



SOC3.2

Soziale und Funktionale Mischung



Ziel

Das Ziel ist die Anpassungsfähigkeit des Quartiers an sozialen Wandel, Vermeidung von Segregation und Gentrifizierung sowie die Sicherung von sozialer und funktionaler Mischung.

Nutzen

Dadurch können folgende Vorteile für Unternehmen, Kommunen und/oder Nutzer erzielt werden:

- Ausbildung und Sicherung belastbarer soziokultureller und funktionaler Strukturen
- Steigerung des Wohlbefindens von Nutzern und Bewohnern des Quartiers
- Wertstabilität des Quartiers
- Durch Nutzungsmischung weniger Verkehr und damit verbundene Emissionen (CO₂, NO_x, Lärm etc.)

Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen



BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG) DER VEREINigten NATIONEN (UN)

BEITRAG ZUR DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

	BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG) DER VEREINigten NATIONEN (UN)	BEITRAG ZUR DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
 Moderat	5.4 Unbezahlte Pflege- und Hausarbeit anerkennen und wertschätzen	
	11.1 Bezahlbarer Wohnraum	11.3 Wohnen
 Gering	1.1 Extreme Armut beseitigen	1.1.a/b Keine Armut
	1.2 Halbierung der Armut	
	1.4 Zugang zu wirtschaftlichen Ressourcen, Grundversorgung und Eigentum	
	8.3 Schaffung von Arbeitsplätzen und Unterstützung von Innovation, Kleinst-, Klein- und Mittelunternehmen	



Ausblick

Eine gleichbleibende Bedeutung und Bewertung ist zu erwarten.

Anteil an der Gesamtbewertung

	ANTEIL	BEDEUTUNGSFAKTOR
Stadt Business Event	3,5 %	4
Gewerbe	4,5 %	5



BEWERTUNG

Um die soziale Mischung im Quartier zu fördern, werden die Einbindung des Quartiers in den sozialen und funktionalen Kontext sowie die Qualifizierung der sozialen Mischung bewertet. Um bei **Stadt** Monostrukturen zu vermeiden, wird honoriert, wenn ein gewisser Nutzungsanteil für Wohnen im Quartier nicht über / unterschritten wird. Im Kriterium sind 100 Punkte erreichbar.

NR. INDIKATOR	PUNKTE
1 Soziale und funktionale Einbindung	
Stadt Business Event Gewerbe	max. 20
1.1 Einbindung in den sozialen und funktionalen Kontext	
Stadt Business	max. 15
Event Gewerbe	max. 10
■ Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt.	+5
■ Darüber hinaus werden durch die Quartiersentwicklung nennenswerte Verbesserungen für das unmittelbare Umfeld generiert.	+10
Stadt Business	+10
Event Gewerbe	+5
1.2 Einbindung bestehender sozialer Strukturen oder Nutzungen	
Stadt Business	max. 5
Event Gewerbe	max. 10
Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen. z. B. Kleingärtner	5
Stadt Business	5
Event Gewerbe	10
2 Qualifizierung der sozialen Mischung	
Stadt	max. 40
Business Event Gewerbe	max. 65
2.1 Demographische Mischung	
Stadt Business Gewerbe	max. 8
Event	max. 40
■ Bei Projektgebieten, die kleiner als 10 Hektar sind, kann das Umfeld (350 m) mit in die Betrachtung einbezogen werden.	+8
Stadt	+8
Business	+8
■ Bei Stadt : Es gibt ein breites Angebot generationsspezifischer Angebote und Einrichtungen (betreutes Wohnen, Treffs, Kindergärten, Stadtteilbüro, Bürgerhaus, Spielplätze usw.) im Quartier.	+8
Gewerbe	+8
Event	+40
■ Bei Business / Gewerbe : Pro 5 Hektar Quartiersgröße ist mindestens eine Einrichtung vorhanden, die entweder generationsübergreifend angelegt ist oder für Kinder, Jugendliche oder Ruheständler im Quartier zur Verfügung steht (bei 10 Hektar müssten 2 Einrichtungen vorhanden sein).	



