

# ILS TRENDS

## GEBÄUDE UND FREIRAUM: NUTZUNGSKONFLIKTE ZWISCHEN PARKDRUCK UND WOHNUMFELD

Die Schaffung von Wohnraum zählt zu den zentralen gesellschaftlichen Aufgaben. Dabei geht es nicht allein um die quantitative Bereitstellung, sondern auch um die Qualität der Wohnungen und ihrer Freiräume. An private Wohngrundstücke werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt: Wohnen, Erholung und Freizeitgestaltung, Raum für das Spielen von Kindern, aber zugleich auch für Erschließung, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Anforderungen an Sicherheit, Orientierung und technische Infrastruktur. Diese führen häufig zu Flächen- und Nutzungskonflikten. Innerhalb eines ILS-Projektes im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen und in enger Kooperation mit der RWTH Aachen wurde der Nutzungskonflikt zwischen Flächen für Pkw-Stellplätze, Haus- und Feuerwehrzuwege, privaten Außenräumen und Grünflächen vertieft betrachtet. Dieses ILS-TRENDS zeigt innovative Lösungen für einen qualitätvollen Umgang mit Freiflächen und gibt Empfehlungen an einen zukunftsorientierten, flächensparenden und klimaresilienten Wohnungsbau.

### AUTOR\*INNEN

Dr. Kerstin Conrad  
[kerstin.conrad@ils-forschung.de](mailto:kerstin.conrad@ils-forschung.de)

Dr. Felix Hoepner  
[felix.hoepner@mhkdb.nrw.de](mailto:felix.hoepner@mhkdb.nrw.de)

Prof. Dr. Jan Polívka  
[jan.polivka@tu-berlin.de](mailto:jan.polivka@tu-berlin.de)

Anne Söfker-Rieniets  
[soefker@staedtebau.rwth-aachen.de](mailto:soefker@staedtebau.rwth-aachen.de)



Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung



Abbildung 1: Skizze Außenansicht; Quelle: Isabelle Knieling und Hannah Homberg, 2022 (RWTH Aachen).

## GEBÄUDE UND FREIRAUM: NUTZUNGSKONFLIKTE ZWISCHEN PARKDRUCK UND WOHNUMFELD

Das Wohnen umfasst neben dem Bedürfnis nach einem „Dach über dem Kopf“ ebenso das nach einem Wohnstandort, einem Zugang zu Infrastrukturen und sozialen Netzwerken sowie das Bedürfnis nach emotionalen Bindungen. Die Wohnungsfrage ist somit eine soziale Frage, die nicht nur die Bereitstellung und die Kosten des Wohnens in den Blick nimmt, sondern auch die mit der Wohnung und dem Wohnstandort verbundenen Qualitäten und der sozialen Integration des Wohnumfeldes (Schönig/Vollmer 2018).

Mit dem Instrument der öffentlichen Wohnraumförderung unterstützt der Staat Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen dabei, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden (BMWSB 2024). Neben der Neuschaffung von Wohnungen steht zunehmend auch die Modernisierung

von bestehendem Wohnraum im Fokus der Förderprogramme. Empfänger der Förderung sind insbesondere kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften sowie private Investor\*innen. Mit einem Mitteleinsatz von rund 2,3 Milliarden Euro im Jahr 2024 handelt es sich bei der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen um das größte Wohnraumförderprogramm in der Bundesrepublik Deutschland (NRW.BANK 2024). Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes verfolgt wohnungspolitische Ziele, berücksichtigt zugleich aber auch städtebauliche und klimapolitische Grundsätze (§§ 2, 5 WFNG NRW). Die Förderbestimmungen umfassen konkrete Regelungen zur Gestaltung von Grünflächen und Wohnumfeld. So ist mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten und davon wiederum min-

destens die Hälfte als Begegnungsort nutzbarer Teil (Nr. 2.4.5 FRL öff Wohnen NRW 2025). Der Grundgedanke dahinter ist, dass die Schaffung von wohnbezogenen Grünflächen einerseits der besonderen Bedeutung von Erholungs- und Spielflächen für die Wohnqualität und dem sozialen Zusammenhalt der Bewohnerschaft Rechnung trägt (u. a. Böhm et al. 2016). Andererseits erfüllen Grünflächen wichtige Funktionen für die Klimaanpassung und das lokale Mikroklima.

Die Bedeutung von wohnungsnahen Retentionsflächen vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen und der Einfluss von Grün auf das Phänomen urbaner Hitzeinseln rücken das Thema zudem verstärkt in den Fokus (u. a. Offermann et al. 2022; Heiland et al. 2017).

