














Spielregeln für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in der KHA - Big Picture

Anlage 2 zur SV 25-V-61-0050

THEMA	SLOGAN	UNTERZIELE	MASSNAHMENPAKETE		QUALITÄTSSTANDARDS	
	IN DER KHA...				(MEHR)WERTE ZUM MITNEHMEN	
LEBENDIGE STADT	... lebst du in einer bunten und urbanen Vielfalt!	... verbindet sich bauliche Dichte mit Funktionsmischung und attraktiven Freiräumen.		DICHTE	<ul style="list-style-type: none">Schaffung eines verdichteten Wohnquartiers im Sinne von städtebaulicher, funktionaler und sozialer Kontaktdichte angepasst an den menschlichen Maßstab (Stichwort: „human scale“)Ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Verdichtung und FreiflächenanteilenBegrenzung des FlächenkonsumsQualitativ hochwertiges Wohnen mit Lärmschutzfunktion im Bereich der Gleise	<ul style="list-style-type: none">GRZ 0,4 – 0,6Begrenzung der Wohnfläche (möglichst auf 33 m² / EW zzgl. gemeinschaftlich nutzbarer Flächen)
		... finden alle Platz.		MISCHUNG	<ul style="list-style-type: none">Erreichen einer Nutzungsmischung, insbesondere auch durch eine nutzungsoffene Gestaltung der EG-Zone an geeigneten Orten innerhalb des QuartiersSicherung der quartiersbezogenen sozialen Infrastruktur und Nahversorgung innerhalb des Quartiers bzw. im nahen UmfeldSchaffung und Sicherung eines bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und durchmischten Wohnraumangebots, insb. Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum für mittlere und untere EinkommensgruppenEtablierung von Baugemeinschaften/-genossenschaften und privaten Bauherr*innen oder gemeinwohlorientierten Trägern	<ul style="list-style-type: none">Belebte, flexible Gestaltung der EG-Zonen inkl. Vorzone an geeigneten Orten innerhalb des Quartiers, die Wohnen und Arbeiten verbindet (Etablierung von Ankernutzungen)Fußläufige Erreichbarkeit von Kita, Grundschule, Nahversorgung, Sport & Spielbereiche in 5 min.Diversifiziertes, breitgefächertes und im Gebiet verteiltes Wohnraumangebot für versch. Zielgruppen, davon mind. 30 % geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau, sowie zusätzlich Gruppenwohnungen + Senioren-WohnenFlexible Parzellierung + Vorhaltung von Bereichen und Baufeldern für alt. Wohnformen und integrative Wohnangebote
		... gibt es Raum zum Sich-Begegnen und Aneignen.		IDENTITÄT	<ul style="list-style-type: none">Schaffung von sozial und räumlich durchlässigen Stadträumen als Nachbarschaftsbegegnungsräume für alle Alters- und Nutzergruppen (auch integrativ)Schaffung eines Quartiersmanagements als Anlaufstelle für die Bewohner*innenErhalt Baumbestand sowie Schaffung neuer identitätsstiftender und stadtbildprägender Merkmale	<ul style="list-style-type: none">Viefältiges Stadtraumangebot zur Aneignung + Mitgestaltung (Urban Gardening, offene Schulsportanlagen etc.)Allmendräume oder gemeinschaftl. genutzte Raumangebote für flexible Zwecke in den EG-ZonenGut lesbare Gliederung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen (Kommunikation zwischen Innen&Außen fördern, Grenzen&Schwellen sichtbar machen, aber mehr oder wenig durchlässig gestalten)Quartier für alle Nutzergruppen, insb. familien-, altersgerechtes und barrierefreies WohnumfeldQuartierszentrum/ –platz für Bewohner*innen des Quartiers und des Stadtteils mit identitätsstiftenden Strukturen