NR.	INDIKATOR	PUNKTE
Zu.2.1	<ul style="list-style-type: none"> Bei Event: Es werden Maßnahmen getroffen, dass sozial Schwächere und unterschiedliche Altersgruppen an den Veranstaltungen teilnehmen können (z. B. Freikarten für sozial Benachteiligte). Pro Maßnahme können 10 Punkte vergeben werden. 	
2.2	Eigentumsformen Stadt Sind im Quartier differenzierte Eigentumsformen vorhanden oder wird das Quartier von verschiedenen Bauträgern, Investoren, Baugenossenschaften, Baugruppen etc. entwickelt?	max. 4 +4
2.3	Grundstücksangebot Stadt Business Gewerbe Sieht der Entwurf eine Unterteilung des Projektgebietes in unterschiedliche Baufelder (Körnung, Größe, Modellierbarkeit) vor, die selbstständig erschlossen (TG etc.) und versorgt werden können?	max. 4 +4
2.4	Differenzierte Bautypen/Formen von Arbeitsstätten Stadt Business Gewerbe Die Mischung von Bautypen für Wohnen bzw. Arbeitsstätten für Gewerbe beeinflusst auch die soziale Mischung in dem Quartier.	max. 8 max. 12 +8 +12
	<ul style="list-style-type: none"> Bei Stadt: Pro Bautyp (z. B. Doppel-, Reihen-, Gartenhof-, Terrassenhaus oder Stadtvilla, Wohnzelle, Geschosswohnen, Punkt-, Scheibenhochhaus- oder Spännertypen bzw. Gebäude mit Laubengangerschließung, Loft, Sonderformen bei Stadtquartieren), der mindestens 10 % der Gesamt-BGFW erreicht, können 2 Punkte vergeben werden. Bei Business / Gewerbe: Pro Form von Arbeitsstätten (z. B. Produktionshallen, Werkstätten, Bürogebäude < 5 000 qm BGF, Bürogebäude > 5 000 qm BGF, Gewerbe-/Verkaufsflächen, Hotel, Versammlungsstätten, Restaurants, Sport- und Freizeitbauten), die mindestens 10 % der Gesamt-BGF Nichtwohnen erreicht, können 3 Punkte vergeben werden. 	
2.5	Belebte Erdgeschosszone Stadt Anteil der Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss an den Hauptwegeachsen / Plätzen im Quartier. Bei Business : Anteil der Nicht-Büronutzung (Dienstleister, Läden, Restaurants, KiTa, ...) im Erdgeschoss an den Hauptwegeachsen / Plätzen im Quartier	max. 13
	<ul style="list-style-type: none"> 10 – ≥ 80 Prozent Nicht-Wohnnutzung in Erdgeschosszonen 	Stadt 5 - 13
	<ul style="list-style-type: none"> ≥ 15 Prozent Nicht-Büronutzung in Erdgeschosszonen 	Business 5



