



Skizze: Bittkau-Barfelder GbR Landschaftsarchitekten / A-Z Architekten BDA, Wiesbaden

Landesprogramm  
**„Nachhaltiges Wohnumfeld“ – Konzepte  
und Baulanddialoge**

Förderung eines nachhaltigen Wohnumfelds in neuen Wohnquartieren

Programminformationen

Januar 2020

## **Information zum Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“**

### **Förderung eines nachhaltigen Wohnumfeldes in neuen Wohnquartieren**

**Die dem Programm zugrundeliegende „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung eines nachhaltigen Wohnumfeldes in neuen Wohnquartieren (RiNaWu) – Konzepte und Baulanddialoge“ ist derzeit in der Fortschreibung. Gegenstand der Fortschreibung sind die nachfolgend ausgeführte Förderung von Baulanddialogen sowie die verbesserten Konditionen für Kommunen des Großen Frankfurter Bogens. Im Zuge des noch anstehenden Abstimmungsverfahrens sind noch Änderungen an diesen Förderbestimmungen möglich. Im Vorgriff auf die Richtlinienfortschreibung werden bereits vorläufige Antragsstellungen zugelassen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Förderung von Baulanddialogen sowie die verbesserten Konditionen für Kommunen des Großen Frankfurter Bogens nur vorbehaltlich und nach Maßgabe der Richtlinienfortschreibung gewährt werden können. Diese wird mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger in Kraft treten.**

Angesichts des hohen Wohndrucks in vielen Städten und Gemeinden in Hessen findet aktuell eine verstärkte Innenentwicklung statt. Diese ist wichtig, um der großen Nachfrage nach Wohnraum flächensparsam gerecht zu werden. Innenentwicklung allein wird den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum aber nicht vollständig decken können.

Zugleich bedarf es daher auch an den Siedlungsrandern der großen Städte und in ihren Umlandgemeinden in Zukunft neuer Wohnquartiere, um vorausschauend auf den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in Hessen reagieren zu können. Mit dem Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“ unterstützt das Land Hessen die Entwicklung neuer Wohnquartiere. Gefördert werden städtebauliche Konzepte für eine zukunftsweisende, nachhaltige Wohnumfeldgestaltung in neuen Stadtquartieren.

Die Akzeptanz der Bürgerinnen und Bürger für die Konzepterstellung und Entwicklung neuer Wohnquartiere spielt dabei eine wichtige Rolle. Eine frühzeitige Partizipation aller Beteiligten und Interessierten erhöht die Zustimmung zur Wohnbaulandentwicklung in der Kommune und wird als wichtiger Umsetzungsbestandteil des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“ gefördert.

#### **1. Das Ziel: Ein nachhaltiges Wohnumfeld in neuen lebenswerten Quartieren**

Bei der Planung neuer Wohnquartiere ist besondere Sorgfalt gefordert, um ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. Die Quartiere sollen städtebaulich in das Stadtgefüge integriert werden, eine kompakte Baustruktur aufweisen, differenzierte Raum- und Wohnangebote bieten und dazu beitragen, die Identifikation aller Bürgerinnen und Bürger mit ihrem neuen Quartier zu ermöglichen.

Nachhaltig gestaltete Quartiere entsprechen somit nicht nur den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft, sondern erzeugen durch ihre Angebote und ihre städtebauliche

Gestaltung auch einen Mehrwert für die Gesamtstadt und / oder die angrenzenden bestehenden Quartiere.

Um ein nachhaltiges Wohnumfeld in den zu planenden Quartieren zu gestalten, ist eine umfassende Berücksichtigung ökologischer Belange gefordert. Hierzu gehören eine möglichst klimaschonende Energieversorgung sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Wohnquartiere müssen zukünftig so gebaut sein, dass sie Kühlung bei Hitzebelastung bieten und Niederschlagsspeicherung bei Starkregen ermöglichen. Auch zur Sicherung der Biodiversität können neue Wohnquartiere durch eine geeignete Gestaltung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen beitragen.

Wichtig für das Wohnumfeld sind attraktive Freiräume für die breite Öffentlichkeit, aber auch wohnungsnahe Freiräume für Bewohnerinnen und Bewohner. Dies können Parkanlagen, Grünflächen und (Wasser-)Spielplätze, Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie Kitagärten sein. Sie sind nicht nur eine bedeutende Ressource für die Grünflächenausstattung und das Kleinklima, sie erfüllen auch wichtige gemeinnützige und soziale Funktionen.

Schließlich sind nachhaltige (Nah)Mobilitätsangebote und entsprechende Infrastruktur bedeutsam für die Zukunftsfähigkeit von Quartieren. Wichtige Bausteine hierfür sind z. B. E-Mobilität, eine gute Anbindung an den ÖPNV, Umstiegsmöglichkeiten auf verschiedene Verkehrsträger sowie eine attraktive Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr.

