

**NIK*i*S**

Niedersächsische Initiative  
für Klimaschutz in der  
Siedlungsentwicklung



# Wohnbauland nachhaltig entwickeln!

Praxishinweise für niedersächsische  
Städte und Gemeinden



**Niedersachsen. Klar.**



# Wohnbauland nachhaltig entwickeln!

Praxishinweise für niedersächsische  
Städte und Gemeinden



## Vorwort

Für die niedersächsische Landesregierung gehört die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu den wichtigsten Zukunftsthemen. Gemeinsam mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen hat das Bauministerium dazu im letzten Jahr an die 100 Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu befriedigen. Ein wesentlicher Baustein war und ist dabei die Optimierung der Wohnungsbauplanung. Nachhaltiges Planen und Bauen gewinnt dabei immer mehr an Bedeutung und heißt, genau zu analysieren, welche Entwicklung die jeweilige Kommune nehmen wird. Dabei geht es darum, den Flächenverbrauch zu minimieren, bezahlbare Wohnungen zu sichern, klima- und bedarfsgerecht zu bauen und somit die Städte und Gemeinden qualitativ weiterzuentwickeln.

Wohnraumversorgungskonzepte und integrierte Stadtentwicklungskonzepte liefern

dabei notwendige planerische Grundlagen und können vor Ort wichtige Diskussionsprozesse in der Politik und der Bürgerschaft anstoßen.

Was heute gebaut wird, prägt das Gesicht unserer Städte und Gemeinden über viele Jahrzehnte. Bei neuen Wohnsiedlungen sind Themen wie Vielfalt und Nachbarschaft, Mobilität, Energieeffizienz und klimagerechtes Bauen von Anfang an mitzudenken. Grün- und Freiflächen kommt dabei in neuen Baugebieten eine besondere Bedeutung zu.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Kommunen seit vielen Jahren mit einem praxisorientierten Wissenstransfer zu den aktuellen Themen der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Mit der vorliegenden Broschüre wurde das Thema „Nachhaltige Baulandentwicklung“ aufgegriffen, um Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinden

*„Nachhaltige Wohnbaulandentwicklung muss kostengünstig, klimaschützend und bedarfsgerecht sein.“*

zusammenzutragen. Im Fokus stehen sowohl Bausteine einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie als auch qualitative Anforderungen an neue Wohngebiete.

Grundlage der Ausführungen ist eine eingehende Praxisrecherche in Niedersachsen. Exemplarisch wurden gute Beispiele für unterschiedliche Planungskontexte in fünf Kommunen unterschiedlicher Größe und aus unterschiedlichen Regionen des Landes untersucht. Den Interviewpartnerinnen und -partnern vor Ort sei für Ihre Unterstützung gedankt.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kommunaler Verwaltungen, Politikerinnen und Politikern sowie Planerinnen und Planern soll diese Broschüre Anregungen dafür geben, die Wohnungsfrage vor Ort mit nachhaltigen Lösungen zu beantworten.



Olaf Lies

Niedersächsischer Minister für Umwelt,  
Energie, Bauen und Klimaschutz

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Wohnraumbedarf in Niedersachsen: Warum? Wer? Wo?</b>	<b>6</b>
	1.1 Was sind die Ursachen des Wohnraumbedarfs?	6
	1.2 Welche Wohnungen werden gebraucht?	7
	1.3 Regionale Unterschiede beim Wohnraumbedarf	8
<b>2</b>	<b>Nachhaltige Wohnbaulandentwicklung: Die Ziele</b>	<b>9</b>
	2.1 Fläche sparen!	9
	2.2 Bezahlbaren Wohnraum sichern!	10
	2.3 Klima- und bedarfsgerecht bauen	11
<b>3</b>	<b>Bausteine einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie</b>	<b>12</b>
	3.1 Gesamtstrategie	12
	Fallbeispiel 1 Buchholz in der Nordheide	13
	3.2 Innenentwicklung	17
	Fallbeispiel 2 Helmstedt	18
	Fallbeispiel 3 Wildeshausen	20
	3.3 Außenentwicklung	21
	3.4 Bestandssicherung	22

<b>4</b>	<b>Qualitative Anforderungen an neue Wohngebiete</b>	<b>24</b>
4.1	Städtebauliche Dichte	24
4.2	Mischung, Vielfalt, Nachbarschaft	24
4.3	Energieeffizienz	25
4.4	Mobilität	25
	Fallbeispiel 4 Osnabrück: Landwehrviertel	26
4.5	Grün- und Freiflächen	27
4.6	Anpassung an den Klimawandel	28
	Fallbeispiel 5 Hannover: Herzkamp	29

<b>5</b>	<b>Instrumente zur qualitativen Steuerung der Baugebietsentwicklung</b>	<b>30</b>
5.1	Zwischenerwerb	30
5.2	Städtebauliche Verträge	30
5.3	Konzeptvergaben	30
5.4	Kommunale Qualitätsstandards	31
5.5	Bürgerbeteiligung	31
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>32</b>

# 1

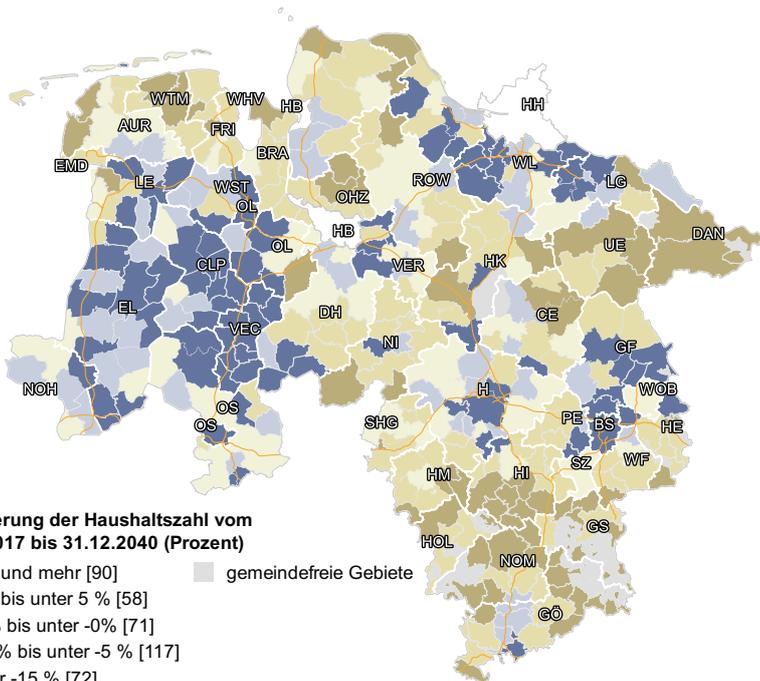
## Wohnraumbedarf in Niedersachsen: Warum? Wer? Wo?

Die positive wirtschaftliche Entwicklung, Zuwanderung aus dem Ausland und der Anstieg der Haushaltszahlen haben in den letzten Jahren zu einem rasanten Anstieg der Wohnungsnachfrage geführt. Bis zum Jahr 2040 werden in Niedersachsen knapp 240.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.<sup>1</sup> Dass neue Wohnungen in großer Zahl gebaut werden müssen, ist also klar. Um zu entscheiden, wie und wo gebaut wird, ist es allerdings wichtig die Ursachen und die zu erwartende Entwicklung des Wohnbedarfs genauer zu betrachten.

### 1.1 Was sind die Ursachen des Wohnraumbedarfs?

#### Positive wirtschaftliche Entwicklung hält an

Die Wirtschaft hat in den letzten Jahren eine anhaltend positive Entwicklung zu verzeichnen. Die Kaufkraft ist gestiegen und hat auch die Wohnungsnachfrage befördert. Allerdings profitieren nicht alle Bevölkerungsgruppen. „Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Unterstützung aus der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) erhalten, ist in den vergangenen Jahren annähernd stabil.“<sup>2</sup>



Niedersachsen: -1,0 %

Prognostizierte Veränderung der Haushaltszahlen in Niedersachsen von 2017 bis 2040. Quelle: NBank (2019): S. 36.

#### Wanderungsgewinne aus dem Ausland gehen zurück

Die Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland und entsprechend auch nach Niedersachsen hatte 2015 ihren Höhepunkt. Viele der Zuwandernden waren Flüchtlinge aus Kriegs- und Krisengebieten. Mit dem Rückgang der Flüchtlingszuzüge haben sich die Wanderungsgewinne Niedersachsens wieder in etwa auf dem deutlich niedrigeren Niveau von 2013 eingependelt. Aufgrund der anhaltenden Wanderungsgewinne ist in den kommenden Jahren noch mit einem leichten Bevölkerungszuwachs zu rechnen. In der langfristigen Perspektive bis 2040 ist niedersachsenweit allerdings von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen ist rückläufig und wird sich auch in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht ändern. Zwar hat die Zahl der Geburten in Niedersachsen in den letzten Jahren leicht zugenommen. Gleichzeitig haben mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung aber auch die Sterbefälle zugenommen und übersteigen die Zahl der Geburten.

#### Zahl der Haushalte steigt weiter an

Die Zahl der Haushalte ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Verantwortlich ist nicht der Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung allein. Die anhaltende Verkleinerung der Haushalte ist eine weitere Ursache. Die Zahl der alleinlebenden Menschen hat seit 2012 um rund elf Prozent zugenommen<sup>3</sup>. Der gesellschaftliche Trend der „Singularisierung“ sowie zunehmender Alterung hält weiter an und wird auch die zukünftige Haushaltsentwicklung beeinflussen.

Die Haushaltszahl wird also in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Das Ende dieser Wachstumsphase wird für 2025 prognostiziert. Danach soll eine Stagnationsphase folgen, die bis 2033 andauert. Ab 2033 ist in Niedersachsen insgesamt mit einer sinkenden Haushaltszahl zu rechnen<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> vgl. NBank (2019): S. 40.

<sup>2</sup> ebd.: S. 29.

<sup>3</sup> ebd.: S. 35.

<sup>4</sup> ebd.: S. 35.



## 1.2 Welche Wohnungen werden gebraucht?

In erster Linie wird ein vielfältiges Angebot in den unterschiedlichen Preis- und Eigentumssegmenten des Wohnungsmarktes gebraucht, um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Dabei sind die sich im Zuge des demographischen Wandels verändernden Haushaltsstrukturen zu berücksichtigen. Anforderungen an Barrierefreiheit erhalten eine zunehmende Bedeutung.

### Hoher Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum

Aufgrund auslaufender Bindungen nimmt der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen seit Jahren kontinuierlich ab. Im Jahr 2017 gab es in Niedersachsen insgesamt rund 82.000 preisgebundene Wohnungen – etwa 3.300 weniger als im Vorjahr und das, obwohl 1.200 neue geförderte Wohnungen geschaffen wurden. Der Neubau kann also bislang den Rückgang der preisgebundenen Mietwohnungsbestände nicht aufhalten. Auch in den kommenden Jahren werden weiterhin viele Sozialwohnungen aus der Bindung fallen.

Für Haushalte mit geringem Einkommen ist der öffentlich geförderte Wohnraum von besonderer Bedeutung. Für sie wird es damit schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden. Insbesondere der Schaffung von gefördertem Wohnraum ist deswegen besondere Bedeutung beizumessen und dies nicht nur in den Ballungszentren. Auch in kleineren Gemeinden wird bezahlbarer Wohnraum gebraucht. Zielgruppen sind vor allem ältere Menschen, Familien sowie Alleinerziehende.

### Großer Nachholbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser

Der Wohnungsbestand in Niedersachsen wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert. Sie machen bislang mehr als die Hälfte der Wohnungen aus. Landesweit liegen etwa 39 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern<sup>5</sup>. Allerdings ist der Geschosswohnungsbestand sehr ungleich verteilt – in den Großstädten des Landes und im südlichen Niedersachsen gibt es höhere Anteile. In vielen Teilen Westniedersachsen liegt der Anteil nur bei etwa 10 %.

Auch wenn in den letzten Jahren verstärkter Neubau im Geschosswohnungsbau stattgefunden hat, besteht weiterhin nahezu flächendeckend Bedarf an Geschosswohnungen<sup>6</sup>. Hier nimmt vor allem die Nachfrage nach kleinen, barrierefreien und preiswerten Wohnungen zu.

Die Baulandreserven in Niedersachsen beziehen sich jedoch in erster Linie auf den Ein- und Zweifamilienhausbau. Eine besondere Herausforderung besteht also darin, neue Wohnbauflächenreserven für den Geschosswohnungsbau zu erschließen. Langfristig muss die Baulandentwicklung in Niedersachsen auf die veränderten Bedarfe der wachsenden Zahl kleinerer und älterer Haushalte eingehen.

