

Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Anlage 1 – Qualitätskriterien

Die im Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ beantragte Förderung kann für Vorhaben gewährt werden, die sich im Wesentlichen an den im Folgenden dargestellten Kriterien orientieren. Diese Liste bildet zudem die Grundlage für die Entscheidung des Landesbeirats über die Förderwürdigkeit.

1. Architektur und Städtebau

Das zu entwickelnde Gebiet sollte

- a.) mindestens **30 Wohneinheiten** umfassen. Im begründeten Einzelfall kann diese Mindestgrenze bei Vorhaben in ländlich geprägten Kommunen auf eine angemessene Anzahl gesenkt werden;
- b.) im Regelfall Gebäude vorsehen, die zu mindestens 90 % **zweigeschossig oder höher** ausfallen sollen;
- c.) **gemischte und attraktive Wohnformen** bieten:
 - Verdichtete Gebäudetypologien sowie Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Miet- und Eigentumskonstellationen (vom Sozialen Mietwohnungsbau über förderfähige verdichtete Eigentumswohnformen bis zum freifinanzierten Mietobjekt, der Eigentumsanlage oder privaten genossenschaftlichen Wohnprojekten);
 - Beim Geschosswohnungsbau sollte der Anteil von öffentlich geförderten Mietwohnungen (gemäß Landeswohnraumförderung) mindestens 30% und höchstens 70 % betragen;
 - Maximal 10 % des Nettobaulandes der Gesamtentwicklungsfläche können für die Ausführung von Einfamilienhäusern vorgesehen werden.
- d.) mindestens einen der folgenden **städtebaulichen Aspekte erfüllen**:
 - schlüssige Vernetzung mit und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortes bzw. Ortsteils,

- Flächenkonversion oder Nachverdichtung als Aufwertung und Umwidmung von Flächen, die dem städtebaulichen Siedlungszusammenhang dienen,
- Lösungen für die Wohnraumversorgung und für Defizite in der Infrastruktur oder Daseinsvorsorge (u. a. Mobilitätsangebote, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Breitbandversorgung),
- städtebauliche Aufwertung dezentraler Zentren oder urbane Qualifizierung städtischer Randlagen durch prägnante Bebauungsstrukturen und/oder Funktionsstärkung,
- Funktionsstärkung dörflicher Ortskernbereiche durch funktionale Ergänzungen und örtlich angemessene prägnante Bebauungsformen im Anschluss an verdichtete oder direkt in verdichteten Ortslagen,
- Integration des Siedlungsbestands durch eine qualifizierte Weiterentwicklung, auch in Einbezug gewerblicher und gemischter Flächen,
- Neustrukturierung und Überplanung innerörtlicher/ innerstädtischer Flächen und Verwirklichung der Planung durch Abriss und Neubau.

e.) an einem Standort entstehen, der der Innenentwicklung oder städtebaulichen Integration dient, mit folgenden Merkmalen:

- wohnungsnaher Infrastruktur (Schule, Kita, Ärzte usw.),
- kurze Wege zur Nahversorgung,
- effiziente verkehrliche Erschließung, insbesondere mit einem attraktiven Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)-Anschluss und/oder in Einbindung in ein zukunftsweisendes quartiersbezogenes bzw. gemeindeweites Mobilitätskonzept (niederschwellige Zuwegung zum Zentrum/ zum Öffentlichen Verkehr (ÖV) durch ein Fahrwegenetz, Vorhalten von verkehrlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie: Fahrrad-Boxen, E-Bike-Station mit Ladeeinrichtung, Car-Sharing-Angebot, Mitfahrstation usw.).

2. Soziales

Das zu entwickelnde Gebiet sollte

- zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen, der an den Bedarfen und der Nachfrage ausgerichtet ist;
- einen demographiefesten Mix an Wohnformen anbieten;
- ein Gesamtkonzept aufweisen, das auf dauerhafte Gemeinschaftsflächengestaltung und eine gesicherte gemeinschaftliche Nutzung von unterschiedlich gestalteten Flächen im Wohnumfeld abstellt und Privatgärten reduziert;
- Belangen des nachbarschaftsorientierten Wohnens mit der Möglichkeit zur Gestaltung von gemeinschaftlich zu nutzenden Innen- und Außenräumen Vorschub leisten (Schaffung von gemeinschaftlich betriebenen Freiraumangeboten wie Spielflächen, gemeinschaftlicher Nutzgarten, oder der Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Werkstatt, Spielhaus usw.);
- eine kindgerechte Außengestaltung berücksichtigen;
- eine weitgehend barrierefreie Bauweise im Sinne der Landesbauordnung der Gebäude mit einem barrierearmen Wohnumfeld und öffentlichem Raum aufweisen;
- insbesondere auf die Qualität der Außen- und Freiflächen abstellen;
- ein bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Naturraum- und Spielflächenangebot vorsehen.