KLIMA-OPTIMIERTES STADTGRÜN	... nimmt die Natur ihren Raum ein!	... gibt es hitzeangepasste Vegetation statt Rasenfläche.		KLIMAANGEPASSTE FREIFLÄCHEN	<ul style="list-style-type: none">Durchgehende + vernetzte Grün- und Freiflächenstruktur, die u.a. wichtige Durchlüftungsbahnen berücksichtigtAnlage von klimaoptimierter Vegetation im öffentlichen Raum (Luftzirkulation + Abkühlungswirkung)Implementierung von verschatteten Aufenthaltsbereichen und Wegen im öffentlichen RaumAnlage von hauptsächlich teilversiegelten und unversiegelten Flächen und WegenIntensiv begrünte Innenhöfe durch nicht unterkellerte Blockinnenbereiche	<ul style="list-style-type: none">Biotopeflächenfaktor von mind. 0,6 (Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche)¹Kombinationen aus Baumgruppen und Wiesenbereichen im Sinne klimaoptimierter FreiflächenStraßenbegleitende (standortgerechte) Baumpflanzungen und weitgehend durchgängig verschattete FußwegeMöglichst 100% wasserundurchlässige und klimaangepasste Beläge bis auf Erschließungsstraßen, d. h. versickerungsöffnender Straßen- bzw. Wegebelag bis zu einem Abflussbeiwert von 0,4 – 0,5 cm (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine) sowie Berücksichtigung Albedo/Solar Reflectance Index „helle Farben“
		... wird alles begrünt was geht.		GEBÄUDE-BEGRÜNUNG	<ul style="list-style-type: none">Implementierung von Dachbegrünung in Form von Extensiver Begrünung und (teils öffentl. zugänglichen) Dachgärten, (klimakologische + lufthygienische Funktion)Implementierung von Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas	<ul style="list-style-type: none">Möglichst vollständige Begrünung aller Dachflächen im Quartier, dabei entweder Mix aus extensiver Begrünung und Dachgärten in Kombination mit PV-Anlagen oder blaugüne Dächer (dauerstauasse Dachfläche, verdunstungsstarke Pflanzen) zur Retention + Verdunstungmind. 2.000 m² Fassadenbegrünung im Gebiet (bodengebundene Fassadenbegrünung oder fassadengebundene Begrünung mit Bewässerung)², vorrangig an geschlossenen Fassaden, z.B. der Mobilitätshäuser, Sporthallen etc.
		... werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.		BIODIVERSITÄT	<ul style="list-style-type: none">Stärkung und Ausbau schutzwürdiger BiotopstrukturenAnlage von artenreichen Wiesen, Blüh- und Staudenflächen und Einrichtung von kleinteiligen Sukzessionsflächen „Wilde Ecken“Etablierung einer integrierten Freiraum- und Gebäudegestaltung (öffentl. + priv.) nach Animal Aided Design, z.B. Anlage von Nisthilfen, Bienenkästen (auch in Kombi mit Dachgärten)Förderung der Biodiversität auch in der privaten Freiraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none">Nutzung überwiegend heimischer bzw. regionaler, aber auch hitzeangepasster Pflanzen und SaatenIm Gebiet verteilte, artenreiche und bienenfreundliche Wiesen, Blüh- und Staudenflächen und kleinteilige Sukzessionsflächen statt Rasenteilflächen in angelegten Grünflächen oder Nischen- und RandbereichenIn der Nähe von Biotopstrukturen an jedem Haus Nisthilfen, sonst an jedem 3. Haus; sowie Bienenkästen verteilt im GebietBauleitplanerische Vorgaben für Private im Sinne der Klimaanpassung und Biodiversität (Pflanzenlisten, Pflanzgebote etc.)