<sup>5</sup> vgl. NBank (2019): S. 16.

<sup>6</sup> ebd.: S. 42.



### 1.3 Regionale Unterschiede beim Wohnraumbedarf

Die oben skizzierte demografische Gesamtentwicklung prägt sich in den verschiedenen Regionen Niedersachsens sehr unterschiedlich aus. In direkter Nachbarschaft zu wachsenden Städten und Gemeinden liegen solche, die stagnieren oder sogar deutliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen haben.

Die zu erwartende Trendwende in der Haushaltsentwicklung wird dazu führen, dass in den Wachstumsregionen weiterhin zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt werden muss, während in den schrumpfenden Regionen Strategien für den Umgang mit Wohnungsüberhängen gefragt sind. Zwischen weiterhin wachsenden und schrumpfenden Regionen wird es solche geben, die in den nächsten Jahren mit einem Umschwung der Bedarfsentwicklung rechnen müssen.

Sie stehen vor der besonderen Herausforderung, kurzfristig ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen zu müssen, dabei allerdings zu vermeiden, damit langfristig Wohnungsüberhänge zu produzieren.

Ausreichend geeignetes Wohnbauland ist also vor allem in den Ballungsräumen erforderlich, wo eine langfristige Nachfrage und schon heute spürbarer Wohnungsmangel bestehen. Der Umfang der Neuausweisungen ist in den letzten Jahren allerdings nicht nur dort gewachsen. Auch abseits der niedersächsischen Wachstumsregionen wurde neues Bauland ausgewiesen. Laut Wohnbaulandumfrage „droht in zahlreichen Regionen ein Überangebot an Flächen mit der Folge weiterer Zersiedlung und verschärfter interkommunaler Konkurrenz“<sup>7</sup>, wenn die von den Kommunen genannten Ausweisungsabsichten für 2018/19 umgesetzt werden.

<sup>7</sup> NBank (2018): S. 48.

*„Angesichts der aktuell brennenden Herausforderungen in den Ballungszentren aufgrund des starken Bevölkerungswachstums darf jedoch nicht übersehen werden, dass auf längere Sicht die Baulandentwicklung im Land Niedersachsen vor allem auf die veränderten Bedarfe aufgrund kleinerer und älterer Haushalte eingehen muss. Es liegt auf der Hand, dass hierbei vor allem integrierte Lagen mit guter Infrastrukturversorgung angesprochen sind.“*

NBank (2018): S. 49

# 2 Nachhaltige Wohnbaulandentwicklung: Die Ziele

Aktuell steht das Thema „Wohnungsversorgung“ deutlich stärker als in früheren Jahren im Fokus der öffentlichen Diskussion. Angesichts der aktuellen Wohnungsbedarfe sind bei aller Unterschiedlichkeit der Regionen die quantitativen Forderungen in Hinblick auf die Wohnbaulandentwicklung hoch. Die Kommunen stehen vor der Herausforderung, die qualitativen Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung dabei nicht aus dem Blick zu verlieren.

## 2.1 Fläche sparen!

Den Flächenverbrauch zu minimieren ist das wichtigste Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Wohnbaulandentwicklung. Fläche ist eine begrenzte Ressource, deren Nutzung zunehmend unter Konkurrenzdruck steht. Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Rohstoffabbau und Energieerzeugung benötigen Flächen. Aber es geht nicht nur darum, mögliche Nutzungskonflikte auszugleichen. Der Erhalt naturnaher Freiflächen für den Boden-, Natur- und Klimaschutz wird angesichts des Verlustes natürlicher Bodenfunktionen, der Artenvielfalt sowie angesichts des Klimawandels immer bedeutender. Zunehmende Versiegelung und Zersiedelung müssen weiter eingeschränkt werden.

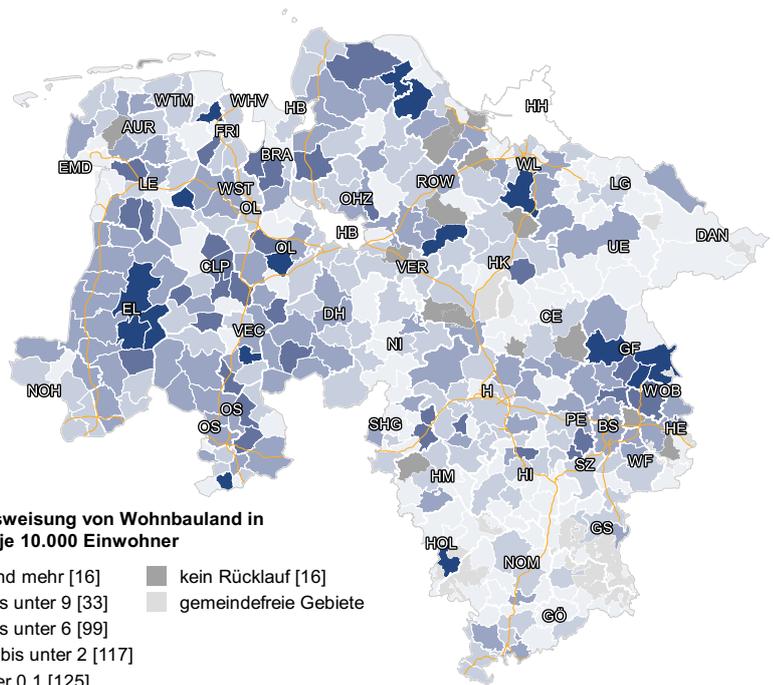
Für die Begrenzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche wurde auf Bundesebene ein klares Ziel formuliert: der tägliche Zuwachs soll bundesweit bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar reduziert werden<sup>8</sup>. Dementsprechend soll in Niedersachsen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen (2017)<sup>9</sup> vorsieht, der Flächenverbrauch pro Tag bis zum Jahr 2030 auf unter 4 Hektar begrenzt werden. Im Jahr 2015 betrug der tägliche Flächenverbrauch in Niedersachsen im Mittel 9,5 Hektar<sup>10</sup>. Auf rund 45 % der so in Anspruch genommenen Flächen werden Böden versiegelt<sup>11</sup>. Neben zahlreichen

weiteren natürlichen Bodenfunktionen gehen hier die Lebensraumfunktion als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, die Filter- und Pufferfunktion des Bodens zum Schutz des Grundwassers und die Funktion als Wasserspeicher verloren.

Das langfristige Ziel, das im Klimaschutzplan 2050 vom November 2016 formuliert und mit dem eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen wurde, sieht bis 2050 sogar einen Flächenverbrauch von Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) vor<sup>12</sup>.

Um die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele zum Flächenverbrauch zu erreichen, muss das Bauen auf der „grünen Wiese“ soweit wie möglich begrenzt werden. Es gilt die Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Gleichzeitig geht es darum, erschlossene Bauflächen sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich durch eine angemessene Bebauungsdichte sinnvoll auszunutzen. Darüber hinaus sollten ein verstärktes Flächenrecycling und eine Reduzierung des Versiegelungsgrads angestrebt werden.

Zwar zeichnet sich nach der aktuellen Wohnbaulandumfrage der NBank vor allem in den Ballungsräumen und Großstädten Niedersachsens ein Um-



Niedersachsen: 2,3 ha

Neuweisung von Wohnbauland in Hektar je 10.000 Einwohner 2016/2017. Quelle: NBank (2019): S. 21.

<sup>8</sup> vgl. Die Bundesregierung (Hrsg.) (2016): S.159.

<sup>9</sup> vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2017): S. 127.

<sup>10</sup> vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018): S. 90.

<sup>11</sup> ebd.: S. 5

<sup>12</sup> vgl. BMU (2016)

denken bei der Baulandausweisung zugunsten von mehr Dichte und Ressourcenschonung ab<sup>13</sup>, aber nach wie vor werden zu viele Flächen in Anspruch genommen – zu viel vor allem immer noch in kleineren Städten und ländlichen Räumen. Zu häufig wird an den Rändern gebaut, während in den Ortskernen Leerstände zunehmen. Um die Deckung des Wohnraumbedarfs mit den Zielsetzungen zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme in Einklang zu bringen, bedarf es besonderer strategischer Anstrengungen in allen Teilen des Landes.

## 2.2 Bezahlbaren Wohnraum sichern!

Wohnen ist ein unverzichtbares menschliches Grundbedürfnis. Die aktuelle hohe Wohnungsnachfrage sorgt für steigende Mieten und Kaufpreise – nicht nur in den Großstädten sondern auch in vielen Mittel- sowie Kleinstädten. Immer mehr Haushalte müssen einen großen Anteil des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben.



Um vertretbare Wohnkosten zu sichern, wohnen viele Menschen nicht am selben Ort, an dem sie arbeiten. Das Pendeln hat nicht nur Einfluss auf die Lebensqualität, sondern bringt auch zusätzliche Umweltbelastungen mit sich.

Insbesondere in den unteren Einkommensgruppen nimmt die Wohnkostenbelastung zu. Die Zahl der Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, steigt. Gleichzeitig schmilzt die Zahl der mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen, die zur Versorgung dieser Bevölkerungsgruppen benötigt werden, weiter ab.

Der Verlust bezahlbaren Wohnraums verstärkt die Segregation, also die Entmischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und deren ungleiche Verteilung im Stadtraum. Die Trennung der Lebenswelten von Menschen mit unterschiedlichem sozialen Status birgt erhebliche Risiken für den sozialen Zusammenhalt und die Stabilität unserer Gesellschaft.

Die soziale Wohnraumversorgung und eine vorausschauende Wohnpolitik werden damit für immer mehr Kommunen zu einer drängenden Aufgabe der Daseinsvorsorge. Ein vielfältiges, bezahlbares Wohnangebot zu schaffen, gehört zu den zentralen Handlungsfeldern einer nachhaltigen Stadt- und Gemeindeentwicklung. Die Kommunen sind dabei herausgefordert, der Knappheit von verfügbarem Bauland entgegenzuwirken. Gleichzeitig können sie die kommunale Planungshoheit nutzen, um mit der Schaffung von Baurechten die Forderung nach preisgünstigem gebundenem Wohnraum zu verbinden. Lokale fachübergreifende Bündnisse und Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft bieten weitere Chancen zur Reduzierung von Baukosten und für preisgünstigen Wohnraum.

<sup>13</sup> vgl. NBank (2019): S. 48.

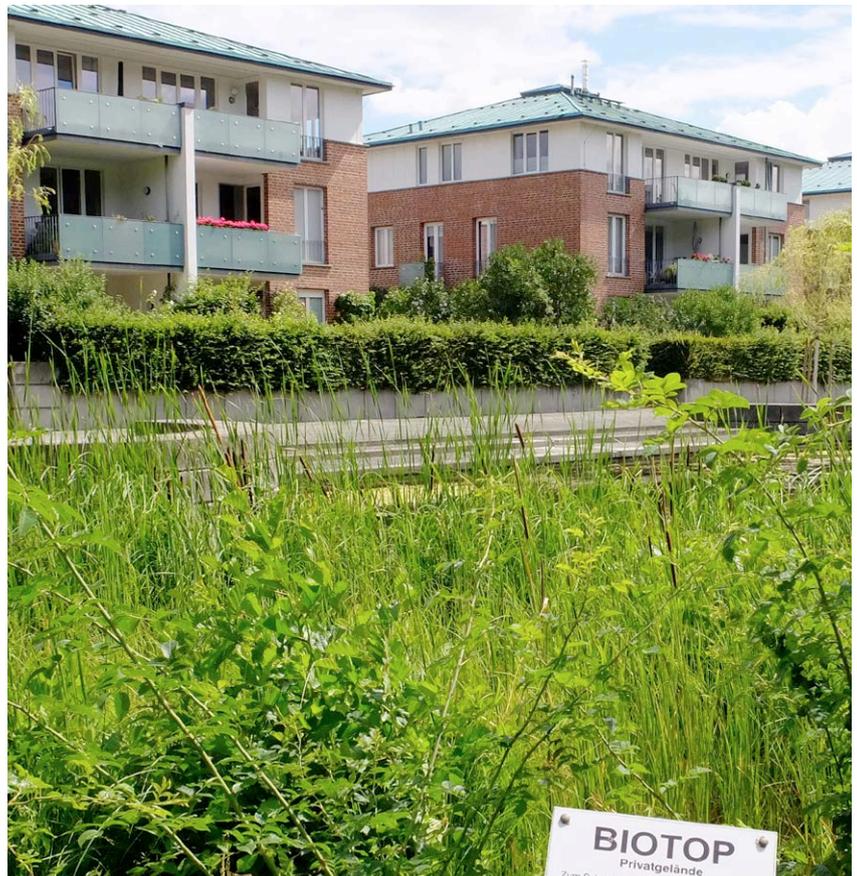
## 2.3 Klima- und bedarfsgerecht bauen

In Hinblick auf das Klima sind Stadt- und Siedlungsentwicklung in mehrfacher Hinsicht herausgefordert. Ziel muss es sein, durch konsequenten Klimaschutz beim Bauen den Klimawandel zu bremsen. Gleichzeitig geht es darum, unsere gebaute Umwelt den sich wandelnden klimatischen Bedingungen anzupassen.

