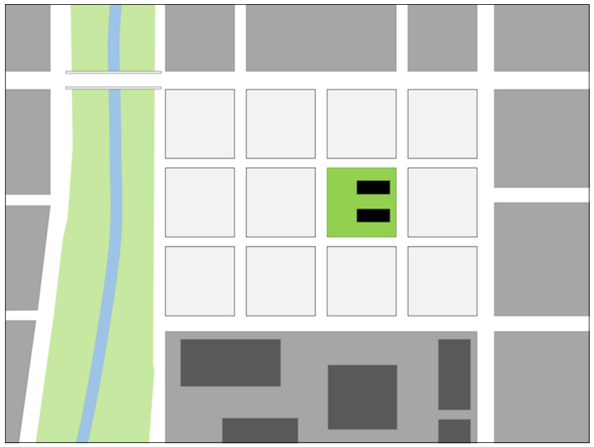
Planspiel
Integrierte Entwicklung eines Wohngebiets

Druckvorlagen



Autor/innen: Jan Üblacker, Anja Müller, Dr. Mei-Ing Ruprecht, Dr. Julia Jarass (2018), CC-Lizenz BY-NC 3.0 Deutschland

Übersicht der Rollen (Lose)

Akteursgruppen	Rollen und Namen	
Politik	SPD/ Grüne-Fraktion F. Mühlmeyer	CDU-Fraktion P. Lessing
Verwaltung	Stadtplanungsamt L. Wede	Liegenschaftsamt S. Constantin
Wohnungs-wirtschaft	Kommunale Wohnungs-baugesellschaft KOWOGE P. Grenfeld	Privates Wohnungsunternehmen Lux Residentials H. Özgün
Zivilgesellschaft	Künstlerkollektiv Halle 2 K. Trast	Bürgerinitiative (BI) Lebendiges Quartier Schneeren O. Schultes

K. Trast
Künstlerkollektiv

K. Trast
Künstlerkollektiv

F. Mühlmeyer
SPD/Grüne-Fraktion

F. Mühlmeyer
SPD/Grüne-Fraktion

P. Lessing
CDU-Fraktion

P. Lessing
CDU-Fraktion

O. Schultes
Bürgerinitiative

O. Schultes
Bürgerinitiative

H. Özgün
Lux Residential

H. Özgün
Lux Residential

P . Grenfeld
Wohnungsunternehmen
Kowoge

P . Grenfeld
Wohnungsunternehmen
Kowoge

L. Wede
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

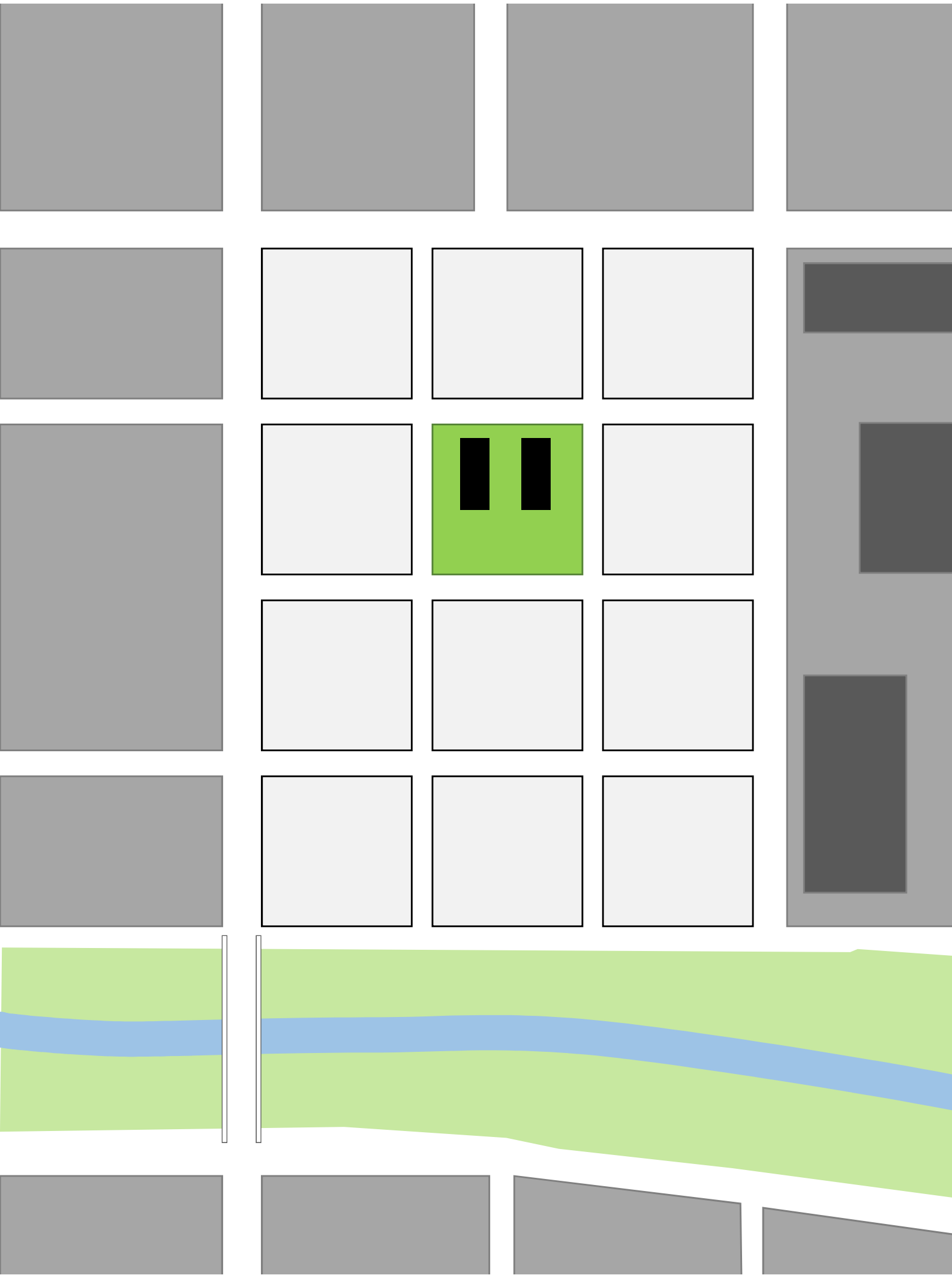
L. Wede
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

