

## Anlage Förderrichtlinie 1 Wohnquartiere

Qualitätskriterien – Katalog zur Zertifizierung

### Neue zukunftsweisende, lebendige, attraktive, gemischte Wohnquartiere in SH:

Mindestkriterien und Zusatzkriterien in Themenfeldern	Matrixpunkte zur Bewertung max.
<b>Mindestkriterien, die zur Teilnahme an dem Zertifizierungsverfahren erfüllt sein müssen:</b>	<b>50</b>
<p><b><u>Eigentum und Mietwohnungsbau gemischt</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das eine Siedlungsstruktur mit gemischten und attraktiven Wohnformen bietet: <b>Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen und/oder Eigentumswohnungen und Wohnformen im Einzeleigentum</b> (vom sozialen Miet-Wohnungsbau – über förderfähige verdichtete Eigentumswohnformen bis zum freifinanzierten Mietobjekt, der Eigentumsanlage bzw. bis zu privaten genossenschaftlichen Wohnprojekten)</li> <li>- ein Baugebiet mit <u>entweder</u> - einem überwiegenden (d.h. <math>\geq 50\%</math>) Anteil von Mietwohnungen oder Genossenschaftswohnungen gegenüber dem Wohneigentum. Dabei darf bei den Wohneinheiten im Einzel- oder Gemeinschaftseigentum das freistehende Einfamilienhaus nicht mehr als 20% der gesamten Wohnfläche ausmachen.</li> <li>- <u>Oder</u> mit einem Anteil von öffentlich geförderten Miet-Wohnungen (Landeswohnraumförderung) von mindestens 30% der Wohneinheiten gemessen am Geschosswohnungsbau. Bei den Wohneinheiten im Einzel- oder Gemeinschaftseigentum darf das freistehende Einfamilienhaus nicht mehr als 20% der gesamten Wohnfläche ausmachen.</li> </ul>	
<p><b><u>Mindestgröße</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das mindestens 30 Wohneinheiten umfasst. Im begründeten Einzelfall kann diese Mindestgrenze bei Vorhaben in ländlich geprägten Kommunen auf 24 Wohneinheiten gesenkt werden.</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90% der Gebäudetypen sollen mindestens eine 2-Geschossigkeit aufweisen</li> </ul>	
<p><b><u>Abgesichertes Gestaltungskonzept</u></b></p> <p><b>leitbildbasiertes Bauungskonzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das kurz-bis mittelfristig umgesetzt werden kann (Richtwert für Durchführungszeitraum 3 bis 5 Jahre);</li> <li>- das geeignet ist, durch planungsrechtliche Vorgaben, Regelfestsetzungen und ein kooperatives Verfahren ein qualitativvolles städtebauliches und architektonisches Gestaltungskonzept umzusetzen, insbesondere in Berücksichtigung der hier aufgeführten Kriterien. Der rechtliche Rahmen muss geeignet sein, das Gestaltungskonzept für die Umsetzung hinreichend abzusichern;</li> <li>- das sich bevorzugt an Kommunen und Vorhabenträger richtet, die für eine Umsetzung des planerischen Konzepts sorgen.</li> </ul>	
<p><b><u>An einem geeigneten Standort</u></b></p> <p><b>Bauungskonzept für ein Baugebiet, das sich mindestens einer der im Folgenden aufgeführten städtebaulichen Aufgabenstellungen und Gebietskategorien zuordnen lässt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Baugebiet, das zur städtebaulichen Aufwertung dezentraler Zentren oder zur urbanen Qualifizierung städtischer Randlagen dient und durch prägnante Bauungsstrukturen und/oder zur Funktionsstärkung beiträgt;</li> <li>- ein Baugebiet im ländlichen Raum, das sich zur Funktionsstärkung dörflicher Ortskernbereiche durch funktionale Ergänzungen und örtlich angemessene prägnante Bauungsformen im Anschluss oder direkt in verdichteten Ortslagen befindet;</li> <li>- ein Baugebiet der Flächenkonversion, der Nachverdichtung in Aufwertung und Umwidmung funktionsentleerter Flächen, die dem städtebaulichen Siedlungszusammenhang dienen;</li> <li>- sofern erforderlich: Ein Baugebiet, das geeignet ist, den Siedlungsbestand durch eine qualifizierte Weiterentwicklung zu integrieren, auch in Einbezug gewerblicher und gemischter Flächen</li> <li>- Neustrukturierung und Überplanung innerörtlicher/ innerstädtischer Flächen und Verwirklichung der Planung durch Abriss/Neubau</li> </ul>	