Bauen und Wohnen gehören neben Industrie, Mobilität und Landwirtschaft zu den großen Einflussfaktoren auf das Klima. Sowohl das Bauen als auch das Wohnen sorgen für hohe CO<sub>2</sub>-Belastung. Bis 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein<sup>14</sup>. Den heutigen Gebäudebestand klimagerecht umzubauen, ist ein eigenes wichtiges Aufgabenfeld. Gerade beim Bau neuer Siedlungen sollte durch eine hohe Energieeffizienz der Gebäude und den Einsatz erneuerbarer Energien die Emissionsfreiheit konsequent angestrebt werden. Auch die Rahmenbedingungen für eine klimaschonende Mobilität im Rahmen der Planung von Beginn an mitzudenken, ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Die aktuellen und noch zu erwartenden klimatischen Veränderungen erfordern aber auch die Berücksichtigung neuer Aspekte der Klimaanpassung bei der Planung neuer Wohngebiete. Diese reichen von der Sicherung der Versorgung mit Frischluft über eine geringe Flächenversiegelung bis zu Strategien zur passiven Sommerkühlung. Das räumliche Ineinandergreifen und Zusammenspiel von Freiflächen und bebautem Bereich gewinnt an Bedeutung.

Die Optimierung des Einsatzes von Ressourcen beim Bauen erfordert es darüber hinaus, ein Wohnraumangebot zu schaffen, das bedarfsgerecht ist. Angesichts des demografischen Wandels gilt es, den zukünftigen Bedarf genau zu analysieren – sowohl quantitativ als auch in Hinblick auf die zu versorgenden Zielgruppen. Die Berücksichtigung altersgerechter, barrierearmer oder barrierefreier Wohnungen ist hier nur ein, wenn auch zunehmend wichtiger, Aspekt.



*„Nachhaltige bauliche Entwicklung und soziale Gerechtigkeit sind keine Gegensätze, sondern sie bedingen sich gegenseitig.“*

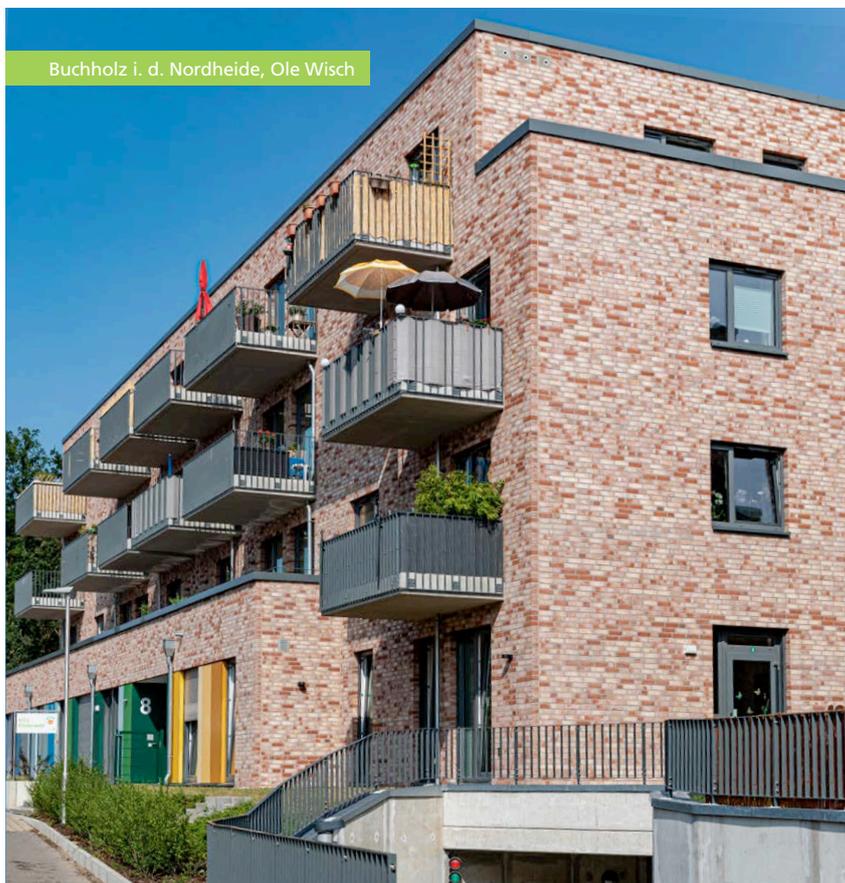
KNBau (2019): S. 5.

<sup>14</sup> vgl. Die Bundesregierung (2010): S. 27.

# 3 Bausteine einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie

Um der hohen Wohnungsnachfrage nachzukommen und den Bedarf angemessen zu decken, müssen in den Wachstumsregionen Niedersachsens möglichst schnell qualitätvolle Wohnungen gebaut werden – nicht zuletzt um das Wohnen bezahlbar zu halten. Dabei müssen demografische und soziale Aspekte, wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit, berücksichtigt werden, um Lebensqualität, Vielfalt und soziale Gerechtigkeit in den Städten und Gemeinden zu sichern.

Neubauvorhaben sollten deswegen eingebunden sein in kommunale Gesamtstrategien, die – den Zielen einer nachhaltigen Wohnungsbaupolitik verpflichtet – sowohl das Thema Innenentwicklung in den Blick nehmen als auch Möglichkeiten und Bedarfe der Siedlungserweiterung im Rahmen integrierter Betrachtungen ausloten und vorbereiten. Entscheidende Größe des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt ist und bleibt allerdings der Bestand. Ihn attraktiv und zukunftsfähig zu halten, ist deswegen ein weiterer wichtiger Baustein einer nachhaltigen Wohnungspolitik.



## 3.1 Gesamtstrategie

Städte und Gemeinden müssen sich strategisch gut aufstellen, um die Herausforderungen im Wohnungsbau meistern und die anstehenden Entwicklungen im Sinne der Nachhaltigkeitsziele steuern zu können.

Ausreichend verfügbares Wohnbauland zu vertretbaren Preisen ist eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum und eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Gestiegene Baulandpreise bestimmen zu einem erheblichen Anteil die Gesamtkosten und schränken vor allem in den Großstädten die Realisierung von preiswerten Wohnungen ein. Nachhaltige kommunale Baulandstrategien sind notwendig, um die Verfügbarkeit von Bauland sowie die Schaffung und Mobilisierung von Baurechten zu sichern und gleichzeitig Böden mit besonders ausgeprägten natürlichen Bodenfunktionen sowie wertvolle Naturräume zu erhalten. Zumindest in den Wachstumsregionen Niedersachsens ist eine strategische, vorausschauende und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der Kommunen mit preisdämpfender Wirkung gefragt.

Bei der Entwicklung einer Baulandstrategie ist allerdings in jedem Fall die Unterschiedlichkeit der Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den verschiedenen Regionen Niedersachsens zu beachten. Es gibt wachsende und schrumpfende sowie Städte und Gemeinden mit einer stabilen Entwicklung. Einige Kommunen müssen damit rechnen, dass sich die Entwicklungsrichtung in den kommenden Jahren deutlich ändert<sup>15</sup>.

Wohnbaulandausweisungen abseits der niedersächsischen Wachstumsregionen sind deswegen kritisch zu bewerten. Eine bundesweite Analyse hat gezeigt, dass in vielen ländlichen Räumen in den letzten Jahren deutlich mehr Wohnungen gebaut wurden, als auf Basis der demografischen Entwicklung und der Leerstände geboten gewesen wäre<sup>16</sup>.

Nicht wenige Kommunen verfügen über zu viel ausgewiesenes Bauland. Hier ist eher die Zurücknahme von Baurechten zu erwägen, um unnötigen Flächenverbrauch zu verhindern. Auch regionale

<sup>15</sup> vgl. NBank (2019): S. 48.

<sup>16</sup> vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2017)

## Buchholz in der Nordheide: Integriertes Stadtentwicklungskonzept als strategische Grundlage der Wohnungsbauentwicklung

Mit rund 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Buchholz die bevölkerungsstärkste Stadt im Landkreis Harburg. Die Bevölkerung steigt bereits seit Jahrzehnten kontinuierlich an. Die Dynamik ist maßgeblich von der Lage 25 km südlich von Hamburg beeinflusst. Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg führte in den letzten Jahren zu weiteren Zuzügen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt in Buchholz ist groß.

Um die Basis für eine „geordnete“ Stadtentwicklung angesichts des Wachstumsdrucks zu legen, wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Buchholz 2030 erarbeitet. Es bildet die langfristig angelegte strategische Grundlage der Stadtentwicklung und damit auch der Wohnungsbauentwicklung in Buchholz. Deren Untersuchung stellt einen Schwerpunkt des Gesamtkonzepts dar. Wichtig war dabei, dass das Konzept in einem gemeinsamen Prozess zwischen Verwaltung, Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet und abgestimmt wurde und damit ein hohes Maß an demokratischer Legitimation und Akzeptanz erfährt.

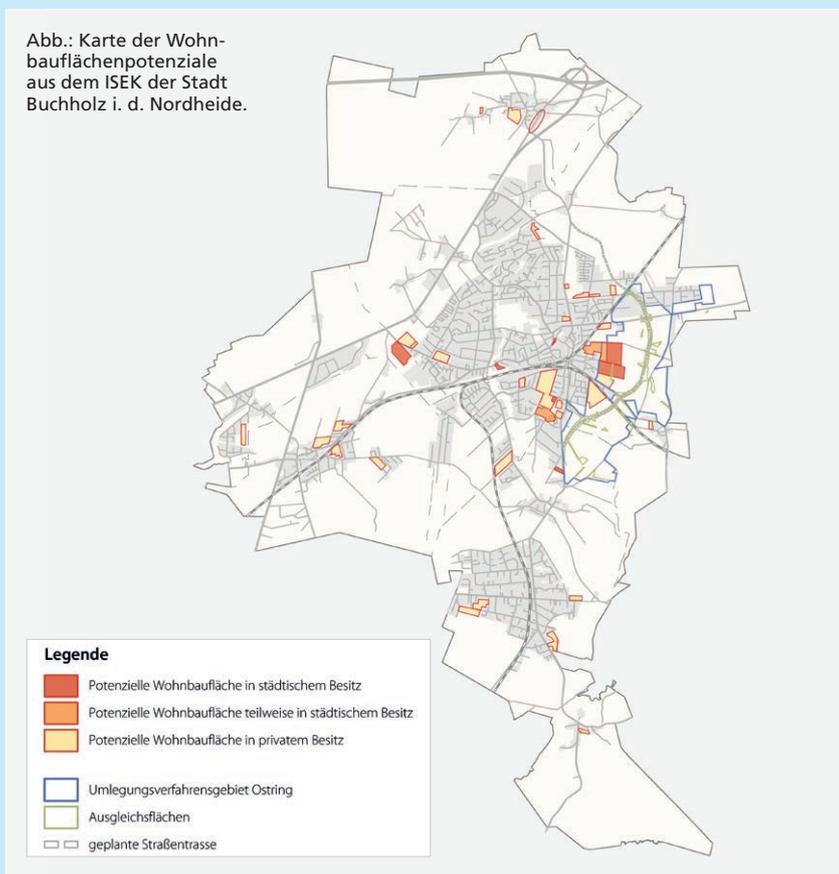
### Erster Schritt: Potenzialflächen bewerten und priorisieren

In einem ersten Schritt wurden im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms dargestellten zentralen Siedlungsgebiete städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächen ermittelt. Diese Flächen wurden systematisch in Form von Steckbriefen aufbereitet. Jede Fläche wurde auf der Basis transparenter Kriterien bewertet. Dazu gehörten zum Beispiel der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Nähe zu vorhandener Infrastruktur oder ÖPNV-Anschlüssen.

### Abgestimmter Handlungsleitfaden erleichtert Baulandentwicklung

Seit der Einbringung der zusammengefassten Ergebnisse in die Politik dienen diese als wichtiges strategisches Instrument der Wohnbaulandentwicklung. Die gemeinsame Erarbeitung und die politische Bestätigung sind die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Dadurch wird das ISEK zum vereinbarten Handlungsleitfaden, mit dem die Baulandentwicklung aus Sicht der Bauverwaltung deutlich reibungsloser erfolgt. Nicht bei jeder einzelnen Fläche müssen Grundsatzdiskussionen neu aufgerollt werden. Die Entwicklungs-

Abb.: Karte der Wohnbauflächenpotenziale aus dem ISEK der Stadt Buchholz i. d. Nordheide.



prioritäten der Kommune sind damit auch für Investorinnen und Investoren transparent. Diese können ihre Erwartungen und Konzepte entsprechend ausrichten.

