>Die Blockinnenbereiche werden niedriger bebaut als der Blockrand. Die Firsthöhen oder die obersten Gebäudehöhen (einschließlich der Nichtwohngeschosse und der prägenden Aufbauten) überschreiten nicht die Traufhöhen der umgebenden Bebauung</i></li> </ol> <p><i>Die Lichtraumprofile zwischen den Gebäuden sind im Regelfall deutlich breiter als hoch.</i></p>
<p>c. Wo bestehen bei der benachbarten Bestandsbebauung problematische Bereiche hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan</p>

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung Richtwerte/Vorgaben
<b>6. Erhalt, Sicherung und Neuschaffung von Grünstrukturen und Baumbestand, Berücksichtigung von ökologischen und stadtklimatologischen Erkenntnissen</b>	
a. Welche Aussagen machen die bestehenden stadtklimatologischen Grundlagen und Konzepte für das Plangebiet und die nähere Umgebung?	Berücksichtigung des Anpassungskonzepts an den Klimawandel und der Gefahrenkarte für Starkregenereignisse <i>ggf. gutachterlich zu vertiefen</i>
b. Welcher Grün- und Baumbestand liegt im Plangebiet und in der näheren Umgebung vor?	Darstellung im Analyseplan <i>Maßgenaue Erhebung und fachliche Bewertung des gesamten Baumbestands und der bestehenden Grünstrukturen</i>
c. Welche Dachflächen kommen für eine Dachbegrünung infrage? Welche Wandflächen kommen für eine Fassadenbegrünung infrage? Welche Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität können getroffen werden?	Darstellung in der Planung
a. Was ist der Grad der bestehenden Versiegelung im Plangebiet und in der näheren Umgebung?	Darstellung im Analyseplan
b. Was ist der Grad der geplanten Versiegelung?	Darstellung in der Planung <i>Die geplante Versiegelung soll den Grad der auf dem Plangebiet und in der näheren Umgebung vorherrschenden Versiegelung unterschreiten (Verbesserungsziel). Darüber hinaus gelten die folgenden Richtwerte (Obergrenze):</i>  1. <i>Die in den Oberflächen sichtbare Versiegelung (Gebäudegrundfläche, versiegelte Wege- und Platzflächen) darf einen Anteil von 60% in Mischgebieten und 50% in Wohngebieten nicht überschreiten.</i> 2. <i>Unterirdische Bauteile werden mit 0,5 Anteil ihrer Fläche als versiegelt einberechnet.</i>
c. Welche Ansätze für eine Reduktion des Energieverbrauchs und der lokalen Emissionen bietet der Standort?	Darstellung im Analyseplan <i>(z.B. besondere Verschattungs-/ Besonnungsverhältnisse, Anschlussmöglichkeit Fernwärmenetz)</i>  <i>ggf. gutachterlich zu vertiefen</i>

Frage/Kriterium	Methode der Erhebung und Darstellung Richtwerte/Vorgaben
<b>7. Erhalt und Sicherung von Gebäudebestand, Energiekonzeption zur CO2-Emissionsreduktion</b>	
<p>a. Welcher Gebäudebestand befindet sich im Plangebiet? Ist er von Denkmalwert? Hat er eine besondere gestalterische Qualität? Wird er derzeit wirtschaftlich betrieben? Trägt er in einer anderen Weise positiv zum Quartier oder zur Stadtgesellschaft bei, z.B. durch Bereitstellung von besonders günstigen Flächen für bestimmte Nutzungen?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan <i>(Beschreibung der derzeitigen Nutzung)</i></p>
<p>b. Besteht eine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan</p>
<p>c. Besteht eine Anschlussmöglichkeit, an bestehende Heizungsnetze oder Heizungsanlagen im Quartier?</p>	<p>Darstellung im Analyseplan</p>
<p>d. Besteht die Möglichkeit der Umsetzung eines besseren als dem gesetzlich geforderten Energiestandard?</p>	<p>Darstellung der zu erwartenden Mehrkosten in Relation zur Projektfinanzierung</p>
<p>e. Besteht die Möglichkeit der Verwendung von Baustoffen mit guter Ökobilanz?</p>	<p>Darstellung der zu erwartenden Mehrkosten in Relation zur Projektfinanzierung</p>
<p>f. Welche Möglichkeiten zur Nutzung von solaren und anderen Energiegewinnen bestehen?</p>	<p>Prüfung von Geothermie, Photovoltaik, Solarthermie, passiver Solargewinne und Kleinwindanlagen im Analyseplan bzw. in der Planung</p>

# Leitlinien für die Innenentwicklung

Sammlung von Best-Practice-Beispielen



Bildnachweise: siehe Folgeseiten

Die folgenden Beispiele zeigen, wie in den Städten Konstanz, Tübingen, Freiburg, München und Zürich Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt wurden, die positiv in die Umgebung ausstrahlen und auf unterschiedliche Art und Weise einen Mehrwert für das Quartier oder die Stadtgesellschaft darstellen.