Genauso bedeutsam ist die Unterstützung des Gemeinschaftsgedankens im Quartier und die Berücksichtigung demografischer Aspekte durch entsprechende Angebote. Dies kann z. B. durch flexible bauliche und räumliche Strukturen gelingen, die verschiedene Altersgruppen oder Gemeinschaftsaktivitäten berücksichtigen. Soziale und kulturelle Integration, Gemeinsinn und das Miteinander von mehreren Generationen sind wichtig für den sozialen Frieden in Wohnquartieren, für die nachbarschaftliche Kommunikation und das Engagement für die Gemeinschaft. Hier leisten vor allem Art und Gestaltung der Erdgeschosszonen sowie des Wohnumfelds einschließlich der Infrastruktur einen zentralen Beitrag.

## 2. Was wird gefördert?

Das Land Hessen fördert mit dem Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ zum einen Dialoge mit der Bürgerschaft und zum anderen städtebauliche Konzepte / Wettbewerbe. Beides dient dem Zweck der Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Die Dialoge mit der Bürgerschaft (**Baulanddialoge, siehe Nr. 3**) zielen darauf ab, Bürgerinnen und Bürger an der Identifizierung von Wohnbauflächen sowie an der Konkretisierung von Entwicklungsideen für diese Wohnbauflächen teilhaben zu lassen. Damit soll die Akzeptanz für Wohnbauentwicklung vor Ort gestärkt werden.

Bei der Förderung von **städtebaulichen Konzepten / Wettbewerben (siehe Nr. 4)** ist der Zweck der Zuwendung die Entwicklung konkreter Planungen. Die Konzepte müssen die

Entwicklung neuer Wohnquartiere am Siedlungsrand oder im Innenbereich zum Gegenstand haben. Die Plangebiete können auch in räumlichem Zusammenhang mit einem angrenzenden Bestandsquartier stehen, welches durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit aufgewertet werden soll.

### **3. Förderung eines Baulanddialogs**

Gefördert werden Dialogprozesse mit Bürgerinnen und Bürgern im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies beinhaltet Beteiligungsprozesse, die sich auf die Identifizierung von Wohnbauflächen und / oder auf deren Ausgestaltung beziehen. Beteiligungsprozesse für bereits vorliegende Planungen von Wohnbauflächen sind zur Förderung der Akzeptanz der Bürgerschaft ebenfalls förderfähig.

Zuwendungsfähig sind die Ausgaben für Verfahren unter Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern, die das Ziel verfolgen, die Akzeptanz für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu erhöhen. Hierzu gehören insbesondere Beteiligungs-, Moderations- und Mediationsprozesse sowie weitere geeignete Verfahren.

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben gehören auch solche für vorbereitende oder begleitende Maßnahmen, insbesondere

- Gutachten und Studien sowie
- Öffentlichkeitsarbeit

Gefördert wird auch eine (zeitlich nachgelagerte) Abschlussmediation.

### **4. Förderung eines städtebaulichen Konzepts**

Gefördert wird die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts für ein neues Wohnquartier mit nachhaltigem Wohnumfeld. Das städtebauliche Konzept kann auch – ganz oder teilweise – im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs nach der aktuell gültigen Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) erstellt werden.

Das Konzept besteht aus Plänen und einem Erläuterungsbericht. Es muss insbesondere Aussagen treffen

- zu den Rahmenbedingungen der Planung (Wohnraumbedarf, gesamtstädtische Einordnung, Planungsrecht, gebietsbezogene Restriktionen),
- zur Gebietsgröße,
- zur Nutzung sowie zu Art und Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten,
- zur Dichte,
- zur Bebauungsstruktur,
- zu Erschließung und Verkehr,
- zu Freiraum und Umwelt,

- zur Daseinsvorsorge / sozialen Infrastruktur,
- zur Energieversorgung und Brauchwassernutzung im Quartier.

Des Weiteren ist dem Konzept eine vorläufige Ausgaben- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklung des neuen Quartiers beizufügen.