NR. INDIKATOR	PUNKTE																
2.6 Wohnformen																	
<p>Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gibt es Programme, Initiativen oder Förderungen, die innovative Wohnformen im Quartier ermöglichen (Baugruppen, Generationenhäuser, geförderter Wohnungsbau)? ■ Pro Programm, Förderung oder Initiative können 4 PUNKTE vergeben werden. 	<p>max. 8</p> <p>+8</p>																
2.7 Unterschiedliche Firmengrößen																	
<p>Business Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sind im Quartier sowohl Unternehmen mit weniger als auch mit mehr als 50 Mio. Euro jährlichem Unternehmensumsatz ansässig? ■ Jede der zwei Kategorien (kleiner und größer als 50 Mio. jährlicher Unternehmensumsatz) muss dabei mindestens 10 % der Gesamt-BGFDGNB erreichen. ■ Der Jahresumsatz bezieht sich dabei auf das einzelne Unternehmen, nicht auf den Teil, der im Quartier erwirtschaftet wird. Welchen Jahresumsatz die einzelnen Unternehmen gemeinsam haben, ist für die Bewertung irrelevant. 	<p>max. 8</p> <p>+8</p>																
2.8 Differenzierte Branchenstruktur																	
<p>Business Gewerbe</p> <p>Event</p> <p>Das Quartier besteht aus zwei oder mehreren Branchen (Beispiele siehe Methode), wovon jede mindestens 10 % der Gesamt-BGF (Bei Event 5 % der BGFDGNB) ausmacht.</p>	<p>max. 33</p> <p>max. 25</p>																
<ul style="list-style-type: none"> ■ 2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF ■ 3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF ■ 4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF ■ ≥ 5 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF 	<table border="0"> <tr> <td>Business Gewerbe</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>Event</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>Business Gewerbe</td> <td style="text-align: right;">17</td> </tr> <tr> <td>Event</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>Business Gewerbe</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>Event</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>Business Gewerbe</td> <td style="text-align: right;">33</td> </tr> <tr> <td>Event</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> </table>	Business Gewerbe	10	Event	5	Business Gewerbe	17	Event	10	Business Gewerbe	24	Event	20	Business Gewerbe	33	Event	25
Business Gewerbe	10																
Event	5																
Business Gewerbe	17																
Event	10																
Business Gewerbe	24																
Event	20																
Business Gewerbe	33																
Event	25																



NR. INDIKATOR	PUNKTE
3 Nutzungsanteil	
Stadt	max. 40
Business Event Gewerbe	max. 15
3.1 Nutzungsanteil Stadtquartiere	
Stadt	max. 25
Der prozentuale Anteil der Wohnnutzung (BGFW) im Verhältnis zur Gesamt-BGF im Quartier beträgt:	
■ 0,0 – 20,0 % = 0 Punkte	+20
■ 20,1 – 30,0 % = 10 Punkte	
■ 30,1 – 50,0 % = 15 Punkte	
■ 50,1 – 70,0 % = 20 Punkte	
■ 70,1 – 80,0 % = 15 Punkte	
■ von der Wohnnutzung sind $\geq 20\%$ sozialer Wohnungsbau	+5
3.2 Stärkung der lokalen Ökonomie	
Stadt Business Event Gewerbe	max. 15
■ Es gibt ein übergreifendes Konzept, die lokale Ökonomie zu stärken – sowohl im Projektgebiet als auch im Umfeld.	+5
■ Maßnahmen aus dem Konzept wurden umgesetzt.	+10



NACHHALTIGKEITS-REPORTING UND SYNERGIEN

Nachhaltigkeits-Reporting

Es bietet sich an, die Angebote zur Kommunikation, für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren als Anzahl zu kommunizieren.

NR	KENNZAHLEN / KP	EINHEIT
KPI 1	Kategorien Wohnungsgrößen	[Anzahl]
KPI 2	Differenzierte Branchenstruktur	[%]
KPI 3	Anteil der Wohnnutzung (BGFW)	[%]

Synergien mit DGNB-Systemanwendungen

- DGNB GEBÄUDE NEUBAU: -



APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

I. Relevanz

Stadt Business Event

Soziale und funktionale Mischung sind als planerische Ziele einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung nahezu unumstritten. Eine ausgewogene Mischung bildet belastbare soziokulturelle und funktionale Strukturen aus. Diese fördern Synergien zwischen den Nutzern/Bewohnern untereinander und stellen Verbindungen zu den lokalen ökonomischen Akteuren her. Das hilft, ein Quartier auf längere Sicht stabil zu halten.