### ISEK als Impuls für integrierte Lösungsansätze

Auch für „schwierige“ Entwicklungsflächen konnte das ISEK neue Impulse setzen. Schon seit vielen Jahren waren die Osterweiterung wie auch eine neue Ortsumfahrung in diesem Bereich in der Diskussion. In der Gesamtschau zur Wohnungsbauentwicklung wurde die Bedeutung dieser Flächen nochmal besonders deutlich. Unter dem Titel „Buchholz 2025plus“ wurde daraufhin ein breiter Beteiligungsprozess zur Osterweiterung angestoßen, der zum Ziel hatte, Fragen der Verkehrs- und der Wohnungsbauentwicklung in Einklang zu bringen und damit sowohl die verkehrliche Entlastung der Innenstadt als auch die Schaffung von 1.500 Wohneinheiten vorzubereiten.



Strategien oder interkommunale Kooperationen können einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Bauflächenbereitstellung leisten.

#### **Integrierte Konzepte entwickeln und abstimmen!**

Wieviel und welchen Wohnungsneubau brauchen wir – mittelfristig und langfristig? Wo gibt es geeignete Flächen? Wie kommen wir zu bezahlbaren Wohnungen? Wie können wir die soziale Vielfalt, die Altersmischung und die Nutzungsmischung sicherstellen? Diese und viele weitere Fragen sind in den Kommunen im Rahmen einer nachhaltigen Wohnungspolitik zu beantworten – im besten Falle bevor tatsächlich gebaut wird.

Grundsätzliche Antworten geben Wohnraumversorgungskonzepte. Sie sind nicht nur die formale Voraussetzung, um in Niedersachsen öffentliche Wohnraumförderung nutzen zu können. Sie zeigen den tatsächlichen Bedarf auf, differenziert nach Zielgruppen, Bauformen und Eigentumsformen, und sie betrachten die Bedarfsentwicklung in der kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive.

Viele andere wichtige Themen hängen eng mit der Wohnraumversorgung zusammen: der Ausbau der sozialen Infrastruktur – Schulen,

Kindertagesstätten – oder das Thema Verkehr in Hinblick auf wachsende Belastung der örtlichen Erschließungsstraßen, neue Bedarfe im ÖPNV etc. und schließlich Fragen der Freiraumstruktur und -sicherung.

Als Grundlage für eine umfassende und kompetente Steuerung und eine aktive Rolle der Städte und Gemeinden bei der Gestaltung ihrer Zukunft bedarf es deswegen – über Wohnraumversorgungskonzepte hinaus – einer vorausschauenden Gesamtplanung, die die verschiedenen Handlungsfelder der Stadtentwicklung zusammen und in ihren Wechselwirkungen betrachtet.

Integrierte Entwicklungskonzepte bilden einen Leitfaden für die künftige Entwicklung. Sie zeigen Perspektiven und Potenziale auf und setzen Prioritäten. Im Prozess der Erarbeitung sind die unterschiedlichen Interessen und Zielsetzungen in der Stadtentwicklung abzuwägen und auszugleichen. Dies erfordert nicht nur ein ressortübergreifendes Arbeiten in der Verwaltung, sondern auch die Einbindung der Stadtgesellschaft. Nur so werden konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen möglich. Dies ist auch eine zentrale Voraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungskonzepte. Denn diese kann nur gelingen in einem gemeinsamen Vorgehen von Verwaltung, Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern.

#### **Boden bevorraten!**

Eine langfristig angelegte Bodenvorratspolitik ist das zentrale Element einer kommunalen Baulandstrategie. Sie versetzt die Kommune in die Lage, geeignete Grundstücke anbieten zu können und damit die Stadt- und Gemeindeentwicklung aktiv

## **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung**

Die NBank-Wohnungsmarktbeobachtung unterstützt die Kommunen beim Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sowie bei der Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte mit Daten und Know-how.

[www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung)

zu steuern. Die Kommune muss dabei in finanzielle Vorleistung gehen. Dafür besteht die Möglichkeit von späteren planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen selbst profitieren zu können.

Zunächst müssen politische Grundsatzbeschlüsse zum kommunalen Baulandmanagement getroffen werden. Sie sind eine zentrale Voraussetzung für eine aktive Liegenschaftspolitik.

Ein erfolgreiches Modell zur Baulandbevorratung sind revolvierende Bodenfonds. Sie setzen Einnahmen aus der Baulandentwicklung oder anderweitigen Grundstücksverkäufen zweckgerichtet für neue Grundstückskäufe ein. Die Gründung von Eigengesellschaften kann ein Weg sein, die Finanzierung des Bodenfonds außerhalb des kommunalen Haushaltes zu ermöglichen, so dass der allgemeine Haushalt bei der Finanzierung nicht belastet wird. Die Flächen können dann als Sondervermögen bevorratet werden – für eine spätere Entwicklung oder auch als Option für einen Grundstückstausch.

Für den Grundstücksankauf kann die Kommune unter bestimmten Voraussetzungen ihr über das Planungsrecht zur Verfügung stehende Vorkaufsrechte ausüben (vergl. §§ 24–28 BauGB). Das „allgemeine Vorkaufsrecht“ bezieht sich z. B. auf Flächen in einem Umlegungsgebiet, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie auf unbebaute Flächen im Außenbereich, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Auch für unbebaute Grundstücke, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, hat die Kommune ein allgemeines Vorkaufsrecht.

Über das allgemeine Vorkaufsrecht hinaus können Kommunen durch Beschluss einer Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen. Dies ist möglich für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in Betracht zieht. Das Vorkaufsrecht darf allerdings nur dann ausgeübt werden, „wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Die „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (§165 BauGB) kann insbesondere in Kommunen mit hohem Bedarf an Flächenmobilisierung ein Instrument sein, das die Umsetzung größerer Stadtentwicklungsprojekte erleichtert. Es kann angewendet werden, wenn eine Gebietsentwicklung initiiert und umgesetzt werden soll, die von besonderer Bedeutung für die städtebauliche

Entwicklung der Kommune ist. Im durch Satzung festgelegten Geltungsbereich einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ kann die Kommune benötigte Grundstücke zum „entwicklungsunbeeinflussten Ausgangswert“ erwerben. Dies ermöglicht ihr die Finanzierung einer Baulandentwicklung, indem sie selbst Wertzuwächse des Grundstücks abschöpft. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme darf die Kommune allerdings keinen Gewinn machen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung müssen im Rahmen von „Vorbereitenden Untersuchungen“ (§ 141 BauGB) geprüft beziehungsweise geschaffen werden.

Neben der langfristigen Bodenvorratspolitik ist der Zwischenerwerb von Grundstücken ein wichtiges kommunales Steuerungsinstrument. Die Kommune kauft die zu entwickelnden Grundstücke auf und übernimmt selbst die Planung, Bodenordnung und Erschließung. Sie profitiert selbst von der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung und kann diese zur Deckung der Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten nutzen. Vorteile des Zwischenerwerbs liegen aber vor allem auch in den qualitativen Steuerungsmöglichkeiten, die sich damit eröffnen (siehe Kap. 5.1.).



### Kommunale Planungshoheit einsetzen!

Neben oder in Ergänzung zu einer aktiven Bodenpolitik können und sollten die Kommunen gezielt ihre planungsrechtlichen Instrumente einsetzen, um wohnungspolitische und städtebauliche Zielsetzungen in die Baulandentwicklung einzubringen. Über politische Grundsatzbeschlüsse kann festgelegt werden, dass Baurechte immer nur dann geschaffen werden, wenn die Kommune entweder selbst im Besitz der Flächen ist oder von den „Planungsbegünstigten“ eine verbindliche Zusage zur Einhaltung qualitativer Anforderungen erhält. Dies kann z. B. die Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten, Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder

Kindergartenplätze sein. Zunehmend vorgegeben werden Quoten für den geförderten Wohnungsbau. Möglich ist sogar, die Abtretung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau an die Stadt als Bedingung zu stellen<sup>17</sup> oder den Erhalt von Böden mit stark ausgeprägten natürlichen Bodenfunktionen einzufordern. Darüber hinaus werden Anforderungen an den Wohnungsbau gestellt, wie die Einhaltung von besonderen Energiestandards, die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit (siehe Kap. 4).

<sup>17</sup> vgl. Sozialgerechte Bodennutzung in Münster, Grundsatzbeschluss des Rates vom 07.02.2014, <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung.html>, Zugriff 07/2019

## Sozialgerechte Bodennutzung: Das Münsteraner Modell

Das sogenannte „Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung“ ist ein wesentlicher Baustein des „Handlungskonzeptes Wohnen“ der Stadt Münster. Ziel ist es, den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu verstärken und private Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zu verpflichten, sich an der Umsetzung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der Stadt zu beteiligen.

Grundlage ist der Grundsatzbeschluss „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“, der 2014 vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Dieser sieht zum Beispiel vor, dass die Kommune neue Baurechte für den Wohnungsbau auf privaten Grundstücken im Innen- oder Außenbereich nur schafft, wenn im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Investorinnen und Investoren müssen sich verpflichten, sich anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, zu beteiligen.

Für Mehrfamilienhausbebauung auf städtischen Grundstücken schreibt der Grundsatzbeschluss vor, dass 60 % der entstehenden Nettowohnfläche als geförderter Mietwohnraum zu errichten sind. Bei privaten Baulandentwicklungen liegt diese Quote bei 30 %.

<https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung.html>

## 3.2 Innenentwicklung

Im Sinne der Nachhaltigkeitsziele muss die Innenentwicklung der prioritäre Handlungsrahmen für die Wohnraumschaffung sein. In den Kommunen können ehemalige Industrie-, Militär- oder Gewerbeflächen (Konversionsflächen) umgewidmet, Brachflächen im Innenbereich bebaut und Baulücken aktiviert werden, um neue Wohnungen zu bauen, ohne den Siedlungsbereich nach außen zu erweitern. Auch durch Aufstockung und Nachverdichtung vorhandener Siedlungen können Wohnungsbaupotenziale erschlossen werden. Die Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ muss konsequent verfolgt werden. Bauland „auf der grünen Wiese“ zu erschließen ist oft einfacher, als Flächen in der Innenentwicklung verfügbar zu machen. Der Flächenverbrauch wird als Umweltproblem nach wie vor häufig unterbewertet.<sup>18</sup>

Dabei ist die Innenentwicklung nicht nur im Sinne des „Flächensparens“ der richtige Ansatz. Innenentwicklung nutzt und stärkt die vorhandenen Qualitäten der Städte und Gemeinden: kurze Wege, eine gute Infrastruktur, ein lebendiges Stadtleben. Nicht zuletzt sprechen häufig auch Kostenargumente für die Innenentwicklung. Denn für die Erschließungs- und Folgekosten sind bei der Realisierung eines Neubaugebietes in einer Kommune erhebliche finanzielle Mittel aufzuwenden.

Es gibt viele positive Beispiele von Kommunen, die konsequente Innenentwicklungsstrategien verfolgen. Die Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage der NBank zeigen jedoch, dass diese bislang eher eine Minderheit in Niedersachsen sind. Auch wenn die Verbreitung von Instrumenten zum Flächenmanagement und zur Innenentwicklung zunimmt: Die Mehrheit der Städte und Gemeinden verzichtet bislang auf eine systematische Erfassung ihrer Flächenpotenziale und ein umfassendes Flächenmanagement<sup>19</sup>.

### Potenziale über Flächenkataster systematisch erfassen!

Grundlage einer Innenentwicklungsstrategie ist die systematische Erhebung der Flächenpotenziale in der Kommune. Die Bestandsaufnahme sollte Brachflächen, Baulücken und Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial sowie mindergenutzte Flächen (z. B. Parkplätze) erfassen. Für eine Gesamtübersicht über das vorhandene Bauflächenpotenzial ist es sinnvoll auch Außenreserven zu erheben. Das Erfassen der Daten in einem Katastersystem schafft eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklungsplanung.

<sup>18</sup> vgl. Bundesstiftung Baukultur (2019): S. 27.

<sup>19</sup> vgl. NBank (2018): S. 44.