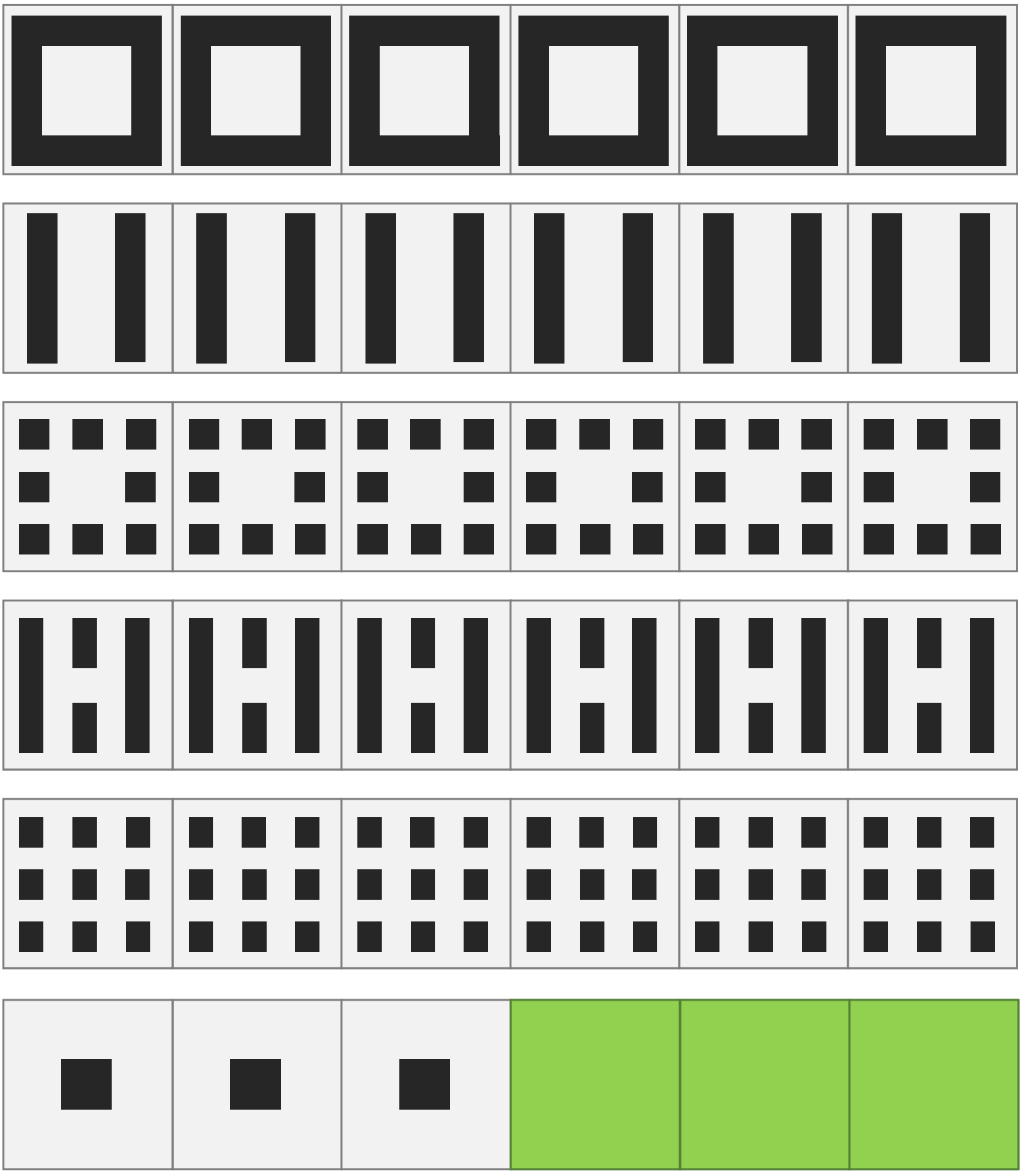
S. Constantin
Liegenschaftsamt
Stadt Barstedt