Gleichzeitig zeigen zahlreiche verkehrswissenschaftliche Untersuchungen, dass dichte und nutzungsgemischte Quartiere weniger Verkehr erzeugen als locker besiedelte monofunktionale Quartiere. Somit trägt Nutzungsmischung wesentlich dazu bei, das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen (CO₂, NO_x, Lärm etc.) zu reduzieren.

II. Zusätzliche Erläuterung



III. Methode

Stadt Business Event Gewerbe

Die soziale und funktionale Mischung wird über folgende qualitative Indikatoren bewertet:

Indikator 1: Soziale und funktionale Einbindung

Der Indikator wird über die Einbettung in den sozialen und funktionalen Kontext, die Herleitung aus der übergeordneten Planung sowie den Umgang mit bestehenden sozialen Strukturen und Nutzungen bewertet.

Indikator 2: Qualifizierung der sozialen Mischung

Der Indikator wird über die demografische Mischung, differenzierte Eigentumsformen und vielfältige Typologien bewertet. Darüber hinaus werden bei Stadtquartieren Wohnungsgrößen und Wohnformen bewertet.

Indikator 3: Nutzungsanteil

Der Indikator wird über die Nutzungsanteile im Quartier, das Konzept zur Nutzungsmischung und Nutzungssynergien bewertet. Darüber hinaus werden die Integration von Gewerbestandorten bzw. Wohnen bei Gewerbequartieren und die Stärkung der lokalen Ökonomie bewertet. Bei der Stärkung der lokalen Ökonomie ist darauf zu achten, dass Gewerbegebiete nicht nur lokal geplant werden, sondern eine regionale Einbindung berücksichtigt wird. Zudem können durch die Bereitstellung von kleinteiligen Flächen für Gewerbehöfe und Gründerzentren „Bottom Up“-Strategien fördern.

Zur Bestimmung von Nutzungen für eine differenzierte Branchenstruktur kann auf folgende Liste zurückgegriffen werden:

- Branche 1: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Branche 2: Bergbau
- Branche 3: Verarbeitendes Gewerbe
- Branche 4: Strom-, Gas-, Dampferzeugung
- Branche 5: Wasserversorgung
- Branche 6: Baugewerbe
- Branche 7: Groß- und Einzelhandel; Werkstätten für Kraftfahrzeuge
- Branche 8: Verkehr und Lagerhaltung
- Branche 9: Gastgewerbe (Beherbergung und Gastronomie)
- Branche 10: Information und Kommunikation
- Branche 11: Kredit- und Finanzwesen
- Branche 12: Immobilienwirtschaft
- Branche 13: Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen
- Branche 14: Administration, Verwaltung
- Branche 15: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherungswesen
- Branche 16: Bildung
- Branche 17: Gesundheit und Sozialarbeit
- Branche 18: Kunst, Unterhaltung und Erholung
- Branche 19: Andere Dienstleistungen
- Branche 20: Private Haushalte mit Hauspersonal
- Branche 21: Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

Bei Nutzungssynergien können Konzepte für Sonder-/Mischnutzungen auf regionalem, gesamtstädtischem oder Quartiersmaßstab berücksichtigt werden.



- Auf Ebene der Region sind für Gewerbequartiere Gewerbehöfe, Gründer-, Technologie- und Innovationszentren oder Wissenschafts-, Technologie- oder Forschungsparks sowie Sportcampusse beispielhaft.
- Auf Ebene der Stadt sind für Gewerbequartiere Sonderformen des Einzelhandels, Freizeiteinrichtungen und Kultur u. a. beispielhaft.
- Auf Ebene des unmittelbaren Umfelds sind für Gewerbequartiere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen und Kultur u. a. beispielhaft (z. B. Bewohner bilden Genossenschaft und finanzieren Supermarkt.)
- Günstige Räume für Startups/Gründer, kleines Handwerk.