## Serviceangebote zum Aufbau von Baulücken-, Leerstands- und Brachflächenkatastern

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bietet eine Software zum Aufbau von Baulücken- und Leerstandskatastern an:

[www.lgln.niedersachsen.de/startseite/geodaten\\_karten/bauluecken--und-leerstandskataster-111411.html](http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/geodaten_karten/bauluecken--und-leerstandskataster-111411.html)

(Zugriff 7/2019)

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) unterstützt mit einer Datenbank bei der systematischen Erfassung und Verwaltung von Brachflächen für den Aufbau eines Brachflächenkatasters:

[www.lbeg.niedersachsen.de/boden\\_grundwasser/bodenschutz/flaechenrecycling\\_brachflaechenrecycling/brachflaechenkataster](http://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaechenrecycling_brachflaechenrecycling/brachflaechenkataster)

(Zugriff 7/2019)

Neben der quantitativen Bestandsaufnahme sind als Grundlage für ein aktives Flächenmanagement auch qualitative Angaben zu den Potenzialflächen zusammenzutragen, wie zum Beispiel baurechtliche Planungsvorgaben oder Daten zu Besitz und Flächennutzung. Systematische Angaben zu Entwicklungshemmnissen können helfen die kurz-, mittel- und langfristige Aktivierbarkeit der Flächen einzuschätzen. Darauf aufbauend können überschlägig die potenziellen Wohnraumkapazitäten in der Fläche ermittelt werden.

## Helmstedt: Entwicklungsschwerpunkt Innenstadt

Helmstedt liegt als Mittelzentrum und Kreisstadt in einer Entwicklungsregion, für die mittel- bis langfristig rückläufige Haushaltzahlen prognostiziert werden. Aktuell verzeichnet die Stadt wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum. Um diesen Trend zu verstetigen, wird in der von Leerstand betroffenen historischen Innenstadt – mehr als 500 Wohnungen stehen dort leer – vieles auf den Weg gebracht. Für die Kommune sind freie oder frei werdende sowie untergenutzte Grundstücke in der Stadt das entscheidende Potenzial der Stadtentwicklung. Sie setzt deswegen konsequent auf die Innenentwicklung, auch um die Innenstadt in ihren Funktionen zu stärken.

### Vorhandene Infrastruktur nutzen spart Kosten

Die Bewohnerdichte in den zentralen Lagen wieder zu erhöhen, ergibt für die Stadt Helmstedt auch aus wirtschaftlicher Sicht Sinn. Die Folgekosten der Schaffung neuen Wohnraums in der Innenstadt sind deutlich geringer, weil die vorhandene, nicht effizient ausgelastete Infrastruktur, Straßen, Versorgungsleitungen etc., genutzt wird, statt neue Infrastrukturen am Stadtrand zu errichten. Vor diesem Hintergrund werden höhere Investitionskosten für die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale gerechtfertigt. Auch Maßnahmen, mit denen die Innenstadt wieder als Wohnort attraktiver gemacht wird, wie der Ausbau von Radwegen oder die Neugestaltung öffentlicher Freiräume, lohnen sich im doppelten Sinne für die Stadt, weil nicht nur die Hinzuziehenden sondern auch die Stadtgesellschaft insgesamt davon profitiert.

### Attraktives Wohnen in der Altstadt als Stabilisator für die Siedlungsentwicklung

Eine lebendige, sowohl funktional als auch sozial gemischte Innenstadt soll, als Ziel und Motor zugleich, die zukunftsweisende Neuentwicklung bestimmen und als ein Stabilisator für den Gesamtwohnungsmarkt wirken. Zuziehende schätzen die Versorgungsdichte und die kurzen Wege in den zentralen Lagen der Mittelstadt, als auch die regionale Anbindung an die umliegenden Ballungszentren. Auf die Nachfrage zu warten reicht dabei allerdings nicht aus: die Stadt setzt auf die Strategie, den Markt aktiv anzukurbeln und zeitgemäße Wohnangebote im Zentrum selbst zu schaffen.

Ein besonderes Leuchtturm-Projekt ist dabei das Bauvorhaben EDELHöfe. Unweit vom Marktplatz entsteht auf einer lange als Parkplatz genutzten Brachfläche ein komplett neues Quartier mit 65 Wohnungen, einer Sozialstation und einer Tagespflegeeinrichtung. Angrenzend wird eine neue Kindertagesstätte errichtet. Dadurch wird speziell für junge Haushalte als auch ältere Menschen eine attraktive Alternative zum Wohnen im Umland geschaffen.

### Stadt und Wohnungsbaugesellschaft als Partner der Innenstadtentwicklung

Eine wichtige Partnerin der Stadt bei der Ertüchtigung des Wohnstandortes Innenstadt ist die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt (KWG), Gesellschafter sind der Landkreis Helmstedt und die dazugehörigen Kommunen. Zum Beispiel hat die KWG umfangreiche Modernisierungen von historischen Altstadt Häusern vorgenommen, weil einzelne private Eigentümerinnen und Eigentümer meist nicht in der Lage sind die umfangreichen erforderlichen Modernisierungen der historischen Altstadt Häuser selbst zu stemmen. Die höheren Kosten trägt also die Stadt über die Wohnungsbaugesellschaft, fördert dadurch aber ein lebendiges Zentrum der Mittelstadt, wovon auch die umliegenden Gemeinden profitieren können. Um die Finanzierbarkeit von Projekten in der Innenstadt zu erleichtern, wurde diese als Sanierungsgebiet festgesetzt. An entscheidenden Standorten macht die Stadt von ihrem damit verbundenen Vorkaufsrecht zugunsten der KWG Gebrauch.



## Innenentwicklung organisieren!

Das Wissen um die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ist jedoch erst der Anfang einer kommunalen Strategie zur Innenentwicklung.

Innenentwicklungsflächen nutzbar zu machen, erfordert im Vergleich zu den Aufgaben der klassischen Außenentwicklung zumeist einen höheren Planungs- und Abstimmungsaufwand. Nicht immer sind Interesse und Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer gegeben. In der Anwohnerschaft oder Politik können Bedenken bezüglich der Entwicklung auftreten. Renditeerwartungen und spekulativer Grundstückshandel können die Wirtschaftlichkeit in Frage stellen. Manche Flächen sind durch Lärm, sonstige Immissionen oder Altlasten belastet. Auf langjährigen Brachflächen steht möglicherweise der Artenschutz einer Bebauung entgegen.

Häufig bestimmt insofern ein komplexes Geflecht aus rechtlichen Rahmenbedingungen, unterschiedlichen Interessen und ggf. Widerständen die Projektentwicklung. Unterschiedliche Verwaltungsstellen, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und Investierende, Politik und nicht zuletzt Bürgerinnen und Bürger bzw. Anwohnerinnen und Anwohner sind einzubinden. Es müssen personelle Kapazitäten bereitgestellt werden, um die Innenentwicklung auf den Weg zu bringen.

Aufgaben eines solchen Innenentwicklungsmanagements sind zum Beispiel:

- » Flächenpotenziale zu prüfen, zu bewerten und zu priorisieren,
- » Strategien zur Aktivierung von Flächen zu entwickeln und anzuschieben,
- » Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investierende systematisch anzusprechen und Akteure zu vernetzen,
- » Prozesse zu moderieren und Interessen auszugleichen,
- » die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und schließlich
- » Akzeptanz für die Umsetzung zu gewinnen.

## Innenentwicklungsmanagement: Kontaktstelle Wohnraum Osnabrück

Die Stadt Osnabrück hat 2018 eine Kontaktstelle Wohnraum eingerichtet und mit zwei Fachkräften besetzt. Sie ist ein Ergebnis des Wohnraumversorgungskonzepts und des Handlungsprogramms Bezahlbarer Wohnraum. Ziel ist es, Potenziale für neuen Wohnraum in der Innenentwicklung zu erschließen.

Die Kontaktstelle soll allen, die Wohnraum im Bestand schaffen oder ertüchtigen wollen, eine unkomplizierte Anlaufstelle in der Verwaltung bieten und dabei helfen, Hindernisse zu überwinden. Einzelne Eigentümer/-innen, Investierende oder Bauwillige können sich dort unkompliziert beispielsweise bei Fragen zu Aufstockungen, Anbauten, Grundstücksteilungen aber auch Modernisierungen erste Beratungen einholen und werden an die richtigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner weitervermittelt.

Der zweite Schwerpunkt der Kontaktstelle ist die Unterstützung von innovativen und besonderen Wohnprojekten wie beispielsweise gemeinschaftlichem Mehrgenerationenwohnen. Hier berät, begleitet und hilft sie Interessierten bei der Vernetzung und dem Finden von Kooperationspartnern und Grundstücken.

Das Angebot stößt auf große Nachfrage. Bereits im ersten Jahr haben rund 120 Interessierte aktiv das Beratungsangebot genutzt.

[www.osnabrueck.de/kontaktstelle-wohnraum/](http://www.osnabrueck.de/kontaktstelle-wohnraum/)

## Wildeshausen: Bedarfsgerechter Wohnraum in Kooperation zwischen Kommune, Landkreis und Wohnungsunternehmen

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg. Wildeshausen wächst – seit 2016 ist die Einwohnerzahl um fast 9 % auf inzwischen über 21.000 angestiegen. Die Nähe zu den großen Städten Oldenburg und Bremen, ein gutes Bildungsangebot und vergleichsweise günstige Grundstückspreise sorgen für stetig anwachsende Nachfrage nach Wohnraum.

Stadt und Landkreis beobachten die Wohnungsmarktentwicklung sehr genau. Bereits 2011 ließ die Stadt eine Wohnraumbedarfsprognose erstellen, die regelmäßig fortgeschrieben wird. Der Landkreis hat 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt. Die Konzepte zeigen nicht nur die quantitativen, sondern vor allem auch die qualitativen Bedarfe auf. Sowohl auf kommunaler, wie auf Landkreisebene wurde deutlich: Insbesondere für kleinere Haushalte (z. B. Auszubildende, Alleinstehende und Ältere) und Menschen mit geringem Einkommen oder eingeschränkter Mobilität fehlt es an kleineren, preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen.

### Landkreis übernimmt Vorreiterrolle

Da gerade in den kleineren Kommunen verdichteter Wohnungsbau bislang weniger im Fokus steht und zum Teil die Akzeptanz für andere Bauformen als das Einfamilienhaus fehlt, engagieren sich die Stadt Wildeshausen und der Landkreis Oldenburg aktiv für mehr Geschosswohnungsbau und bedarfsgerechten Wohnraum. Um das Bewusstsein für die erkannten Nachholbedarfe zu steigern und aufrechtzuerhalten, erfasst der Landkreis laufend

die Entwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarktsegment und informiert Kommunen und Politik in regelmäßigen Berichten und Besprechungsunden über die Ergebnisse.

In Wildeshausen ergab sich die Chance ein besonderes Beispielprojekt umzusetzen. Dem dortigen Kreisaltenheim zugeordnet verfügte der Landkreis über eine etwa 7.000 m<sup>2</sup> große Brachfläche im Innenbereich. Für das Grundstück bestand bereits Baurecht, das den Bau von gut 60 geförderten und barrierefreien Wohnungen ermöglichte.

### Wohnungsunternehmen als kompetenter Partner

Mit der GSG Oldenburg stand dem Landkreis ein kompetenter Partner für das Projekt zu Seite. Der Landkreis selbst ist neben der Stadt Oldenburg und anderen selbst Mitgesellschafter des Wohnungsunternehmens. Die freiwillige Beachtung gemeinnütziger Ziele ist im Gesellschaftervertrag der GSG festgeschrieben. Der Landkreis veräußerte das Grundstück zum Verkehrswert an die GSG mit der Anforderung belegungsgebundene Wohnungen zu errichten.

Die neuen Wohnungen in den „Heidehöfen“ erfreuten sich von Anfang an großer Nachfrage. Sie verteilen sich auf drei Gebäude mit jeweils 19 Wohneinheiten. Die Kaltmiete liegt momentan bei 5,60 Euro pro Quadratmeter. Ein Anteil der Wohnungen wurde bereits vorab für Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung vorgehalten.



### 3.3 Außenentwicklung

Auch wenn auf der Innenentwicklung die klare Priorität liegt, werden sich die aktuellen Wohnbauflächenbedarfe nicht ausschließlich innerhalb der Siedlungsgebiete realisieren lassen. Wenn es darum geht Siedlungserweiterungen zu planen, sollte jedoch gut geprüft werden, welche Standorte sich am besten eignen. Ziel sollte es sein, den ökologischen und landschaftlichen Eingriff so gering wie möglich zu halten, die Infrastruktur des vorhandenen Siedlungsraumes sinnvoll mitzunutzen, zusätzliche Erschließungsverkehre zu minimieren und Ortsränder ansprechend zu gestalten.