SENSIBLES WASSER-MANAGEMENT	... geht kein Tropfen Wasser verloren!	... wird versickert statt entwässert.		REGENWASSER-MANAGEMENT	<ul style="list-style-type: none">Implementierung eines hoch funktionalen, integrierten dezentralen Regenwasserversickerungsnetzes mit erleb- und nutzbaren bewegten Elementen im öffentl. Raum (+ Starkregenereignisse)Technische Versickerung und/ oder Regenwasserrückhaltung auf Flachdächern (auch in Kombi mit Dachbegrünung --> Kühlung durch Verdunstung)Implementierung eines integrierten Bewässerungskonzeptes (Regenwasserrückhaltung + Bewirtschaftung)	<ul style="list-style-type: none">Dezentrale und naturnah angelegte Kombination aus straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systemen, Zisternen, Wasserspielflächen, Verdunstungsbeeten etc.Zurückhalten und Abfluss verlangsamen --> Stauräume (z.B. Sportplatz, Retentionsbeete)Möglichst 100 % Regenwasserversickerung und vollständige Regenwassernutzung im Gebiet
		... ist Trinkwasser ein wertvolles Gut.		TRINKWASSER-VERBRAUCH	<ul style="list-style-type: none">Einsatz von Einspartechnologien zur Minimierung des Trinkwasserbedarfs pro KopfImplementierung einer Regenwasser- und/oder Grauwassernutzung statt Trinkwasserverbrauch in Teilbereichen in öffentlichen Gebäuden	<ul style="list-style-type: none">50 % niedrigerer Trinkwasserverbrauch im Verhältnis zum Wiesbadener DurchschnittFörderangebot für Bauvorhaben mit Trinkwassereinspartechnologien und/oder Einsatz von Grauwasser
ERNEUERBARE ENERGIEN	... versorgst du dich selbst mit nachhaltiger Energie!	... fühlt und denkt dein Haus mit.		ENERGIEEFFIZIENZ	<ul style="list-style-type: none">Etablierung von robusten Gebäudekonzeptionen zur Minimierung des Wärme- und Kältebedarfs der GebäudeNutzung nachhaltiger Materialien (z.B. Holz) und wenn möglich Material bestehender Gebäude (Graue Energie)Nutzung von Fertig- oder Halbfertigelementen in der Herstellung der GebäudeNutzung energieeffizienter Beleuchtung im öffentlichen Raum und Verringerung der LichtverschmutzungBerücksichtigung anpassungsfähiger städtebaulicher Strukturen und Gebäudetypologien, um auf künftig veränderte Nutzungsbedarfe flexibel reagieren zu können (Resilienz, Rückbaubarkeit, Umnutzbarkeit)	<ul style="list-style-type: none">KfW40 für neue Wohngebäude; KfW55 für Bestandsgebäude und Nicht-WohngebäudeGebäudekonzeption mit hohem Wärmeschutz und energieeffizienter AnlagentechnikSchnelles und kostengünstiges Bauen bei gleichzeitigen Qualitätsstandards im Bereich der Gestaltung, Dämmung, Materialwahl etc.Cradle to Cradle (Nutzung recycelter Materialien) für öffentliche BautenFlexible Gebäudestrukturen mit hybriden Nachnutzungskonzepten für Sonderbausteine, insb. Mobilität
		... wird die Energie der Sonne und der Erde genutzt.		QUARTIERS-VERSORGUNG	<ul style="list-style-type: none">Etablierung eines „Quartierstroms“ zur Stromversorgung des QuartiersEtablierung einer zentralen Wärme-/Kälteversorgung auf Basis regenerativer Energien (Vermeidung Einzelfeuersanlagen + nicht regenerative Energieträger!)Nutzung regenerativer Energien zur Erzeugung von StromImplementierung von PV-Anlagen auf Neubauten, in Kombination mit Dachbegrünung („Solar-Retentions-Gründach“)	<ul style="list-style-type: none">Zentrale, klimaneutrale und autarke Energieversorgung auf Quartierebene (z.B. Kombi Kalte Nahwärme + BHKW)PV-Anlagen auf allen Neubauten (in Kombi mit Dachbegrünung) sowie auf entsprechend ausgerichteten BestandsgebäudenNutzbarkeit der PV-Anlagen für Quartiers-/ Mieterstrom