IV. Nutzungsspezifische Beschreibung

-



APPENDIX B – NACHWEISE

I. Erforderliche Nachweise

Stadt Business Event Gewerbe

TABELLE 1 Übersicht Nachweise mit Kurzzeichen

NACHWEISDOKUMENTE	KURZZEICHEN
Qualifizierte Absichtserklärung zur Umsetzung der Maßnahmen	A
Fotodokumentation der umgesetzten Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ■ C1: Luftbilder mit Jahreszahl vor der Bebauung mit Eintragung der Abgrenzung des Quartiers 	C
Lageplan mit Markierung umgesetzter Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ■ D1: Darstellung der übergeordneten Planung in Bezug auf soziale und funktionale Aspekte und Verortung des Quartiers darauf ■ D2: Lageplan (wie in Systemgrundlagen beschrieben) mit Eintragung und Kategorisierung der Nutzungen im Umfeld sowie der sozialen Infrastruktur 	D
Nachweis über Planungsunterlagen : städtebaulicher Entwurf inklusive Nutzungen der Umgebung und im Quartier, der kontinuierlich fortzuschreiben ist und die abgefragten Inhalte behandelt. Darüber hinaus sollten die Eigentumsformen, die Möglichkeit der Unterteilung der Baufelder und die gewerbliche Nutzungen mit Störungspotenzial darauf ersichtlich sein	E
Erläuterung: <ul style="list-style-type: none"> ■ I1: Erläuterung der Programme, Förderungen, Initiativen und Konzepte ■ I2: Erläuterung, wie gewerbliche Nutzungen mit Störungspotenzial in das Quartier integriert wurden, welche Nutzungssynergien auf unterschiedlichen maßstäblichen Ebenen generiert und wie die lokale Ökonomie unterstützt wurde ■ I3: Erläuterung zum sozialen und funktionalen Kontext (Istzustand) durch Stadtplaner/Soziologen und ggf. Beschreibung Verbesserungsmaßnahmen 	I
Mastertool Kategorisierung der Gebäudeflächen/Bautypen/Unternehmensgrößen/Branchen im Quartier im „Master-Tool“. Die prozentuale Mischung der Bautypen / Wohnungsgrößen / Unternehmen / Branchen und die sich daraus ergebende Bewertung werden automatisch berechnet. Für Gebäude, bei denen noch keine Planung vorliegt, sind Absichtserklärungen möglich. Die Basis hierfür kann ein Flächenspiegel des Quartiers sein.	J



TABELLE 2 Nachweise pro Indikator

INDIKATOREN	Stadt	Business	Event	Industrie	
	Gewerbe			VZ	Z
	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3		
1. Soziale und funktionale Einbindung	A, C1, D, E, I3	C(1), D, E, I3	C(1), D E, I3	-	-
2. Qualifizierung der sozialen Mischung	A, E	C, D, E, I1	C, D, E, I1	-	-
3. Nutzungsanteil	A, E, J	C, D, E, I1-2, J	C, D, E, I1-2, J	-	-

APPENDIX C – LITERATUR

I. Version

Änderungsprotokoll auf Basis Version 2020

SEITE	ERLÄUTERUNG	DATUM
Ind. 1.1	Zuordnung Punkte	16.09.2021
	SDGs angepasst	16.09.2021

II. Literatur

- BBR (Hrsg.) (2000): Nutzungsmischung im Städtebau, Bonn.
- Bott, Helmut; Jessen, Johann; Pesch, Franz (Hrsg.) (2010): Lehrbausteine Städtebau: Basiswissen für Entwurf und Planung, Auflage: 6. Städtebau-Institut der Universität Stuttgart.
- Harlander, Tilman; Kuhn, Gerd (Hrsg.) (2012): Soziale Mischung in der Stadt: Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. ISBN-13: 978-3782815390.
- Läßle, Dieter (2000): Städtische Arbeitswelten im Umbruch. In: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): Das neue Gesicht der Stadt. Berlin.