Angesichts der mangelnden Verfügbarkeit von Grundstücken und der Erforderlichkeit des Schutzes von Freiflächen außerhalb der Städte und Gemeinden ist eine höhere Flächeneffizienz der bebauten Flächen, also ein Wohnungsbau durch Nachverdichtung im Kontext von Klimaresilienz (u. a. ZSK 2022), zunehmend unvermeidbar. Dabei liegt gerade in der Gestaltung des Wohnumfelds ein großes Potenzial zur Schaffung von Wohnqualitäten bei hohen Bebauungsdichten (Dömer et al. 2016). Nicht zuletzt unter den Bedingungen der Pandemie (u. a. Lockdowns, Einschränkung von Reisen und Ausflügen) wurde die Bedeutung des Zugangs zu wohnortnahen Grünräumen nochmal nachdrücklich bestätigt (Langenbrinck/Schmidt 2022). Jenseits des Leitbilds der dreifachen Innenentwicklung (Schubert et al. 2023) – bauliche Verdichtung, Schaffung von vernetzten Grünstrukturen und nachhaltiger Mobilitätsinfrastruktur – stellen sich, basierend auf den praxisnahen Erfahrungen der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen, in den konkreten Aushandlungsprozessen vor Ort die konkurrierenden

Flächenansprüche an Grünraum und Stellplätze für Pkw auf der Grundstücksfläche als besonders konfliktreich heraus.

Das Projekt „Nutzungskonflikt zwischen Parkdruck und Wohnumfeld“, das vom ILS interdisziplinär in Kooperation mit dem Lehrstuhl für Städtebau der RWTH Aachen für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) bearbeitet wurde, nahm sich die benannten Flächenkonkurrenzen zum Anlass und entwickelte auf Basis verschiedener Arbeitsbausteine konkrete Lösungsvorschläge mit einem Schwerpunkt auf den Nutzungskonflikt zwischen der Schaffung von Pkw-Stellplätzen, Haus- und Feuerwehrzuwegen, privaten Außenräumen und qualitativer Grüngestaltung. Eine nationale und internationale Recherche zu innovativen Ansätzen im freien und öffentlich geförderten Wohnungsbau zeigte, dass nicht von Good Practice- bzw. Ideallösungen ausgegangen werden kann, die allen Anforderungen gleichermaßen gerecht werden, aber grundlegende Empfehlungen abgelei-

tet werden können. Basierend auf diesen Arbeiten wurden im Rahmen eines studentischen Entwurfsprojekts an der RWTH Aachen innovative und experimentelle Lösungen für einen qualitätvollen Umgang mit den Flächenkonkurrenzen anhand ausgewählter realer Fallstudien aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitet. In diesem ILS-TRENDS-Heft werden exemplarisch Auszüge aus den studentischen Arbeiten erläutert und Grundsätze sowie generelle Empfehlungen aus den Arbeitsbausteinen des Projektes an einen konfliktarmen, flächensparenden Wohnungsbau abgeleitet.

## STUDENTISCHE ENTWURFSPLANUNG ALS EXPERIMENT

Um die förderrechtlichen Anforderungen an Grün- und Freiflächen zu erreichen und weitere Bedarfsflächen für notwendige Funktionen vorzuhalten, erfordert der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine integrierte Flächenplanung. Die studentischen Entwürfe decken typische Schwierigkeiten bei der Anordnung von Wohngebäuden und der Gestaltung von Freiräumen auf und zeigen prinzipielle Lösungen, die auf vergleichbare Kontexte übertragen und angewendet werden könnten. Anforderungen der Aufgabenstellung war es, basierend auf einer „Ursprungsvariante“<sup>1</sup> des Plangrundstücks, zwei Lösungsansätze zu entwickeln: Eine „Minimalvariante“, die ein Höchstmaß der vorhandenen Strukturen (bspw. Gebäudekörper) beibehält und lediglich schwierigste Aspekte (bspw. Stellplätze auf verteilten Restflächen) überplant, sowie eine „Maximalvariante“, die eine neu gedachte Lösung unter gleichen Maßgaben be-



Abbildung 2: Kompakte Verkehrsflächen einer durchgrünzten Wohnanlage in Münster. In Nordrhein-Westfalen sollen Grundstücke mit geförderten Wohnungen mindestens zu einem Drittel begrünt werden. Quelle: Veit Landwehr, 2016.

<sup>1</sup> Die „Ursprungsvarianten“ der ausgesuchten Fallstudien basieren auf realen Planungen, die sich bei Beratungen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen als besonders problembehaftet herausgestellt haben und die hier in anonymisierter Form verwendet wurden.

reithält (bspw. Zusammenlegung von Gebäudekörpern zugunsten von Freiflächen).