S. Constantin
Liegenschaftsamt
Stadt Barstedt

Spielleitung

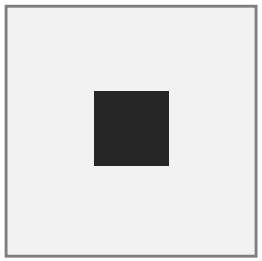
Spielleitung



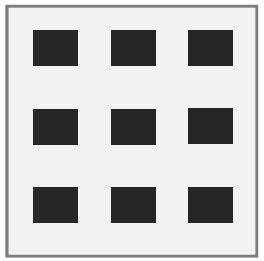


Stadtbausteine - Kennzahlen

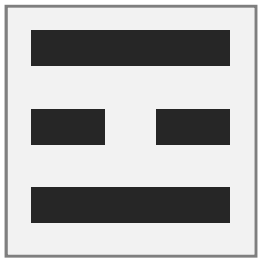
Hochhaus



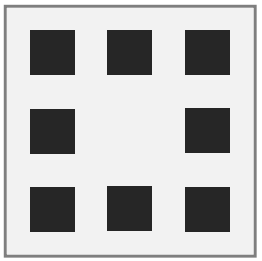
Doppelhäuser



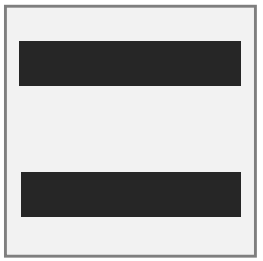
Reihen-/Stadthäuser



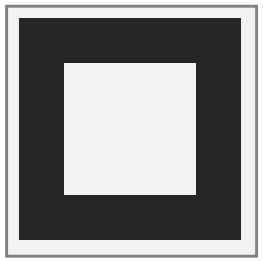
Villen/ freisteh. MFH



Zeilenbebauung



Blockrandbebauung



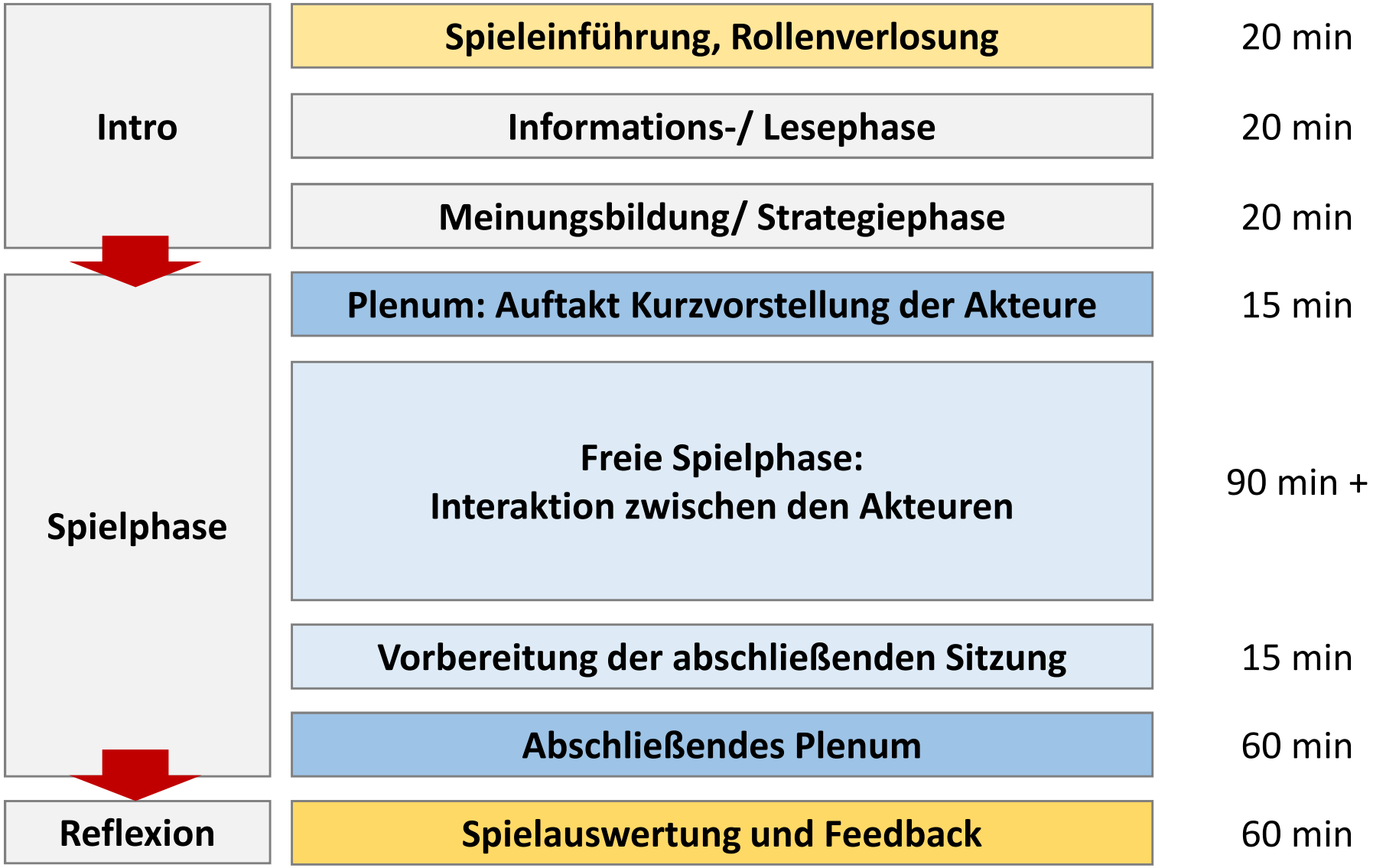
Beispiele für die Wohnbebauung

Kennzahlen	Wohnungstyp	Tiefe	Breite	Bruttogrundfläche	Anzahl Geschosse	Anzahl Gebäude	Bruttogeschoss-fläche	Whg.größe (brutto)	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner/innen bei 2,2 Pers.WE
Hochhaus	Geschosswhg.	22	22	484	10	1	4840	100	**48**	**106**
Doppelhaushälften	Einfamilienhaus	11	7,4	81,4	2,5	18	3663	230	**16**	**35**
RH/Stadthäuser	Einfamilienhaus	11	6	66	3	26	5148	200	**26**	**57**
Villen/ freisteh. MFH	Geschosswhg.	14	14	196	3,5	8	5488	100	**55**	**121**
Zeilenbebauung	Geschosswhg.	12	55	660	4	2	5280	100	**53**	**116**
Blockrandbebauung	Geschosswhg.	12,5	160	2000	4	1	8000	100	**80**	**176**

Eigene Berechnungen

Anzahl Wohneinheiten	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4		...	...
	Anz. Blöcke	Anz. WE	Anz. Blöcke	Anz. WE	Anz. Blöcke	Anz. WE	Anz. Blöcke	Anz. WE		
Hochhaus										