Im städtebaulichen Konzept sollen dabei mehrere der nachfolgenden Qualitätsmerkmale der nachhaltigen Quartiersentwicklung berücksichtigt werden:

- a) Soziale Infrastruktur, Bildungsinfrastruktur, nachhaltiges Wohnraumangebot und hohe Aufenthaltsqualität, insbesondere entsprechende Ausformung der Baustruktur und des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiraums, durch Räume oder Bereiche für gemeinschaftliche Nutzungen, durch besondere Qualität der Erdgeschosses, durch ein familien- und altersgerechtes sowie insgesamt barrierearmes Wohnumfeld, durch demografiegerechte, zukunftsfähige und bezahlbare Wohnformen
- b) Klimaschutz und Klimaanpassung, nachhaltige und ökologische Gestaltung der Grün- und Freiflächen, insbesondere begrünte Bezüge zwischen Wohngebäuden und Stadtraum, eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung, effiziente Wasserversorgung (z. B. Brauchwassernutzung), Stärkung der Biodiversität, Anlage von Mietergärten, Schaffung von Grün-, Wasser- und Versickerungsflächen, durch Entseigerung von Asphalt- und Betonflächen, durch Fassaden-, Dach- und Mauerbegrünung sowie Begrünung von öffentlichen Straßen und Plätzen
- c) Nachhaltige Nahmobilität und Vernetzung, insbesondere Car-Sharing, Ladestationen für E-Mobilität, Fahrradgaragen und -abstellanlagen, Fuß- und Rad(schnell)wege, verkehrsberuhigte, gemischt genutzte (Shared Space) oder autofreie Zonen, gute Anbindung an Haltepunkte des ÖPNV und insbesondere des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV)

## **5. Antragsberechtigte**

Antragsberechtigt sind die Städte Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden sowie Kommunen in den Landkreisen Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Fulda, Gießen, Groß-Gerau, Hochtaunus, Limburg-Weilburg, Main-Kinzig, Main-Taunus, Odenwald, Offenbach, Rheingau-Taunus, Vogelsbergkreis und Wetterau. Zweckverbände nach § 5ff. des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) und Planungsverbände nach § 205 BauGB können ebenfalls Zuwendungen erhalten, soweit die beteiligten Kommunen in Satz 1 aufgeführt bzw. eingeschlossen sind.

## **6. Vorrangige Berücksichtigung bei der Verteilung von Fördermitteln**

Bei der Verteilung von Zuwendungen werden vorrangig Städte und Gemeinden im „Großen Frankfurter Bogen“ berücksichtigt. Voraussetzung hierfür ist die Unterzeichnung der „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ durch die Kommune.

Weitere Voraussetzung ist, dass das Plangebiet in Gänze oder in Teilen circa einen Kilometer vom nächsten vorhandenen oder geplanten Schienenhaltepunkt entfernt ist und man von diesem Haltepunkt aus in maximal 30 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof erreicht.

## 7. Zuwendungsvoraussetzungen

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um die Erarbeitung von **Konzepten / Wettbewerben** für ein nachhaltiges Wohnumfeld fördern zu können:

- Mit der Maßnahme der Konzepterstellung darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid wirksam geworden ist. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten, wenn dieser in direktem Zusammenhang mit dem Förderprojekt steht. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zweck der Förderung.
- Die geplante Baugebietsausweisung entspricht den Zielen des Regionalplans in der jeweils geltenden Fassung oder ist durch Zielabweichung vom Regionalplan zugelassen. Falls dies nicht nachgewiesen werden kann, ist eine Stellungnahme des zuständigen Regierungspräsidiums notwendig.
- Der Ortsteil, in dem das Plangebiet liegt, muss mindestens 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner haben. Diese Voraussetzung findet bei der Schaffung neuer Stadt- bzw. Ortsteile keine Anwendung.
- Für die Städte und Gemeinden, in denen das Plangebiet liegt, oder für angrenzende Umlandgemeinden mit Entlastungsfunktion, soweit es sich um Städte und Gemeinden nach Nr. 5 handelt, wird der Wohnraumbedarf nachgewiesen. Der Nachweis kann durch Bedarfsprognosen sowie durch Konzepte zur Wohnraumversorgung oder zur Stadtentwicklung erfolgen. Liegen diese oder vergleichbare Dokumente nicht vor, ist der Wohnraumbedarf nachvollziehbar herzuleiten (z. B. durch eine geeignete Marktuntersuchung).
- Mindestens zwei Drittel der geplanten Geschossfläche dienen dem Wohnen oder sozialer Infrastruktur (Wohnfolgeeinrichtungen).
- Neben frei finanziertem Wohnraum ist auch ein Anteil an gefördertem Mietwohnraum im Rahmen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes zu planen. Anträge mit einem höheren Anteil an gefördertem Mietwohnraum werden vorrangig berücksichtigt.
- Das Plangebiet verfügt über eine Größe, die die Schaffung von sozialer Infrastruktur oder Bildungsinfrastruktur im Plangebiet oder in der Zusammenschau auch mit einem oder mehreren angrenzendem/n oder benachbart liegendem/n Bestandsgebiet/en erforderlich macht.
- Das Plangebiet ist bereits an das ÖPNV-Netz angeschlossen oder dieser Anschluss ist im Realisierungszeitraum des Konzepts (Bauphase) verbindlich von den entsprechenden Verkehrsträgern geplant. Die Stadt Frankfurt oder ein anderes unter Nr. 5 genanntes Oberzentrum müssen vom Plangebiet aus innerhalb einer Stunde Fahrtzeit unter überwiegender Nutzung von Bus, Bahn oder Fahrrad (einschließlich Park&Ride-Option) erreichbar sein. (Zur vorrangigen Berücksichtigung von