NEUE MOBILITÄT	... kommst du auch ohne Auto aus!	... bist du mit dem Rad und zu Fuß schnell am Ziel.		VERNETZTE MOBILITÄT	<ul style="list-style-type: none">Schaffung einer quartiersübergreifenden Anbindung an den ÖPNV (Bus + Bahn) sowie das Fuß- und RadwegenetzSehr gute Erreichbarkeit alltägl. Ziele (Nahversorgung, Bildung, Freizeit) zu Fuß, mit Fahrrad und ÖPNVNutzung des Prinzips der kurzen Wege	<ul style="list-style-type: none">Zugang zu Haltepunkten des ÖPNV (Bus oder Bahn) in unter 5 minAnschluss an das übergreifende Mobilitätsnetz, wie z.B. den Otto-Suhr-Ring
		... gehört der „Straßenraum“ den Menschen.		MOBILITÄTSRÄUME	<ul style="list-style-type: none">Gestaltung eines weitgehend autofreien Wohnquartiers (autofreie Straßenräume mit Ausnahme der Haupterschließung)Etablierung eines zentralisierten Parkraumkonzepts in Mobilitätshäusern an den Quartiersrändern und einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung im erweiterten UmfeldAusschluss von regulären PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum und Schaffung sicherer RadabstellanlagenGestaltung der „Straßenräume“ bzw. Mobilitätsräume als verkehrsberuhigte Freiräume (Spielstraßen bzw. Shared Space, Zufahrtsbeschränkungen) zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs	<ul style="list-style-type: none">Reduzierter Stellplatzschlüssel von max. 0,85 / WELimitierte Anzahl von Kurzzeitstellplätzen an ausgewiesenen Stellen entlang der Ringstraße für Handwerk, Pflegedienste, Be-/Entlademöglichkeiten für Bewohner*innen etc. sowie Stellplätze für Personen mit MobilitätseinschränkungenDezentrales, wohnungsnahes, bequemes und kostenfreies Fahrradparken; 2,5 Fahrradstellplätze pro WEDurchgängige öffentliche Raumgestaltung im Sinne der Barrierefreiheit
		... hilfst du mit deiner Mobilitätswahl aktiv dem Klimaschutz.		MOBILITÄTSHÄUSER	<ul style="list-style-type: none">„Push-and-Pull“-Strategie für nachhaltige Mobilitätsentwicklung (nivellierte Zugänglichkeit zu MIV + übrigen Verkehrsangeboten)Schaffung vielfältiger Angebote zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote wie Elektromobilität, Share- und Leihsysteme (Fahrräder, Lastenräder, Pedelecs, Autos, konventionelle Transporthilfen)Einrichtung von Mobilitätshäusern zur verkehrsmittelübergreifenden Bündelung aller MobilitätsangeboteEinrichtung einer Mobilitätsanlaufstelle sowie nachhaltiger, nahmobilitätsbezogener Serviceleistungen für die Bewohner*innen	<ul style="list-style-type: none">Mobilitätshäuser (in unter 5 min erreichbar), welche klassische mit neuen Mobilitätsangeboten verbinden + zusätzlich spezielle Angebote wie Fahrradwerkstätten, Self-Help-Werkstätten oder anbieterunabhängige Paketboxen etc.Rückbaubarkeit der Quartiersgaragen im Sinne der MobilitätswendeOrganisatorische und finanzielle Entkopplung von Wohnen und ParkenVerkehrsdienstleistungsangebote integriert in die Miete, z.B. Mieterticket, integriertes Car- und Bikesharing

1 Gemäß Berechnungsgrundlagen der Berliner Senatsverwaltung BFF-Biotopflächenfaktor / Land Berlin | 2 Spezifischer Wert für Kastel Housing zur Erreichung des geplanten Biotopflächenfaktors von 0,6