Doppelhaushälften										
RH/Stadthäuser										
Villen/ freisteh. MFH										
Zeilenbebauung										
Blockrandbebauung										
SUMME WE										
Einwohner/innen										
Zielgruppen (z.B. Anteil soz. Wohnungsbau)										
Geförd. Wohnungsbau										
Anzahl Stellplätze										

Spielablauf



Spielregeln

Spielleitung

- verteilt die Rollen per Los, ein bis drei Personen je Akteur/ Akteursgruppe
- achtet auf die Zeitplanung, passt ggf. den Ablauf und die Länge der Spielschritte an
- leitet die Plenumsrunden
- verteilt Ereigniskarten

Interne Besprechungen

- z.B. Strategie und nächste Spielschritte überlegen, „live“ spielen (kein Internet und Handy)

Besprechungen oder „Telefonate“ mit anderen

- Abstimmung untereinander

Schriftliche Nachrichten

- Zwischen Akteuren

Zwei Plenumssitzungen – Auftakt und abschließende Sitzung

- Jeweils Redebeiträge vorbereiten
- Tagesordnungspunkte für abschließende Plenumssitzung einreichbar bis 15 min vorher

M1: Abwanderung von Familien

Seit den 1950er Jahren sind **Familien verstärkt ins Umland der Städte gezogen** (z.B. Schönert 2003: 461). Treibende Kräfte waren dabei die Nachfrage nach mehr Wohnfläche pro Kopf, der Wunsch nach Eigentum in Form eines Einfamilienhauses im Grünen, schlechte Umweltqualitäten in den Innenstädten und der Mangel an geeigneten Potenzialflächen im vorhandenen Siedlungsbestand (BMVBS 2010:22).