Bild: eigene Darstellung



Architektur: siedlungswerkstatt, Konstanz, Fotos unten: Dirk Wilhelmy Fotografie, Stuttgart

<b>Konstanz Zogelmannstraße</b>	<b>Behutsame Ergänzung des historischen Blockinnenbereichs</b>
Projektbeschreibung	Vier Reihenhäuser in einem mittelalterlich/gründerzeitlich geprägten Blockinnenbereich
Fertigstellung	2006
Planverfahren	Direktbeauftragung, Zulassung nach § 34 BauGB
Bauherrschaft	Private Bauherrengemeinschaft
Mehrwert fürs Quartier	Zurückhaltende Kubatur, ansprechende Architektur, geringe Belastung der Umgebung, Vorbildfunktion für die angrenzenden Baublocks, positiver und überregional rezipierter Debattenbeitrag zur Innenentwicklung in Politik und Verwaltung



Architektur und Foto oben: HG Architekten Hähning Gemmeke, Tübingen, Fotos unten: Fotoatelier Gudrun de Maddalena, Tübingen

<b>Tübingen Alte Weberei Carrée</b>	<b>Nutzungsmischte Baugemeinschaft auf einer Gewerbekonversionsfläche</b>
Projektbeschreibung	Baugemeinschaft aus 20 Parteien mit Demenz-WG für 7 Personen, Einzelhandel, Büroflächen und quartiersoffenem Gemeinschaftsraum
Fertigstellung	2015
Planverfahren	Städtebaulicher Wettbewerb, Bebauungsplan, Festpreis-Konzeptvergabeverfahren
Bauherrschaft	Private Bauherrengemeinschaft
Mehrwert fürs Quartier	Nutzungsmischung mit sehr vielfältigen Bezügen zum Quartier, insbesondere Umsetzung eines Nahversorgungs-Einzelhandels, einer ambulant betreuten Demenz-WG und des quartiersoffenen Gemeinschaftsraums Erhalt und Integration historischer Bausubstanz Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ der Architektenkammer BW



Fotos: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp

<b>Zürich Kalkbreite</b>	<b>Baugenossenschaft mit 97 Wohnungen über einem Straßenbahndepot</b>
Projektbeschreibung	Überbauung eines Straßenbahndepots mit Wohnungen, einem Kino, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Arztpraxen, Kinderbetreuung und „Jokerbüros“ sowie einer öffentlich zugänglichen Dachgartenfläche
Fertigstellung	2014
Planverfahren	Partizipativer, durch die Bürgerschaft angestoßener Planungsprozess im Rahmen eines eigens gegründeten Vereins, Vergabe des Grundstücks auf der Grundlage des eingereichten Konzepts durch die Stadt Zürich, anschließender Architekturwettbewerb
Bauherrschaft	Eigens für das Projekt gegründete Genossenschaft
Mehrwert fürs Quartier	Effiziente städtische Mehrfachnutzung einer zuvor monofunktionalen Straßenbahn-Betriebsfläche, Nutzungsmischung mit sehr vielfältigen Bezügen zum Quartier, Belebung der Erdgeschosszone durch publikumsaffine Belegung, öffentlicher Dachgarten als Spiel-, Rückzugs- und Entspannungsraum im Quartier. Effiziente Wohnraumnutzung durch ein „Vermietungsregelament“ (minimale Bewohnerzahl = Zimmerzahl minus eins)



Foto: Broschüre „Endlich Ruhe – Neues Wohnen am mittleren Ring“ der Stadt München/ © Peter Franck



Bilder: Broschüre „Endlich Ruhe – Neues Wohnen am mittleren Ring“ der Stadt München