<p><b><u>Nachhaltig – zukunftsorientiert - bezahlbar</u></b></p> <p><b>Leitbildbasiertes und umsetzungsorientiertes Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das zur Schaffung bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraums beiträgt und dessen Nachfrage als gesichert angesehen werden kann; durch eine kosteneffiziente und kostenbewusste Planung entsprechend der Nutzungsziele (Die erwarteten Gesamtkosten pro qm Wohnfläche sind im Rahmen einer Kostenschätzung anzugeben – gegebenenfalls in Differenzierung der unterschiedlichen Gebäudetypen.)</li> <li>- das flächensparende, maßvoll verdichtete Gebäudetypen zu Grunde legt;</li> <li>- das private Grundstücke, den öffentlichen Raum, die Erschließungsflächen für eine maßvoll verdichtete Siedlungsstruktur anlegt mit begrenzter Flächenversiegelung und naturräumlichen Qualitäten;</li> <li>- das multimodale Verkehrskonzepte ermöglicht;</li> <li>- das einen demographiefesten Mix an Wohnformen anbietet;</li> <li>- das eine gute digitale Grundversorgung (Breitband) vorsieht.</li> </ul>	
<p><b><u>Energieeffizient</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit einem Wohnungsbau, der mindestens den Energiestandard SH Effizienzhaus 70 erfüllt.</li> </ul>	
<p><b>Zusatzkriterien, die mit mindestens 50 von 100 möglichen Punkten erfüllt werden müssen</b></p>	
<p><b><u>Bezahlbar – Förderungsorientiert</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das planungsrechtliche und/oder vertragliche Rahmenbedingungen vorhält, um auf mindestens 40% der gesamten Wohnflächen des Baugebietes öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen (Soziale Wohnraumförderung im 1. und 2. Förderweg Mietwohnungsbau, Erleichtertes Bauen, soziale Gruppenwohnprojekte/private Genossenschaften, Wohnungen im Standard PlusWohnen, sozial gefördertes Wohneigentum – (s.a. Wohnraumförderungsrichtlinie (WoFöRL))</li> </ul>	25

<p><b><u>Neue Perspektive Wohnen hoch 2 (beide Programme)</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Gebäudetypen nach der Richtlinie 2 Investitionszuschüsse Wohneigentum in neuen Quartieren und dem Kriterienkatalog „Zukunftsgerechte, bezahlbare und attraktive Eigentumswohnformen“ zur Umsetzung ermöglicht</li> </ul>	<p><b>13</b></p>
<p><b><u>Best-Practice zur Innenentwicklung</u></b></p> <p><b>Städtebauliches Konzept für ein Baugebiet,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>an Standorten, die der Innenentwicklung dienen, mit folgenden Merkmalen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnungsnaher Infrastruktur (Schule, Kita, Ärzte, etc.),</li> <li>- kurze Wege zur Nahversorgung,</li> <li>- effiziente verkehrliche Erschließung, insbesondere mit einem attraktiven ÖPNV-Anschluss und/oder in Einbindung in ein zukunftsweisendes quartiersbezogenes bzw. gemeindeweites Mobilitätskonzept (niederschwellige Zuwegung zum Zentrum/zum ÖV durch ein Fahrwegenetz, Vorhalten von verkehrlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie: Fahrrad-Boxen, E-Bike-Station mit Ladeeinrichtung, Car-Sharing-Angebot, Mitfahrstation etc.)</li> <li>- und eine kindgerechte Außengestaltung</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>20</b></p>
<p><b><u>Klimaschutz-Siedlung</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das ressourcensparende, energieeffiziente, innovative Energiekonzepte vorsieht in mindestens anteiligem Einbezug der Nutzung regenerativer Energie, mit einer Vorrangprüfung für den Anschluss an ein bestehendes oder ein quartiersbezogenes Wärmenetz mit einem Primärenergiefaktor &lt; 0,7;</li> <li>- mit einer Gesamtplanung, die Energieeinsparung und Energieeffizienz zum Leitbild erhebt, ein gutes A/V-Verhältnis in der Gebäudekubatur und hohen Wärmeschutz vorgibt (SH Effizienzhaus 55 und besser).</li> </ul>	<p><b>10</b></p>
<p><b><u>Siedlung für alle inklusive</u></b></p>	<p><b>10</b></p>

<p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit weitgehend barrierefreier Bauweise der Gebäude, mit einem barrierearmen Wohnumfeld und öffentlichem Raum</li> </ul>	
<p><b><u>Im Einklang</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit einem bedarfsgerechten und qualitativ hochwertigen Naturraum- und Spielflächenangebot, geringer Flächenversiegelung</li> </ul>	<b>5</b>
<p><b><u>Verbindlich</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dessen Umsetzung durch eine qualifizierte Bauberatung zur Entwicklung eines abgestimmten gemeinsamen Erscheinungs- und Gestaltungsbildes der Siedlung bzw. des Wohnquartiers begleitet wird</li> </ul>	<b>4</b>
<p><b><u>Individuell in guter Nachbarschaft</u></b></p> <p><b>Bebauungskonzept für ein Baugebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit einem Gesamtkonzept, das auf dauerhafte Gemeinschaftsflächengestaltung und eine gesicherte gemeinschaftliche Nutzung von unterschiedlich gestalteten Flächen im Wohnumfeld abstellt und Privatgärten reduziert;</li> <li>- Belangen des nachbarschaftsorientierten Wohnens mit der Möglichkeit zur Gestaltung von gemeinschaftlich zu nutzenden Innen- und Außenräumen Vorschub leistet (Schaffung von gemeinschaftlich betriebenen Freiraumangeboten wie Spielflächen, gemeinschaftlicher Nutzgärten, oder der Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Werkstatt, Spielhaus usw.)</li> </ul>	<b>13</b>