#### Standorte sorgfältig prüfen!

Neuweisungen von Bauland sollten in der Nähe vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Zentrale Versorgungsbereiche sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein, nicht nur um Verkehr zu vermeiden, sondern auch um vorhandene Versorgungszentren zu erhalten und zu stärken. Die Entfernung zu sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertagesstätten oder Schulen, ist zu beachten. Auch wenn vorhandene Angebote, wie beispielsweise Kinderspielplätze in der Nachbarschaft, mitgenutzt werden können, spart dies Kosten bei der Baugebietsentwicklung.

Generell sollte der zusätzliche motorisierte Individualverkehr, der durch neue Wohngebiete entsteht, so gering wie möglich gehalten werden. Periphere Lagen zum Siedlungsgebiet sind zu vermeiden. Neue Wohnstandorte sollten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sein oder durch wirtschaftlich vertretbare Erweiterungen des ÖPNV-Netzes erschlossen werden können.

In der Alternativenprüfung neuer Potenzialflächen für die Baugebietsentwicklung ist ökologischen Kriterien ebenfalls ein hoher Stellenwert einzuräumen. Es geht um die Wertigkeit der Böden, die Schutzwürdigkeit von Landschaftsbestandteilen und gegebenenfalls entstehende Beeinträchtigungen von Schutzgebieten. Auch die Klimarelevanz der Flächen ist zu berücksichtigen. Welche bioklimatische Bedeutung kommt den zu bewertenden Flächen zu? Werden Frischluftschneisen verbaut?

Der Einfluss von Siedlungserweiterungen auf das Ortsbild ist ein weiteres Kriterium. Wo können vorhandene Ortsränder erhalten oder aufgewertet werden? Wie lässt sich der Übergang in die freie Landschaft gestalten?

Die Struktur der gesamtstädtischen oder gemeindlichen Energieversorgung sollte ebenfalls bei der Ausweisung von neuen Bauflächen bedacht werden. Wenn sich vorhandene Energieerzeu-



gungsanlagen oder Nahwärmenetze erweitern und mitnutzen lassen, können gegebenenfalls wirtschaftlichere und energieeffizientere Versorgungslösungen gefunden werden.

Nicht zuletzt sind natürlich auch die Kosten bzw. Folgekosten, die durch die Baugebietsentwicklung entstehen, in die Bewertung einzubeziehen.

In Städten und Gemeinden, in denen deutliche Siedlungserweiterungen anstehen, kann es sinnvoll sein, qualitative Grundsätze und Kriterien für die Siedlungsentwicklung politisch zu beschließen, um damit eine klare Richtschnur für die Bewertung von Neuweisungen zu schaffen.

### Folgekosten rechtzeitig kalkulieren

Das Umweltbundesamt informiert auf der Internetplattform Aktion Fläche über verschiedene Planungstools zur Abschätzung der Folgekosten neuer Baugebiete.

[www.aktionflaeche.de/folgekosten-rechtzeitig-kalkulieren](http://www.aktionflaeche.de/folgekosten-rechtzeitig-kalkulieren)



### 3.4 Bestandssicherung

Auch wenn der Neubau von Wohnungen vielerorts wichtig und vordringlich ist, ist auch der Bestands-sicherung ein hoher Stellenwert beizumessen. Der Gebäudebestand spielt bei der Bereitstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechten Wohnraum eine entscheidende Rolle. Um den Bestand zukunftsfähig zu machen, muss er an die Anforderungen zukünftigen Wohnens, des demografischen Wandels und des Klimaschutzes angepasst werden. Wohnquartiere müssen ganzheitlich weiterentwickelt werden, um langfristig lebenswerte Wohnstandorte zu bleiben.

#### Innenstädte und Ortskerne als Wohnstandort profilieren!

Während auf der einen Seite dringender Wohnungsbedarf festgestellt wird, stehen in vielen Innenstädten und Ortskernen Gebäude und Wohnungen leer. Neu entstehende Einfamilienhausgebiete am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern – dieser sogenannte „Donut-Effekt“ greift um sich. Gewachsene, kompakte und baukulturell wertvolle Siedlungsstrukturen leeren sich und werden dadurch unattraktiv. Hier ist ein aktives Gegensteuern der Kommunen gefragt. Durch integrierte Entwicklungskonzepte und die Akquise

von Fördermitteln, zum Beispiel aus der Städtebau-förderung, können die Voraussetzungen für die Sanierung des Bestandes verbessert und die Schaf-fung von energieeffizientem, alters- und familien-gerechten Wohnraum in historischen Gebäuden ermöglicht werden. Mit der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der öffentlichen Räume wird die Wohnumfeldqualität erhöht. Darüber hinaus können bestehende Quartiere durch das Füllen von Baulücken und das Ersetzen maroder Gebäude gestärkt werden.

#### Generationenwechsel unterstützen!

Großes Wohnraumpotenzial steckt in den klas-sischen Einfamilienhausgebieten der 1960er, -70er und -80er Jahre. Viele dieser Baugebiete sind von einer relativ einheitlichen Altersstruktur geprägt und befinden sich im oder stehen vor einem Gene-rationenwechsel.

Beim Generationenwechsel in altershomogenen Siedlungsbereichen sind unterschiedliche Entwick-lungsverläufe denkbar. Der Generationenwechsel kann entweder Selbstläufer sein, d. h. freier-werdende Häuser werden vom Markt aufgenommen und der Verkauf ist sogar mit einer Aufwertung durch Sanierungstätigkeiten verbunden. Es kann aber auch zu einem Abstieg von Siedlungsbe-reichen kommen, wenn die Umbruchphase mit Sa-nierungsstau, Unternutzungs- und Leerstandspro-blemen einhergeht. Die Kommune kann den Ge-nerationenwechsel zum Beispiel dadurch fördern, dass sie das Interesse Zuziehender vom Neubau auf den Altbau lenkt. Bei der Vermarktung und Wiedernutzung von Altbauten stellt vor allem die Einschätzung des Sanierungsaufwandes eine He-rausforderung dar. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanie-rungskosten von Gebrauchtimmobilen fachkundig abschätzen zu lassen, fördern manche Gemeinden zum Beispiel die Erstellung von Sanierungsgutach-ten oder auch den Erwerb von Altbauten.

#### Modernisierung fördern, bezahlbaren Wohnraum im Bestand sichern!

Die Klimaschutzziele aber auch der demografische Wandel und sich wandelnde Ansprüche an das Wohnen erfordern umfangreiche Modernisierung im Bestand. Diese Herausforderung ist bei der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes in Einklang zu bringen mit der Notwendigkeit des Erhalts bezahlbaren Wohnraums.

Bund und Land bieten ein breites Spektrum von Modernisierungsfördermöglichkeiten an. Nicht wenige Städte ergänzen diese durch eigene kom-munale Förderangebote – sei es im Bereich der energetischen Sanierung oder der altersgerechten Wohnungsanpassung. Auch passgenaue Bera-



tungsangebote sind ein wichtiges Instrument, um Modernisierung im Bestand zu unterstützen.

Diese sind wichtig, damit gerade in angespannten Märkten die Umlage der Modernisierungskosten nicht zu weiteren Mietsteigerungen führt und die Mieten in einem für einkommensschwächere Haushalte vertretbaren Rahmen bleiben.

In Stadtquartieren, die unter besonderem Nachfragedruck stehen, können die Kommunen über das allgemeine Mietrecht hinaus durch Festlegung von sozialen Erhaltungssatzungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – auch „Milieuschutzsatzung“ genannt) Einfluss auf das Marktgeschehen nehmen. In den Erhaltungssatzungsgebieten sind Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Standards hinausgehen, genehmigungspflichtig und werden nur in Ausnahmen von der Kommune gestattet. Auf der Grundlage des mit der Satzung verbundenen gesetzlichen Vorkaufsrechts wird gewährleistet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner beziehungsweise die Kommune über einen geplanten Verkauf der Wohnungen informiert werden müssen. Potenzielle Kaufinteressierte können das Vorkaufsrecht der Kommune abwenden, wenn sie sich verpflichten, in einem festgesetzten Zeitraum keine Umwandlungen in Eigentumswohnungen und unangemes-

sene Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Da eine Erhaltungssatzung ein Instrument des Baurechts ist, werden mit der Satzung nicht direkt Mieterhöhungen, sondern nur bauliche Veränderungen beeinflusst. Geschützt wird die Struktur des Gebietes, indem bauliche Veränderungen begrenzt werden, so dass auch Haushalte mit geringerem Einkommen einen für sie angemessenen Wohnraum im Gebiet finden.

# 4 Qualitative Anforderungen an neue Wohngebiete

Was wir heute bauen, wird uns über viele Jahrzehnte begleiten und das Gesicht unserer Städte und Gemeinden prägen. Neue Wohngebiete werden zum Lebensumfeld vieler Menschen. Die Wohnqualität wird dabei nicht allein durch die Wohnung bestimmt. Die Eigenschaften der Quartiere bestimmen die Attraktivität entscheidend mit. Städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung, Raum für Nachbarschaft und unterschiedliche soziale Milieus, Durchgrünung, Ausstattung mit sozialer, kultureller und versorgender Infrastruktur sowie zukunftsweisende Mobilitätskonzepte – dies alles sind Themen, denen bei der Planung neuer Wohngebiete deswegen besondere Aufmerksamkeit zukommen sollte.

## 4.1 Städtebauliche Dichte

Eine angemessene Dichte ist nicht nur im Sinne der Flächeneffizienz anzustreben. Sie bestimmt auch die städtebauliche Qualität und das Leben in neuen Wohngebieten entscheidend mit. Außerdem beeinflusst sie die Kosten der Baugebietsentwicklung. Kompaktes Bauen senkt die Erschließungs- und Folgekosten.

Sicherlich bedeutet qualitätsvolle Dichte in ländlichen Gemeinden etwas anderes als in großen Städten. Hier wie dort bestimmt häufig die Befürchtung die Diskussion, dass eine zu hohe Dichte dem Ort nicht angemessen ist und die Wohnqua-

lität einschränkt. Problematisch ist, wenn sich die Definition einer angemessenen Dichte ausschließlich an Zahlenwerten, wie der Geschossflächenzahl, orientiert. Als Richtwert kann diese sicherlich hilfreich sein. Städtebauliche Qualitäten können bei gleicher Geschossflächenzahl jedoch sehr unterschiedlich ausfallen. Der richtige Weg ist auf der jeweiligen Maßstabsebene zu entwickeln.

Gerade im ländlichen Raum bestehen häufig Vorbehalte gegenüber verdichteten Siedlungsformen. Auch hier sollte allerdings die Bestrebung sein, eine angemessene Dichte zu erreichen. Das heißt zum Beispiel möglichst kleine Grundstücke auszuweisen. Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO hat ebenfalls Einfluss auf die städtebauliche Dichte. Eine geschlossene Bauweise ist in der Regel flächenschonender, weil sie es im Gegensatz zur offenen Bauweise ermöglicht, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

## 4.2 Mischung, Vielfalt, Nachbarschaft

Mischung und Vielfalt sind wichtige Leitgedanken der Stadt- und Siedlungsentwicklung, die auch in neuen Baugebieten ihre Berücksichtigung finden sollten. Dabei geht es um die Mischung von Nutzungen ebenso wie um die Mischung unterschiedlicher Altersgruppen und sozialer Milieus im Sinne der sozialen Vielfalt.

Voraussetzung für sozial gemischte Quartiere ist ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, im Eigentum und zur Miete, freifinanziert und im geförderten Wohnungsbau, Wohnungen für Familien und Singles, Wohnungen für Alt und Jung. Ein gutes Zusammenleben im Quartier wird durch Treffpunkte und Orte für Nachbarschaftsleben im Innen- und/ oder Außenraum unterstützt.

Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen bringt positive Effekte für die Verkehrsentwicklung („Stadt der kurzen Wege“), die soziale Integration und das Quartiersleben mit sich. Wenn im Zuge von Flächeneinsparungen weniger Flächen zur Verfügung stehen, wird das Zusammenspiel der Nutzungen wichtiger. Die Integration unterschiedlicher Nutzungen ist dabei zumeist kein Selbstläufer. Sie erfordert besondere Bestrebungen und Unterstützung von kommunaler Seite.





### 4.3 Energieeffizienz

Klimaneutraler Wohnungsbestand bis 2050 – um dieses Ziel zu erreichen, müssten neue Wohnsiedlungen und Stadtquartiere bereits heute darauf ausgerichtet werden. Die energetische Effizienz der neuen Wohngebäude ist ein wichtiger Schlüssel. Es sind aber aus Sicht der Energieeffizienz weitere Anforderungen an die Siedlungsplanung zu stellen.