München Mittlerer Ring	Lärmschutzbebauung „Endlich Ruhe – Wohnen am Mittleren Ring“
Projektbeschreibung	Städtisches Förderprogramm zur Nachverdichtung am hoch lärmbelasteten Mittleren Ring
Fertigstellung	Laufend seit 2001, bislang 975 geförderte neue und über 1000 weitere schallberuhigte Bestandswohnungen an 14 Standorten
Planverfahren	Standortabhängig, z.T. Architekturwettbewerbe
Bauherrschaft	Standortabhängig
Mehrwert fürs Quartier	Deutliche Lärmreduktion der bestehenden Wohnquartiere, attraktive Gestaltung der Fassaden

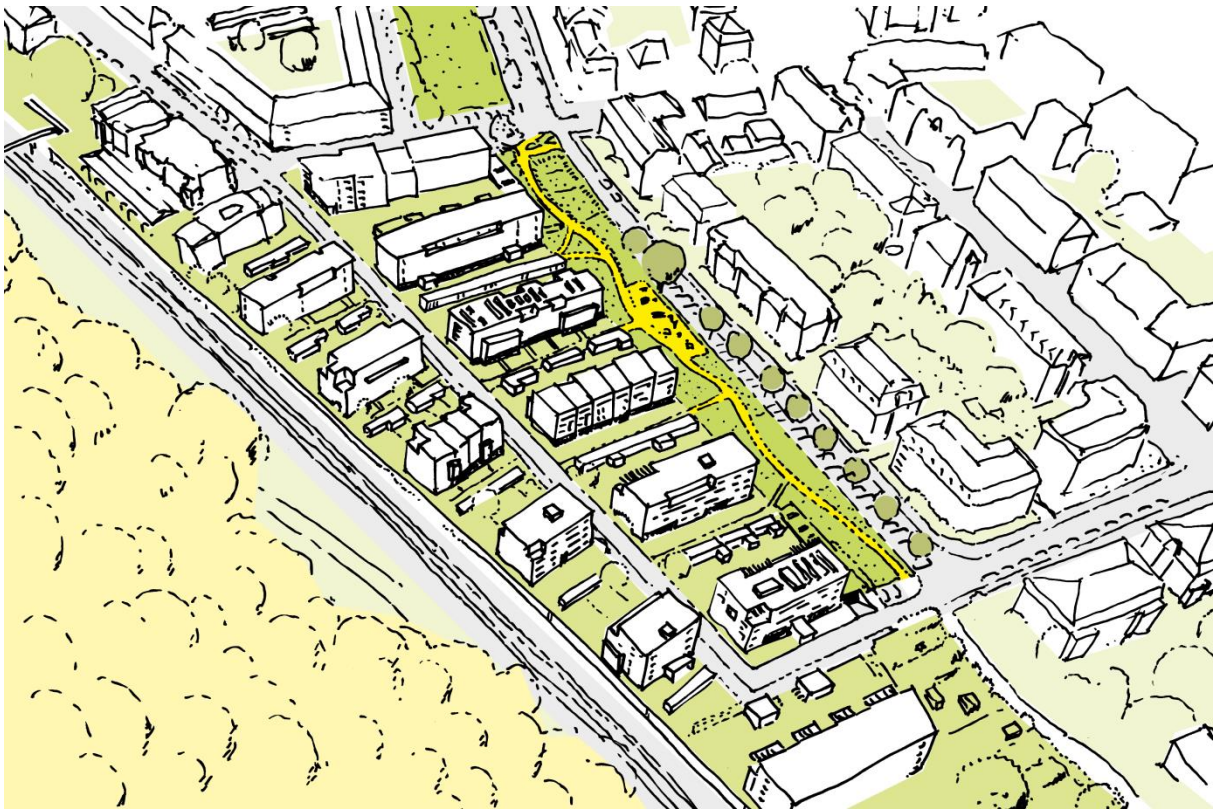


Bild: eigene Darstellung



Fotos: Prof. Wulf Daseking, Freiburg

<b>Freiburg „Wiehrebahnhof“</b>	<b>Bahnflächenkonversion mit Baugemeinschaften an gemeinsamer Tiefgarage</b>
Projektbeschreibung	Konversion eines Bahnrangiergeländes mit Baugemeinschaften
Fertigstellung	2007
Planverfahren	Mehrere Konzeptvarianten, Bebauungsplan, Vergabe u.a. an Baugemeinschaften
Bauherrschaft	Baugemeinschaften, Bauträger
Mehrwert fürs Quartier	Anlage einer autoarmen Straßenfläche durch Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer gemeinsamen Tiefgarage, Fortsetzung eines Grünzuges mit Quartiersspielplatz und Retentionsfläche, Anlage vielfältiger Fußwegebeziehungen, Blick aufs Wasserschlösschen