Kommunen des Großen Frankfurter Bogens gelten abweichende Voraussetzungen. Siehe Punkt 6)

- Das Plangebiet der unter Nr. 5 genannten Städte und Gemeinden liegt weder ganz noch teilweise in einem Gebiet, das in ein aktuelles Programm der Städtebauförderung aufgenommen ist oder in einem Untersuchungsgebiet zur Vorbereitung der Aufnahme in eines dieser Programme.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um **Baulanddialoge** fördern zu können:

Für die Städte und Gemeinden, in denen das Plangebiet liegt, oder für angrenzende Umlandgemeinden mit Entlastungsfunktion, soweit es sich um Städte und Gemeinden nach Nr. 3 handelt, wird der Wohnraumbedarf nachgewiesen. Der Nachweis kann durch Bedarfsprognosen sowie durch Konzepte zur Wohnraumversorgung oder zur Stadtentwicklung erfolgen. Liegen diese oder vergleichbare Dokumente nicht vor, ist der Wohnraumbedarf nachvollziehbar herzuleiten (z.B. durch eine geeignete Marktuntersuchung).

Bezieht sich der Bürgerschaftsdialog auf eine bereits vorliegende Planung, gelten die Voraussetzungen für die Förderung von städtebaulichen Konzepten / Wettbewerben entsprechend.

## 8. Bewilligungszeitraum

Der Bewilligungszeitraum beginnt mit dem Inkrafttreten des Zuwendungsbescheids. Die Dauer des Zeitraums ergibt sich aus dem Zuwendungsbescheid.

## 9. Art der Förderung und Förderquote

Die Zuwendung wird als Projektförderung im Wege der Anteilfinanzierung als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Die Höhe der Zuwendung (Förderquote) beträgt 80 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben, jedoch maximal 100.000 Euro.

- Bei Städten und Gemeinden, die die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ unterzeichnet haben und bei denen die unter Punkt 6 genannten Voraussetzungen vorliegen erhöht sich die Zuwendung auf bis zu 85 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind hier in ihrer Höhe unbeschränkt.

## 10. Antrag

Für die Bewerbung ist das hierfür vorgesehene **Antragsformular** zu verwenden. Dieses kann unter [www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de) abgerufen werden.

Baulanddialoge und Vorteilsbedingungen für Kommunen des Großen Frankfurter Bogens können bereits vorbehaltlich des Inkrafttretens der Fortschreibung der „Richtlinie des



Landes Hessen zur Förderung eines nachhaltigen Wohnumfelds in neuen Wohnquartieren (RiNaWu) – Konzepte und Baulanddialoge“ und nach Maßgabe derselben vorläufig beantragt werden.

Anträge können laufend gestellt werden. Eine Antragsfrist besteht nicht.

Die Anträge auf Programmaufnahme sind in dreifacher Ausführung sowie als digitale Fassung vollständig ausgefüllt unter folgender Adresse einzureichen:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen  
VII 6 Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

## **11. Weitere Informationen**

Die Richtlinien können nach Inkrafttreten auf folgender Internetseite abgerufen werden:  
[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

## **12. Ansprechpersonen**

### **HA Hessen Agentur GmbH**

Konradinallee 9, 65189 Wiesbaden

Xenia Diehl

Tel. 0611 95017-8451, E-Mail: [xenia.diehl@hessen-agentur.de](mailto:xenia.diehl@hessen-agentur.de)

Susanne Piesk

Tel. 0611 95017-8364, E-Mail: [susanne.piesk@hessen-agentur.de](mailto:susanne.piesk@hessen-agentur.de)

oder

### **Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen**

#### **VII 6 Referat Städtebau und Städtebauförderung**

Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden

Henning Schwarting

Tel. 0611 815-2851, E-Mail: [henning.schwarting@wirtschaft.hessen.de](mailto:henning.schwarting@wirtschaft.hessen.de)

Dr. Ina Mahnkopp

Tel. 0611 815-2852, E-Mail: [ina.mahnkopp@wirtschaft.hessen.de](mailto:ina.mahnkopp@wirtschaft.hessen.de)