Denn das Gelingen der Energiewende ist auch eine Frage des Zusammenspiels der verschiedenen Teile des Energiesystems – Sektorenkopplung ist das Stichwort. Strom, Wärme und Mobilität sollen ineinandergreifen. Dies ist die Grundvoraussetzung dafür, dass Energie und insbesondere die erneuerbare Energie optimal genutzt werden kann, weil sie jederzeit dorthin fließen kann, wo sie gerade am meisten gebraucht wird.

Dafür sind geeignete Rahmenbedingungen in neuen Wohnquartieren zu schaffen. Es sind Möglichkeiten für die Produktion und Speicherung erneuerbarer Energien vor Ort auszuschöpfen, und es braucht intelligente Versorgungsnetze, die den Verbund zwischen Erzeugern und Verbrauchern auf der lokalen Ebene herstellen.

### 4.4 Mobilität

Mobilität wird und muss sich in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Heute dient ein großer Teil der Fläche in den Städten und Gemeinden dem individuellen und gemeinschaftlichen Verkehr. Im Sinne des Klimaschutzes ist klar, dass der Weg wegführen muss vom individuellen motorisierten Verkehr hin zu umweltschonenden Verkehrsmitteln. Wenn dies gelingt, kann der Verkehr in Zukunft deutlich weniger Fläche beanspruchen als bisher.

Eine Grundvoraussetzung für die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist die Anbindung neuer Baugebiete an den ÖPNV. Durch die Förderung des ÖPNV besteht die Chance, in städtischen Siedlungszusammenhängen den Anteil des motorisierten Individualverkehrs um 50 % und mehr zu reduzieren. Die Attraktivität des ÖPNV kann durch Lückenschluss des Netzes, durch verbesserte Taktzeiten und Anschlussmöglichkeiten, sowie attraktiven Zugang zu Stationen und Bahnen erheblich verbessert werden.

Die Nutzung des Fahrrades attraktiv zu machen, ist ein weiterer zentraler Handlungsansatz. Dies erfordert gut ausgebaute Radwege innerhalb neuer Quartiere wie auch deren Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz. Darüber hinaus sollte für ausreichende, gut erreichbare und überdachte Fahrradabstellflächen gesorgt werden.

Die Fortbewegung zu Fuß wird durch ein engmaschiges Fußwegenetz und barrierefreie Wege gefördert. Anzustreben wäre, diese Wege möglichst wenig durch andere Verkehrsarten zu beeinträchtigen und gut mit dem ÖPNV zu vernetzen.

## Osnabrück: Die Quebec Barracks werden zum Landwehrviertel

Osnabrück wächst. Wohnungspolitisches Ziel der Stadt ist es, den Bau von 3.000 neuen Wohnungen bis 2020 planungsrechtlich zu ermöglichen. Ein zentraler Baustein der Umsetzungsstrategie ist die Umgestaltung der ehemaligen Kaserne an der Landwehrstraße zu einem lebendigen Stadtquartier mit etwa 800 – 1000 Wohneinheiten. Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte im Jahr 2009 begann der Konversionsprozess für das ca. 37 ha große Gelände.

### Projektentwicklung in Kooperation zwischen Stadt und Stadtwerken

2013 wurde die Fläche von der Stadt Osnabrück gemeinsam mit der ESOS, einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke Osnabrück AG, erworben. Schon wenige Monate später wurde ein zweiphasiger, begrenzt offener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit integrierter Bürgerbeteiligung ausgeschrieben.

Der ausgewählte städtebauliche Entwurf teilt das Gebiet in mehrere kleine Quartiere oder „Nachbarschaften“, die sich um einen zentralen Grünzug gruppieren. Als kommunaler Erschließungsträger hat die ESOS die Freimachung der ehemaligen Kasernenflächen übernommen und vermarktet diese auch. Ziel ist es, die Quartiere als eine Einheit an jeweils einen Bauträger oder ein Konsortium zu vergeben. Konzept und Preis werden bei der Auswahl

der Bauträger zu gleichen Teilen in die Wertung eingebracht. Im Vergabegremium sind der Oberbürgermeister, der Finanzvorstand, der Stadtbaurat, die ESOS und ein Fachberater vertreten.

### Planerische Rahmenbedingungen für ein lebendiges, zukunftsweisendes Stadtquartier

Mit dem neuen Stadtquartier soll ein vielfältiges Wohnangebot unterschiedlicher Wohnformen geschaffen werden. Das Konzept bietet einen Mix aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern, sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Auch Flächen für Baugruppen, gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen sind vorgesehen.

Zentrale Säule des Mobilitätskonzeptes ist die Anbindung an den ÖPNV über eine Buslinie, die durch das Quartier fährt. Am Grünzug in der Mitte des neuen Stadtteils soll ein sogenanntes „Mobilitätshub“ entstehen. Es soll den öffentlichen Nahverkehr mit Car- und Bikesharing-Angeboten verknüpfen. Um den Straßenraum nicht von parkenden PKWs dominieren zu lassen, werden Besucherparkplätze gebündelt angeordnet. Die Schaffung angemessener Fahrradabstellmöglichkeiten müssen die Bauträger mit dem Kaufvertrag zusichern.



Generell sind Voraussetzungen für Elektromobilität – per Auto oder Pedelec – zu schaffen. Auch Car-Sharing-Angebote unterstützen den Verzicht auf das eigene Auto.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Flächen für die unterschiedlichen Verkehrsarten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Folgende Grundsätze können im Bebauungsplan berücksichtigt werden, um den Verkehrsflächenverbrauch möglichst gering zu halten:

- » Begrenzung des Verkehrsflächenanteils für den motorisierten Individualverkehr (z. B. maximal 10 % für ein Baugebiet mit Wohnnutzung).
- » Reduktion der Straßenbreite auf das für die Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr etc.) notwendige Maß.
- » Abwicklung unterschiedlicher Mobilitätsformen auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche durch übergreifende Straßenraumgestaltung im Sinne eines „Shared Space“.
- » Reduzierung des Stellplatzschlüssels: Von den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze in Wohnsiedlungen können über Bebauungspläne, Satzungen oder örtliche Bauvorschriften Abweichungen zugelassen und eigene Regelungen zu notwendigen Einstellplätzen für einzelne Wohngebiete bestimmt werden, wenn dies aus dem Nutzungskonzept bzw. dem Umgebungszusammenhang begründbar ist. Eine gute ÖPNV-Anbindung, Car-Sharing-Angebote im Gebiet u. ä. könnten eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels begründen.

## 4.5 Grün- und Freiflächen

Die Bedeutung von Grün- und Freiflächen wird in der Stadt- und Siedlungsentwicklung zunehmend wichtiger. Sie sind wichtig für die tägliche Naherholung, sie bieten Raum für soziale Begegnungen im Quartier und können nicht zuletzt Quartiersidentität prägen. Der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Grün- und Freiräumen, ihre barrierearme Erschließung und guten Erreichbarkeit sind vor diesem Hintergrund besondere Beachtung zu schenken.



Neben ihrer Funktion als Habitat für Flora und Fauna wächst ihre Bedeutung im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Grün- und Freiflächen sichern Frischluftzufuhr und dienen der Regenwasserversickerung (siehe Kap. 4.6). Grundlegend sind hierbei sowohl für das Pflanzenwachstum als auch für den Rückhalt von Regenwasser die am jeweiligen Standort vorherrschenden Böden mit ihren natürlichen Bodenfunktionen.

In städtischen Grün- und Freiflächen überlagern sich also verschiedenste Qualitäten und Funktionen. Gleichzeitig haben aber auch unterschiedliche Akteure teils gegensätzliche grün- und freiraumbezogene Interessen, zwischen denen immer wieder zu vermitteln ist. Die Vielschichtigkeit und Überlagerung ist spezifisch für Grün- und Freiflächen in der Stadt und lässt sich unter dem Begriff der „Multicodierung“<sup>20</sup> zusammenfassen. Diese Mehrdimensionalität sollte bei der Planung von Grün- und Freiräumen in neuen Wohngebieten Berücksichtigung finden.

<sup>20</sup> vgl. <http://www.bgmr.de/de/themen/multicodierung>, Zugriff 07/2019



## 4.6 Anpassung an den Klimawandel

Die Auswirkungen des Klimawandels sind bereits heute deutlich spürbar und werden sich in den kommenden Jahren weiter verstärken. Bei der Planung neuer Baugebiete sind diese Auswirkungen von Beginn an mitzudenken. Städtebauliche Strukturen sind so zu gestalten, dass sie robust sind und auf die Folgen des Klimawandels reagieren können.

Die erwarteten Folgen des Klimawandels sind immer häufiger und stärker auftretende Extremwetterereignisse wie Hitzewellen im Sommer oder schwere Unwetter und Starkregenereignisse. Neue Siedlungen müssen so geplant sein, dass sie Hitzebelastung abmildern und große Niederschlagsmengen aufnehmen können.

Erforderlich ist zum Beispiel eine wassersensible Siedlungsplanung, die ortsnahe Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung sowie zur Speicherung und gedrosselten Ableitung von Regenwasser vorsieht. Oberflächen und Grünflächen müssen so vernetzt und gestaltet sein, dass der Boden anfallendes Niederschlagswasser wie ein Schwamm aufsaugt, speichert und nur langsam wieder abgibt. Wichtig sind vor allem offene, nicht versiegelte Flächen. Gründächer können die was-

seraufnehmende Fläche noch vergrößern. Mulden und Rigolen bieten zusätzlichen Raum für den Wasserrückhalt in der Fläche.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet kann die wassersensible Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen zu Kosteneinsparungen führen, weil Investitionen in kostspielige Kanalerweiterungen eingespart werden können.<sup>21</sup>

Entsiegelte Flächen tragen auch zur Abkühlung im Sommer bei. Darüber hinaus ist zum Schutz vor Überhitzung auf eine möglichst natürliche Belüftung von Straßen und Plätzen zu achten. Das Zusammenspiel von Freiraum und bebautem Raum ist vor diesem Hintergrund ebenso strategisch zu berücksichtigen, wie eine angemessene Durchgrünung und ein möglichst hohes Grünvolumen zum Beispiel auch durch straßenbegleitendes Grün.

<sup>21</sup> vgl. Freie Hansestadt Bremen (Hrsg.) (o. J.): S.7.

## Hannover: Kooperation von Stadt und Wohnungsunternehmen für Klimaanpassung im Neubauquartier

In der Landeshauptstadt Hannover ist der Wohnungsbedarf groß. Mit dem Wohnkonzept 2025 wurden schon 2013 die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt erhoben. Das Grundstück auf dem heute das Neubaugebiet „Herzkamp“ im Stadtteil Bothfeld entsteht, wurde seinerzeit aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu einer Stadtbahn-Haltestelle und mit einem Supermarkt in direkter Nachbarschaft in die prioritäre Kategorie „Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage“ eingestuft. Eigentümer des etwa neun Hektar großen Grundstücks ist das private Wohnungsunternehmen Gundlach, das dort aktuell 275 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 25 Reihenhäuser baut.

### Klimaaspekte als Grundlage des Bebauungskonzeptes

Für das zuvor als Ackerfläche genutzte Grundstück musste Baurecht neu geschaffen werden. Herausforderungen für die Planung waren dabei die Bedeutung der Fläche als Kaltluftversorgungsgebiet für das Stadtklima sowie ein nördlich angrenzendes Waldstück. Klimaschutz und Klimaanpassung wurden dadurch zu zentralen Themen der Baugebietsentwicklung. In enger Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Wohnungsunternehmen wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das Klimaaspekte beispielhaft berücksichtigt. Durch die Ausrichtung der Baukörper und die Lage der Freiflächen wurden Korridore für die Luftströmung freigehalten. Um den Übergang zum Wald verträglich zu gestalten, wurde eine 30 Meter breite Grünfläche für die Entwicklung eines Waldsaumes mit besonderen ökologischen Elementen vorgesehen.

### Qualitative Anforderungen der Kommune

Über städtebauliche Verträge wurde die Umsetzung der qualitativen Anforderungen aus Sicht der Stadt abgesichert. Unter anderem wurden der Bau einer Kita sowie eines Bolzplatzes vereinbart, der nach Fertigstellung an die Stadt übergeben wurde. Wie in Hannover per Ratsbeschluss gefordert, wurde ein Anteil von 20 % preisgebundener Wohnungen vertraglich vereinbart.

### Zukunftsweisende Standards der Baugebietsentwicklung

Klimaanpassung und Nachhaltigkeit waren für das Wohnungsunternehmen Gundlach als Projektentwickler auch in der weiteren Umsetzung

handlungsleitend. Das Energiekonzept ist ehrgeizig: KfW 55 als Energieeffizienz-Standard und dezentrale Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien für jedes Gebäude ermöglichen Klimaneutralität. Das zukunftsorientierte Mobilitätskonzept sieht 100 % Abdeckung mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, Carsharing und Fahrradverleihmöglichkeiten vor. Der Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen in verschiedenen Preissegmenten sorgt für eine ausgewogene soziale Durchmischung im neuen Quartier.