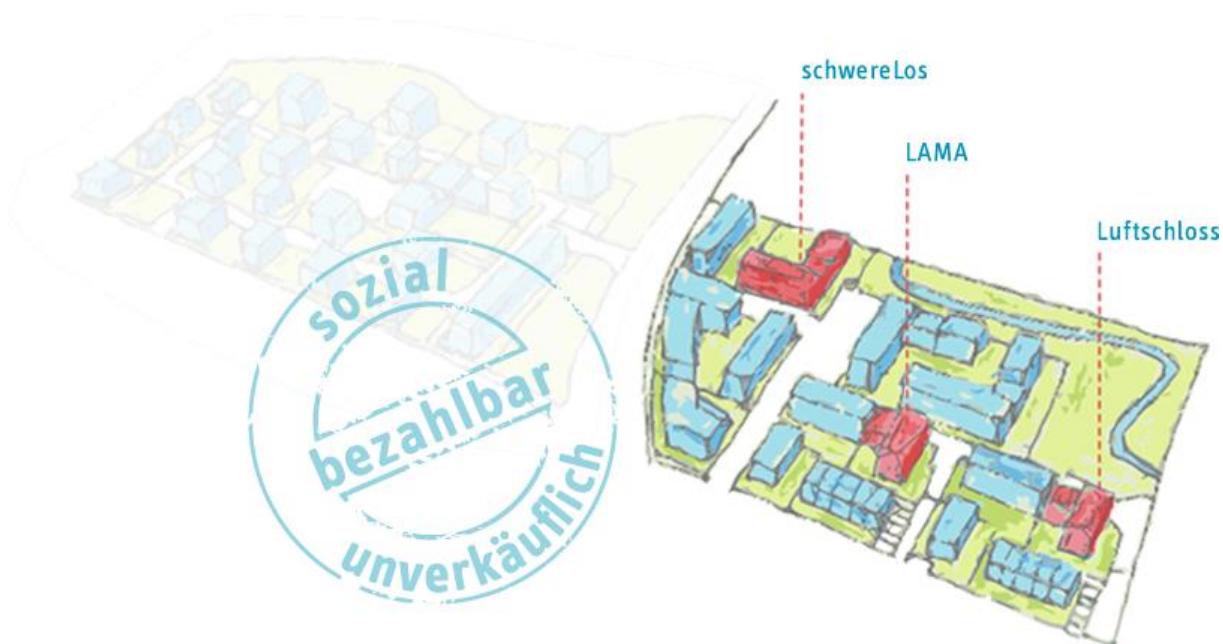


Bild: [www.3haeuserprojekt.org](http://www.3haeuserprojekt.org)

<b>Freiburg 3-Häuser-Projekt</b>	<b>Selbstentwickeltes, dauerhaft dem Bodenmarkt entzogenes Mietshäuserprojekt im Baugebiet Freiburg-Gutleutmatten</b>
Projektbeschreibung	Drei im Rahmen des Mietshäusersyndikats entwickelte Häuser mit 50 Wohnungen für ca. 150 Personen und ergänzende Nutzungen
Fertigstellung	2017/2018
Planverfahren	Bewerbung im Rahmen einer Festpreis-Konzeptvergabe durch die Stadt Freiburg
Bauherrschaft	Drei Mieter-Baugemeinschaften in Eigeninitiative
Mehrwert fürs Quartier	Günstiger Wohnraum (durchgehend über alle Wohnungen ca. 6,50 bis 7,00 Euro pro m <sup>2</sup> ), ca. 70% Sozialwohnungen, KfW 55-Energiestandard, drei rollstuhlgerechte Wohnungen, vier Flüchtlingswohnungen, Wohnungen für Menschen in Not, eine Kindertagesstätte  Durch das Mietshäuser-Syndikats-Modell ist der Wohnraum dauerhaft dem Marktgeschehen entzogen und steht den Bewohnern im Wesentlichen zum Selbstkostenpreis zur Verfügung.