In den letzten Jahren können jedoch **Reurbanisierungstendenzen** beobachtet werden, die die Stadt-Umland-Wanderungen zum Teil ablösen oder abschwächen (z.B. Brake/ Herfert 2012, Herfert/ Osterhage 2012: 95): Das Wohnen in der Stadt gewinnt an Attraktivität, auch für Familien.

Dabei sind für Familien **gute Erreichbarkeiten** und ein **kinderfreundliches Umfeld** bei der Wohnstandortwahl von besonderer Bedeutung (BMVBS/ BBSR 2009:12). Da häufig beide Elternteile arbeiten und somit über ein geringes Zeitbudget verfügen, sind die Nähe zum Arbeitsplätz, zu Kinderbetreuungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen wichtige Rahmenbedingungen, um den ohnehin komplexen Familienalltag zu vereinfachen. Die kompakten und nutzungsgemischten Siedlungsstrukturen in Städten bieten für Familien somit einige Vorteile gegenüber suburbanen oder ländlichen Lagen.

Gleichzeitig zeigt sich, dass bei Wohnwunschbefragungen ein Großteil der Befragten immer noch das **freistehende Einfamilienhaus als Wohnform präferiert**, das allerdings in Kernstädten nur einen geringen Anteil der Bauformen ausmacht (BMVBS/ BBSR 2009: 15).

Da die Städte daran interessiert sind, **Familien in der Stadt** zu halten, stellt sich die Frage, wie familiengerechte Stadtquartiere und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden können. Denn, wenn Familien keine geeigneten Angebote finden, sind sie gezwungen ins Umland abzuwandern. Diese Entwicklung wirkt sich negativ auf die Umwelt (z.B. weitere Flächenversiegelung durch Neubau im Umland, längere Pendelwege mit dem Pkw), die Stadtbevölkerung (z.B. demographischer Wandel) und die städtische Infrastruktur (z.B. Rückbau von sozialer Infrastruktur, Wegfall von Steuergeldern) aus.

Die Abwanderung von Familien will die Stadt Barstedt in jedem Fall vermeiden!

M2: Sozialgerechte Bodennutzung

Die Stadt Barstedt verfolgt seit einigen Jahren die „sozialgerechte Bodennutzung“ und orientiert sich dabei am sogenannten „München Modell“. Insbesondere möchte Barstedt erreichen, dass moderate Einstiegsmieten und vergleichsweise günstiges Wohneigentum möglich werden, um Haushalte mit mittlerem und niedrigerem Einkommen sowie Familien mit Kindern zu unterstützen. Dazu veräußert die Stadt eigene Grundstücke zu bestimmten Konditionen oder schließt mit Projektentwicklern städtebauliche Verträge.