### Qualität und Transparenz im Verfahren erhöhen die Akzeptanz

Bereits zum städtebaulichen Konzept wurden Informationsveranstaltungen vor Ort durchgeführt. Die architektonischen Konzepte wurden dann in einem besonderen Wettbewerbsverfahren von mehreren geladenen Architektenteams für jeweils eines von drei Baufeldern entwickelt. Die interessierte Öffentlichkeit konnte dabei zu ersten Zwischenständen aber auch unmittelbar vor der Sitzung der Jury zu den Entwürfen Stellung nehmen. Nicht zuletzt durch das transparente Verfahren trifft das Projekt vor Ort auf eine gute Akzeptanz.



# 5 Instrumente zur qualitativen Steuerung der Baugebietsentwicklung

Das zentrale Steuerungsinstrument bei der Baugebietsentwicklung ist der Bebauungsplan. Er ermöglicht rechtsverbindliche Regelungen zur städtebaulichen Dichte, zur funktionalen Strukturierung, Festsetzungen zur gestalterischen Qualität und ökologischen sowie bodenkundlichen Anforderungen. Bei der klassischen Angebotsplanung ist er unmittelbar als Instrument wirksam. Allerdings hat bei der klassischen Angebotsplanung die Kommune selbst die Planungs-, Entwicklungs- und Folgekosten der Baugebietsentwicklung zu tragen.

Um Kosten der Baugebietsentwicklung angemessen zu verteilen, weitergehende qualitative Anforderungen zu verankern und die Umsetzung im Sinne der Kommune und des öffentlichen Interesses zu beeinflussen, ist der Einsatz weiterer Steuerungsinstrumente sinnvoll.

## 5.1 Zwischenerwerb

Neben der Möglichkeit von der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung einer Baulandentwicklung selbst zu profitieren, ist der kommunale Zwischenerwerb ein Weg den Einfluss der Kommune auf die Baulandentwicklung zu vergrößern. Vor allem weil die Kommune damit einen erheblichen Einfluss auf die Grundstücksvergabe gewinnt. Qualitative Zielsetzungen können, zum Beispiel durch gezielte Bauträgerauswahl oder durch Vorgaben in Grundstückskaufverträgen, durchgesetzt werden.

## 5.2 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind ein entscheidendes Instrument der öffentlich-privaten Partnerschaft bei der Baulandentwicklung. Über sie lässt sich regeln, welche Rechte und Pflichten der Investor auf der einen und die Kommune auf der anderen Seite hat.

Ein wesentlicher Bestandteil ist die Vereinbarung darüber, welche Leistungen und Kosten der Baulandentwicklung durch die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu tragen sind – dies kann von Planungs- über Erschließungskosten bis zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen oder Folgekosten für soziale Infrastruktur reichen. Auch qualitative Anforderungen an die Baulandentwicklung, wie die Schaffung

von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen oder Grundsätze der Stellplatzorganisation, können im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Grundsätzlich gelten in städtebaulichen Verträgen der Angemessenheitsgrundsatz und das sogenannte Koppelungsverbot. Das heißt, dass die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Leistung und Gegenleistung in einem sachlichen Zusammenhang stehen müssen. Werden zum Beispiel Kosten für die Schaffung von Kindergartenplätzen auf den Investor übertragen, muss deren Zahl dem tatsächlich durch das neue Wohngebiet ausgelösten Bedarf entsprechen.

Außerdem müssen die vereinbarten Leistungen den Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit orientiert sich an dem Wert des Vorhabens, das heißt an der für den Investor resultierenden Bodenwertsteigerung, die sich aus den durch die Kommune geschaffenen Baurechten ergibt. Diese muss abgeschätzt werden, um den Umfang der zu fordernden Gegenleistung daran orientieren zu können.

Auch Möglichkeiten des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung – im Sinne eines „Einheimischenmodells“ – kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein.

## 5.3 Konzeptvergaben

Wenn der Kommune die betreffenden Flächen gehören, kann sie besondere qualitative Ansprüche an neue Baugebiete oder -grundstücke zum Beispiel auch über Konzeptvergaben absichern.

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke nicht zum Höchstpreis vergeben. Auf preistreibende Bieterwettbewerbe mit denen hohe Grundstückserlöse erzielt werden, wird ausdrücklich verzichtet. Die Grundstücksveräußerung erfolgt in der Regel zu einem von der Kommune vorgegebenen Festpreis. Stattdessen wird in einem Wettbewerbsverfahren nach der Qualität des Gesamtkonzeptes über die Vergabe entschieden. Dabei können vorgegebene soziale, wohnungspolitische und städtebauliche Kriterien zugrunde gelegt werden.

Mit Konzeptvergaben lassen sich viele Zielsetzungen verbinden, zum Beispiel in Hinblick auf geförderten und kostengünstigen Wohnungsbau oder auf die Schaffung von spezifischen Wohnangeboten für besondere Zielgruppen wie junge Familien, Seniorinnen und Senioren oder Studierende, aber auch Anforderungen an die Energieeffizienz oder Mobilitätskonzepte. Konzeptvergaben ermöglichen es insbesondere, dass auch andere als die „klassischen“ Bauträger zum Zuge kommen, so z. B. Wohnprojekte, Genossenschaften oder Baugemeinschaften.

## 5.4 Kommunale Qualitätsstandards

Qualitative Anforderungen an die Baugebietsentwicklung sollten nicht dem Zufall bzw. dem jeweiligen Engagement und Ermessen der zuständigen Planenden überlassen werden. Sowohl als klare Leitlinie innerhalb der Kommune als auch als Orientierung für Investoren, die in der Kommune aktiv werden wollen, ist es sinnvoll kommunale Qualitätsstandards oder -kriterien für die Baugebietsentwicklung politisch zu beschließen.

Dies kann sowohl Quoten für den geförderten Wohnungsbau betreffen, als auch Ansprüche an ein Energiekonzept oder Anforderungen an städtebauliche Kriterien, wie die Berücksichtigung von Grünqualitäten oder den Umgang mit Böden während der Bauphase. So kann ein schonender Umgang mit Böden, der durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet wird, zu Kostensenkungen beitragen, z. B. bei Flächen, die als Gärten oder öffentliche Grünflächen geplant werden, oder bei der Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial.

## 5.5 Bürgerbeteiligung

Die Praxis zeigt zunehmend, dass gerade bei Neubauprojekten und insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung die Bürgerbeteiligung einen hohen Stellenwert hat.

Neubauprojekte wirken auf das Lebensumfeld der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Städten und Gemeinden ein. Gerade bei Vorhaben der Innenentwicklung kommen nicht

nur vielfältige Eigentums- und nachbarschaftliche Einzelinteressen zusammen, sondern auch Belange der Kommune oder eines Stadtteils insgesamt. Da geht es zum Beispiel um zusätzliche Verkehrsbelastungen durch zusätzliche Wohnbevölkerung oder auch um den Schutz von Freiräumen.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung (§ 3 BauGB) reicht oft nicht aus, um Interessierte und Betroffene angemessen einzubinden, und sollte durch informelle Beteiligungsangebote ergänzt werden. Dafür bedarf es einer frühzeitigen Klärung, welche Spielräume der bürgerschaftlichen Einflussnahme möglich und gewollt sind. Grundlegend ist immer eine transparente und klare Kommunikation.

Auch im vereinfachten und beschleunigten Verfahren (§13 und 13a BauGB) sollten die Vorteile einer angemessenen Öffentlichkeitsbeteiligung erkannt werden. Die frühzeitige Einbeziehung der Öffentlichkeit gibt der Kommune die Möglichkeit, für ihre Ziele und Planungsabsichten zu werben. Aus der Beteiligung können sich neue Aspekte ergeben, die bisher nicht erkannt wurden. Ein wichtiges Ziel der Beteiligung ist es sicherlich, die Basis für Akzeptanz zu legen. Mögliche Konflikte können im Vorfeld bereinigt und eine kooperative Atmosphäre geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die Öffentlichkeitsbeteiligung aber auch als Chance begriffen werden, die Ortskenntnis und Expertise der Menschen vor Ort für die qualitative Anreicherung der Planung zu nutzen. Konstruktive, faire und verlässliche Beteiligungsprozesse können so zu Akzeptanz und einer erfolgreichen Umsetzung von Bauvorhaben erheblich beitragen.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) (2016):**

Der Klimaschutzplan 2050 – Die deutsche Klimaschutzlangfriststrategie, Berlin.  
Download unter: <https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/> (Zugriff 7/2019)

**Bundesstiftung Baukultur (2018):** Besser Bauen in der Mitte, Potsdam.

## **Die Bundesregierung (Hrsg.) (2016):** Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, Berlin.

Download unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975274/318676/3d30c6c2875a9a08d364620ab7916af6/2017-01-11-nachhaltigkeitsstrategie-data.pdf?download=1> (Zugriff 07/2019)

## **Die Bundesregierung (Hrsg.) (2010):** Energiekonzept der Bundesregierung, Berlin.

Download unter: <https://archiv.bundesregierung.de/resource/blob/656922/779770/794fd0c40425acd7f46afacbe62600f6/energiekonzept-final-data.pdf?download=1> (Zugriff 7/2019)

## **Freie Hansestadt Bremen (Hrsg.) (o.J.):**

Merkblatt für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung, Bremen.  
Download unter: [https://www.klas-bremen.de/sixcms/media.php/13/Merkblatt%20wassersensible%20Gestaltung%20Bremen\\_Druck.pdf](https://www.klas-bremen.de/sixcms/media.php/13/Merkblatt%20wassersensible%20Gestaltung%20Bremen_Druck.pdf) (Zugriff 07/2019)

## **Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.)**

**(2017):** Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. IW-Kurzberichte, Nr. 44.2017, Köln.

Download unter: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342975/IW-Kurzbericht\\_44\\_2017\\_Wohnungsmangel.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/342975/IW-Kurzbericht_44_2017_Wohnungsmangel.pdf) (Zugriff 07/2019)

## **KNBau Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (2019):** Was tun – im Wohnungsbau? Handlungsempfehlungen für den nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau, Dessau-Roßlau.

Download unter: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/was-tun-im-wohnungsbau> (Zugriff 07/2019)

## **Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN):**

**(2018):** Bodenflächen in Niedersachsen nach Art der tatsächlichen Nutzung 2016, Hannover.

Download unter: <https://www.statistik.niedersachsen.de/download/133521> (Zugriff 5/2019)

## **NBank (2018):** Wohnbaulandumfrage 2018, Hannover.

Download unter: <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnbaulandumfragen/Wohnbaulandumfrage-2018.pdf> (Zugriff 07/2019)

## **NBank (Hrsg.) (2019):**

Wohnungsmarktbeobachtung 2019. Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040, Hannover.

Download unter: <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2019-2020.pdf> (Zugriff 07/2019)

## **Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2017):**

Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen, Hannover.

Download unter: <https://www.umwelt.niedersachsen.de/download/112471> (Zugriff 7/2019)

Die in dieser Broschüre vorgestellten Fallstudien wurden auf Basis einer landesweiten Recherche zu Neubauprojekten ausgewählt. Sie sollten unterschiedliche Stadttypen in unterschiedlichen Entwicklungsregionen Niedersachsens repräsentieren. Ziel war es, gute Beispiele für eine nachhaltige Wohnungsbauentwicklung in unterschiedlichen Baugebietsgrößen sowohl in der Außen- als auch der Innenentwicklung in unterschiedlichen Akteurskonstellationen aufzeigen. Es wurden vor Ort Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern der jeweiligen Kommune sowie ggf. weiteren Akteuren geführt. Wir bedanken uns bei den Fallstudienkommunen für die Unterstützung.

# Bildnachweis

Titelbild (Helmstedt, EDELHöfe): plan zwei

S. 7/8/10/11/12/14/16/18/20/  
21/22/23/25/27: plan zwei

S. 13 Stadt Buchholz in der Nordheide

S. 24 Heinrich Helms

S. 26 Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau

S. 28 Alexander Schlichter

S. 29 Landeshauptstadt Hannover

# Impressum

## Herausgeber

Niedersächsisches Ministerium  
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

## Ausarbeitung

plan zwei

Dipl.-Ing. Kirsten Klehn  
Maximilian Grafinger, M.Sc.  
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße

## Konzept und Koordination

Niedersächsisches Ministerium  
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz  
Referat Städtebau, Bauleitplanung, Baukultur

Dipl.-Ing. Dirk Bolze  
Dipl.-Ing. Christiane Schömburg

## Layout

plan zwei

## Druck

Pinkvoss

## Datum

September 2019



**Niedersachsen. Klar.**