3. Bezahlbarkeit

Das zu entwickelnde Gebiet sollte

- durch eine kosteneffiziente Planung entsprechend der Nutzungsziele zur Schaffung bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums beitragen. Hierfür ist zu beschreiben, welche Maßnahmen (Kompaktheit, Stellplatzschlüssel, Anwendung Regelstandard Erleichtertes Bauen) vorgesehen sind, um die Baukosten zu senken;
- das technologieoffene, nachhaltige und bezahlbare Bauen (vgl. Regelstandard Erleichtertes Bauen¹) ohne den Einsatz von aufwändigen und teuren technischen Lösungen ermöglichen.

¹ vergleiche „Regelstandard Erleichtertes Bauen“; Mitteilungsblatt Nr. 263; September 2024; ARGE//SH

4. Nachhaltigkeit & Klimaschutz

Das zu entwickelnde Gebiet sollte

- flächensparende, maßvoll verdichtete Gebäudetypen zu Grunde legen;
- private Grundstücke, den öffentlichen Raum und die Erschließungsflächen für eine maßvoll verdichtete Siedlungsstruktur mit reduzierter Flächenversiegelung und naturräumlichen Qualitäten vorsehen;
- Verkehrsflächen und den öffentlichen Straßenraum u. a. durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel und ein nachhaltiges Mobilitätskonzept (Multimodalität) bewusst zurücknehmen;
- einen Wohnungsbau vorsehen, der im gesamten Lebenszyklus durch Umsetzung eines maßvollen Energieeffizienzstandards und der Nutzung von erneuerbaren Energien möglichst klimaneutral ausgelegt ist;
- ein ressourcensparendes und energieeffizientes Energiekonzept vorsehen und dabei die Nutzung regenerativer Energie zur Versorgung mit Strom, Wärme und ggf. Kälte berücksichtigen;
- eine Gesamtplanung aufweisen, die die Einsparung von Treibhausgasemissionen zum Leitbild erhebt, ein gutes Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) in der Gebäudekubatur und nachhaltigem Wärmeschutz vorgibt (SH-Klimaeffizienzstandard²);
- vorzugsweise auf die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und –verfahren abzielen;
- mit der Form und der Ausrichtung der geplanten Gebäude Energie sparen und die Nutzung von Erneuerbaren Energien begünstigen;
- mit einem ausgewogenen Entwässerungskonzept ausgestattet sein, das den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und eine angemessene Resilienz gegen Starkregenereignisse berücksichtigt;
- Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz und zur Verbesserung des Mikroklimas vorsehen und - wenn nötig - Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen beinhalten;

² vergleiche Wohnraumförderungsrichtlinie WoFöRL – Anlage 5 Energetische Förderstandards und Mindestanforderungen

- in seiner Konzeption im Abgleich mit der kommunalen Wärmeplanung erstellt werden;
- in Bezug auf die Gestaltung des Außenraums keine Flächenversiegelung bspw. durch Schottergärten vorsehen;
- bei der Begrünung auf trockenresistente und möglichst heimische Baumarten setzen, die zu einem guten Mikroklima beitragen und dort wo erforderlich durch niedrigen Wuchs mögliche Solaranlagen nicht verschatten;
- Rücksicht auf vorhandene erhaltenswerte Grünstrukturen und Grünverbindungen nehmen und diese im Rahmen einer gründlichen Abwägung der unterschiedlichen Belange nur geringstmöglich beeinträchtigen oder schädigen.

5. Verbindlichkeit

Das zu entwickelnde Gebiet bzw. die Maßnahmen sollten

- kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden können (bis 5 Jahre);
- geeignet sein, durch planungsrechtliche Vorgaben, Regelfestsetzungen und ein kooperatives Verfahren eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Entwicklung zu ermöglichen, insbesondere unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Kriterien;
- planungsrechtliche und/oder vertragliche Rahmenbedingungen vorhalten, um auf mindestens 30 % und höchstens 70 % der gesamten Wohnflächen des Geschosswohnungsbaus öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen (Soziale Wohnraumförderung im 1., 2. und ggf. im 3. Förderweg, Regelstandard Erleichtertes Bauen, soziale Gruppenwohnprojekte, private Genossenschaften, Wohnungen im Standard PluSWohnen, sozial gefördertes Wohneigentum);
- darlegen, dass der rechtliche Rahmen geeignet ist, um dieses für die Umsetzung hinreichend abzusichern;
- bei Bedarf hinsichtlich der Umsetzung durch eine qualifizierte Bauberatung zur Entwicklung eines abgestimmten gemeinsamen Erscheinungs- und Gestaltungsbildes der Siedlung bzw. des Wohnquartiers begleitet werden.