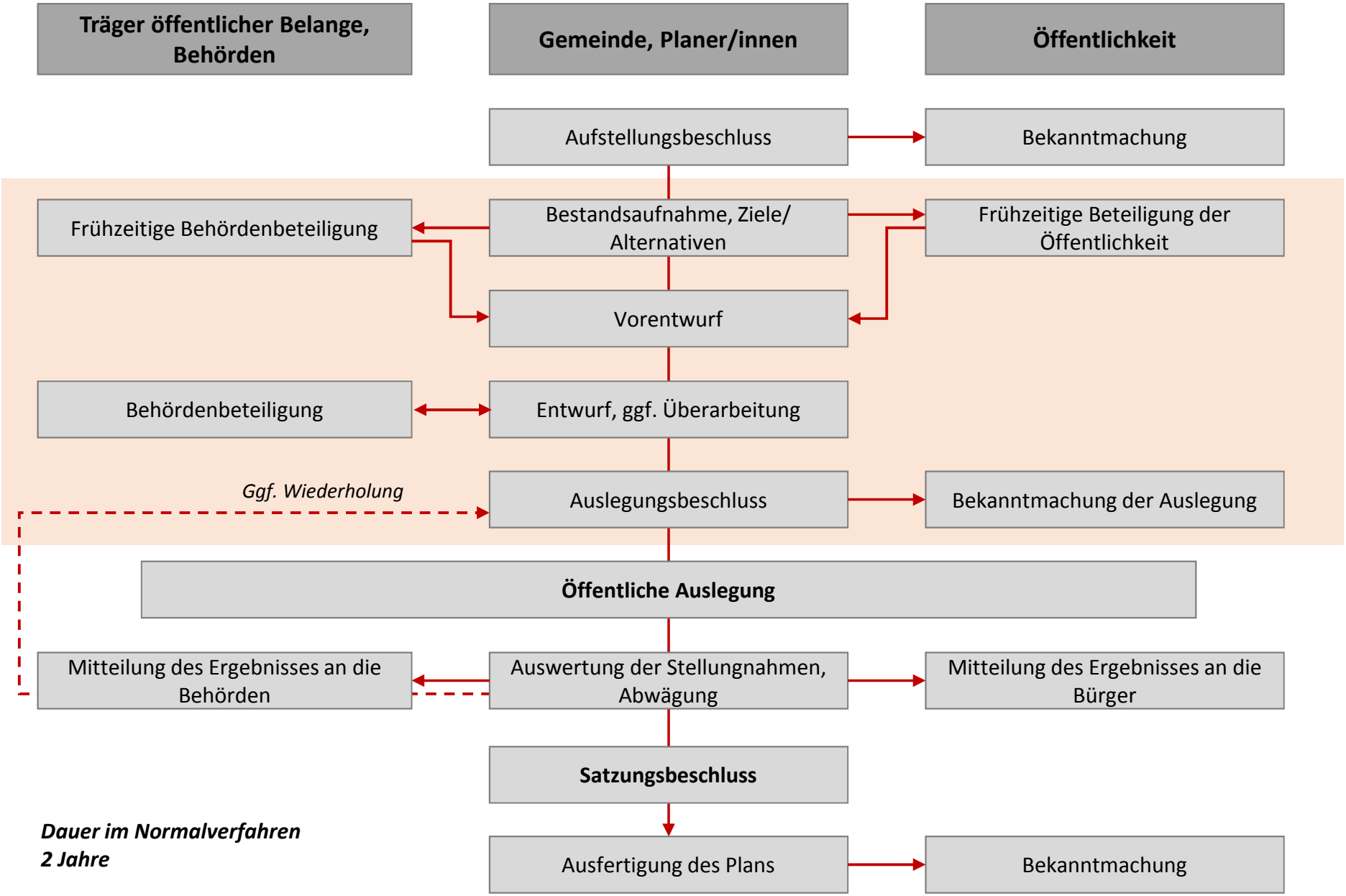
Einige Eckpunkte für die sogenannte „SoBoN“ sind 25% geförderter Wohnungsbau in Neubauprojekten ab 10 Wohneinheiten und Bindungen für die Wohnungen von 20 Jahren sowie die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten (z.B. für Kita-Plätze). Die Eingangsmieten sollen bei 7,50 Euro/m² und Quadratmeterpreise für Wohneigentum bei 2.500 Euro. Die Stadt Barstedt sieht insgesamt ein Drittel des Wertzuwachses der Projektentwicklung als „abschöpfbar“. Die Investoren/Projektentwickler haben in der Vergangenheit immer wieder überrascht reagiert, diese Forderungen aber doch erfüllt.

Mietermodell: Die Stadt vergibt sozial gebundene Grundstücke zum einheitlichen, lageunabhängigen Preis von 375 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) in einem Auswahlverfahren an Bauträger oder Genossenschaften zum Bau von Miet-/Genossenschaftswohnungen. Um günstige Eingangsmieten ab 7,50 Euro zu erreichen, kann der Investor zusätzlich städtische Finanzhilfe in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Anspruch nehmen. Die Bindungsdauer beträgt 25 oder 40 Jahre (bei ab 2014 errichteten Neubauten immer 40 Jahre) - während dieser Frist dürfen die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt nicht verkauft werden.

Eigentumsmodell: Die Stadt schließt bei Neubaugrundstücken, auf die die SoBoN-Grundsätze anzuwenden sind, Bindungsverträge mit Wohnungsbauträgern und privaten Grundstückseigentümern ab. Diese werden verpflichtet, unter anderem günstige Eigentumswohnungen, die deutlich unter dem üblichen Marktpreis liegen, auf den privaten Flächen zu schaffen (Bindungszeit für Selbstnutzung 15 bzw. 20 Jahre).

Bei Errichtung der Wohnungen gelten die Anforderungen des ökologischen Kriterienkatalogs der Stadt und die Wohnflächenobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderbestimmungen für den geförderten Mietwohnungsbau.

M3: Bebauungsplan-Verfahren



Dauer im Normalverfahren
2 Jahre

M4: Immissionsschutz

Ziel des Immissionsschutzes ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Unverträgliche Nutzungen sollen zu diesem Zweck räumlich getrennt werden, oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. Dazu gibt es zwei Möglichkeiten:

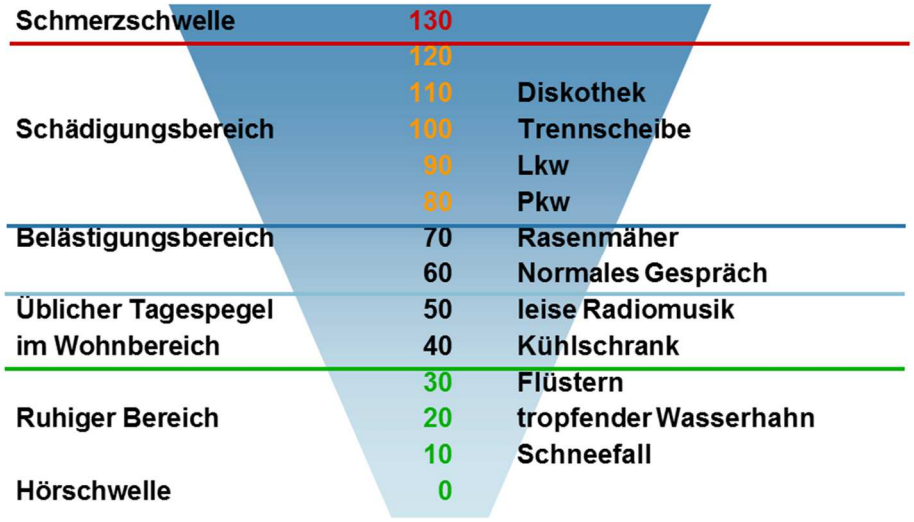
- **Aktiver Schallschutz**: am Emissionsort (z.B. Lärmschutzwall für Gewerbehalle), Betriebszeiten einschränken
- Notfalls **passiver Schallschutz:** am Immissionsort (z.B. Lärmschutzfenster am Wohngebäude)

Die unterschiedlichen Lärmarten sind jeweils separat zu betrachten!

- Gewerbelärm, z.B. Veranstaltungshalle, im Proberaum: 100 dB
- Verkehrslärm, z.B. Hauptverkehrsstraße: 80 dB, Verdoppelung Verkehr: + 3 dB; die Zunahme von 10 dB wird als doppelt so laut empfunden
- Kinderlärm ist kein Lärm!

In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Bei Veranstaltungshallen darf jedoch der Lärm nachts 40 dB(A) nicht überschreiten (gemessen vor dem Fenster eines Nachbarn). Der Zu- und Abfahrtsverkehr ist ebenfalls zu beachten.

dB(A) tags / nachts	Reines Wohn-gebiet (**WR**)	Allgem. Wohn-gebiet (**WA**)	Mischgebiet (**MI**)
Gewerbelärm Richtwerte TA Lärm	**45 / 35**	**55 / 40**	**60 / 45**
Verkehrslärm Orientierungswerte DIN 18005	**50 / 40**	**55 / 45**	**60 / 50**



http://www.laermschutz.nrw.de/ grundlagen_laerm/index.php

M5: Bodenschutz und Altlasten

Die grundlegenden Rechtsvorschriften zum Thema Altlasten sind das Bodenschutzrecht des Bundes (BBodSchG und BBodSchV) und der Länder (LBodSchG). Dazu sind ggf. als benachbarte Rechtgebiete insbesondere das Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Grundwasserverordnung) und das Abfallrecht zu beachten. Weitere Vorschriften ergeben sich aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Der vorsorgende Bodenschutz beschäftigt sich mit der Begrenzung von Stoffeinträgen, Bodenerosion, Flächenverbrauch/Versiegelung sowie dem Schutz von schützwürdigen Böden in Planungsverfahren und den Umgang mit Bodenmaterial. Beim nachsorgenden Bodenschutz geht es dagegen darum, Maßnahmen zur Sanierung von belasteten Böden durchzuführen (sog. „**Altlastensanierung**“) oder die Ausbreitung von Schadstoffen zu verhindern (Sicherungsmaßnahmen).

Altlasten sind gemäß §2 BBodSchG z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen (Altablagerungen) oder Grundstücke von stillgelegten Anlagen , auf denen mit umweltgefährdenden Stoffe umgangen worden ist (**Altstandorte**). Besteht ein Verdacht auf Altlasten handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche. Bei der Ermittlung und **Sanierung von Altlasten** und schädlichen Bodenveränderungen gibt es sechs Arbeitsschritte: Erfassung, Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplan, Sanierung sowie Nachsorge und Überwachung (s. BBodSchV). **Die Sanierung ist eine nutzungsorientierte Sanierung, die sich nach dem Schutzbedürfnis der planungsrechtlich zulässigen Nutzung richtet. Für z.B. Wohngebiete gilt ein höherer Schutzanspruch als für Gewerbegebiete.**

Bei Altlasten von vor 1999 muss der Verursacher und der Eigentümer die planungsrechtliche zulässige Nutzung wieder ermöglichen (bei Gewerbegebieten wieder für Gewerbe, aber nicht z.B. für eine Wohnnutzung). Die Kosten für die höherwertigen Nutzungen trägt der Projektentwickler. **Bei nach 1999 entstandenen Altlasten sind alle Schadstoffe vom Verursacher und Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit dies verhältnismäßig ist**. Der frühere Eigentümer ist zur Beseitigung verpflichtet, wenn er sein Grundstück nach dem 1.3.1999 übertragen hat, aber die schädlichen Bodenveränderungen oder Altlast kennen musste.

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", zu kennzeichnen. Das Baugesetzbuch klärt allerdings nicht, ab wann ein Boden als belastet gilt. Diese Kennzeichnung hat eine „Warnfunktion“ für (zukünftige) Eigentümer. Fehlt diese, kann ein Eigentümer, der das Grundstück ohne Kenntnis der Altlast erworben hat, Schadensersatzansprüche geltend machen.

M6: Segregation

Segregation bezeichnet die **disproportionale Verteilung von Bevölkerungsgruppen** über städtische Teilgebiete, wobei zwischen sozialer, ethnischer und demografischer Segregation unterschieden wird. Problematisiert wird in diese Zusammenhang meist die soziale Segregation und die mit ihr verbundene räumliche Konzentration ärmerer Bevölkerungsgruppen, in der öffentlichen Wahrnehmung häufig unter dem Schlagwort „soziale Brennpunkte“ diskutiert. Aufgrund des Umstands, dass Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland überproportional von Armut betroffen sind, sind die sozial segregierten Gebiete in der Regel auch ethnisch segregiert. Unter Armut sei in diesem Zusammenhang jedoch nicht nur die materielle Armut zu verstehen. Geringe Bildung und Einkommen, hohe Arbeitslosigkeit, mangelhafte Sprachkenntnisse und auch schlechtere Gesundheit vermindern die Aufstiegschancen eines Großteils der Bewohner, insbesondere von Kindern und Jugendlichen. Nicht zuletzt äußern sich diese Umstände auch in einer geringen Wahlbeteiligung und einer niedrigen Bereitschaft zur Teilnahme an partizipativen Verfahren der Stadtentwicklung. Zusätzliche Benachteiligung entsteht durch den Umstand, dass sich die soziale Netzwerke ärmerer Bevölkerungsgruppen überwiegend im sozialräumlichen Umfeld befinden, das ja ebenfalls durch Armut geprägt ist. Die (wissenschaftliche) These der „Nachbarschaftseffekte“ lässt sich plakativ reduzieren: Arme Gebiete machen Arme noch ärmer!

Aus kommunaler Perspektive wird dieser Situation häufig mit Strategien der sozialen Mischung begegnet, so auch in der Stadt Barstedt. Mittels baulicher und sozialer Maßnahmen soll eine sozialstrukturelle Durchmischung angeregt werden, die in den „erfolgreichen“ Fällen mit einem Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen verbunden ist. Umstritten bleibt dabei, inwiefern eine tatsächliche Begegnung und Erweiterung der sozialen Netzwerke der alteingesessenen, ärmeren Bevölkerungsgruppen stattfindet oder ob deren Lebenswelten nicht zunehmend marginalisiert werden, bis sie aufgrund soziokultureller und immobilienwirtschaftlicher Veränderungen das Quartier verlassen.

Wichtig ist zu bemerken, dass auf der Ebene des Quartiers häufig nur die Symptome als Folgen übergeordneter sozialer und wirtschaftlicher Entwicklungen „gestaltet“ werden können. Die lokalen Umstände sind Ergebnis eines komplexen Zusammenwirkens von demografischen Trends, Migration, Arbeitsmarkt und Beschäftigung, Wohnungs- und Kapitalmärkten sowie nationalen, regionalen und kommunalen Steuerungsinstrumenten.

M7: Wohnraumförderung

Auszug aus dem Barstedter Tageblatt 21. Dezember des letzten Jahres:

„Der Wohnungsmarkt in Barstedt ist weiterhin angespannt. Die Quote leerstehender Wohnungen lag im diesem Jahr unter der sogenannten Umzugsreserve von 2 Prozent. „Der Wert ist ein wichtiger Indikator für Wohnungsknappheit. Die Quote betrug 2007 noch 3,6%, 2015 und 2016 lag sie bei nur 1,8 und 1,5 Prozent.“ erklärt **L. Wede vom Stadtplanungsamt**. „Wohnungsbau und vor allem bezahlbares Wohnen ist weiterhin das Thema Nr. 1 in unserer Stadt“. […]
Die Stadt Barstedt hat seit Jahren ein Wohnungsförderungsprogramm. Die Nachfrage ist zeigt, wie wichtig das Programm ist. Es soll helfen, die Mieten niedrig zu halten. Für 483 Wohnungen lagen Anträge vor oder seien schon genehmigt. Dabei sollen 242 Wohnungen so gefördert werden, dass die Bewohner später sehr niedrige Mieten zahlen müssen (5,60 Euro Kaltmiete pro qm). Die mittlere Miete (6,60 Euro) ist für 225 Wohnungen beantragt, die teuerste (7,10 Euro) nur für 16 Wohnungen. […]
Die Stadt hat sich vorgenommen, jährlich Baurecht für mindestens 650 Wohnungen zu schaffen.“