### INTEGRATION KONKURRIERENDER UND ERGÄNZENDER FUNKTIONEN IM FREIRAUM

Zur Gestaltung des Freiraums am Grundstück gehört die Unterbringung von zum Teil konkurrierenden, aber auch sich gegenseitig ergänzenden Funktionen (bspw. halböffentliche Spielflächen und private Rückzugsräume). Die Kopplungsfähigkeit von Funktionen nebeneinander und auch übereinander ist dabei stark von der Ausgestaltung der Oberflächen abhängig. Ziel ist es, den Bewohner\*innen bei der Nutzung von Außenräumen die höchstmögliche funktionale Aufenthaltsqualität und Sicherheit zu gewährleisten. Diese Maßgaben lassen sich durch die Beachtung folgender Aspekte erreichen:

- **Clustern von Funktionen** im Zuge einer klaren, kompakten Gliederung der Flächen mit jeweils ausreichend Raum für ein hohes Maß an Funktionalität bei einer möglichst konfliktfreien Verortung und Querung, bspw. von Spielflächen und Erschließungswegen.
- **Multikodierung von Flächen** mit Hilfe geeigneter Oberflächenstrukturen, z. B. halboffene Beläge für Grundwasserneubildung, Verdunstung und als Ha-



Abbildung 3: Klare Verortung von Funktionsflächen zwischen Straßenraum und Gebäude ermöglicht eine günstige Verteilung einzelner Nutzungen auch auf engen Grundstücken. Erholungsflächen liegen geschützt und mit einer direkten Verbindung zum Wohngebäude. Quelle: Katharina Schwermer, Rani Gerges, Moritz Mennenöh, 2022 (RWTH Aachen).

bitat für Fugen- und Ritzengesellschaften und gleichzeitige Fläche für Feuerwehr, Pkw-Stellplätze usw.

- **Gestalten funktionaler Übergangsräume** zwischen privatem und öffentlichem Freiraum durch Puffer, die den Abstand wahren, die Einsehbarkeit und Zugänglichkeit regulieren. Diese benötigen Gestaltungselemente wie Höhen- und Materialunterschiede und Pflanzungen. Die Übergangs-

zonen sollen klar gegliedert und dennoch durchlässig sein und auch Wohngebäude und Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen verbinden. Balkone und Terrassen sollen dosiert den Kontakt zum Außenraum ermöglichen.

- **Maximierung von Grünflächen** durch Reduzierung von befestigten Flächen, naturnahe Pflanzungen, Versickerung und Speicherung von Oberflächenwasser, Überlagerung von flächenintensiven Nutzungen wie Stellplätzen mit Grünstrukturen, ggf. in Verbindung mit (Teil-)Überdachungen oder die teilweise Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Gebäuden; allerdings immer mit der Prämisse der multifunktionalen Nachnutzung der Stellplatzflächen.

Grundsätzlich gilt die möglichst frühzeitige, integrative Stellplatzplanung und ggf. Aushandlung einer vertretbaren Stellplatzreduktion.

Auf den Folgeseiten werden die Konsequenzen der dargestellten Grundsätze sektorspezifisch detailliert dargestellt.

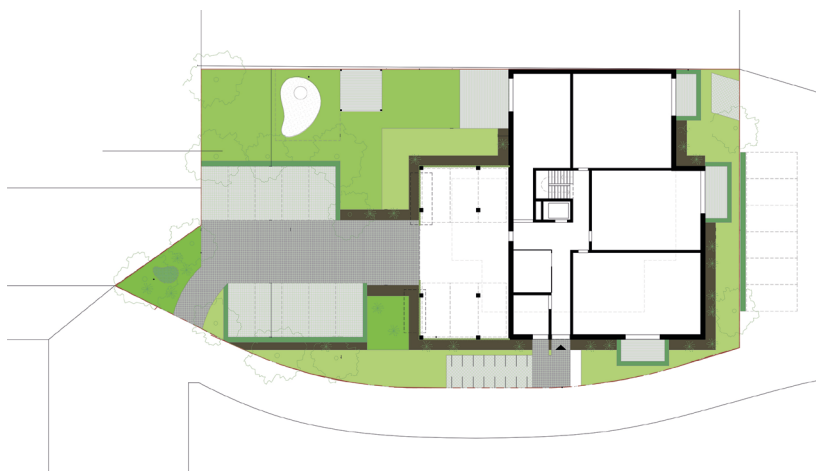


Abbildung 4: Flexible Lösungen frühzeitig gedacht: Aus dem Pkw-Parkraum des Gebäudes können später neue Nutzungen wie weitere geschützte Fahrradstellplätze oder sogar eine Wohnung entstehen. Quelle: Katharina Schwermer, Rani Gerges, Moritz Mennenöh, 2022 (RWTH Aachen).

## FALLBEISPIEL 1: Neuverortung der Stellplätze für mehr Flexibilität

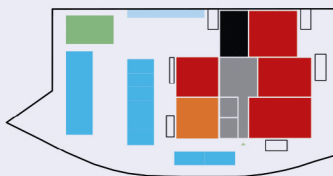
In der Maximalvariante (siehe Abbildung 3 und 4) sind sechs Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht. Ziel dieser Lösung ist nicht nur ein größerer begrünter Freiraum, sondern insbesondere auch eine entsprechende Flexibilität. So sieht die Planung fürs Erdgeschoss hier eine flexible Nachnutzung bspw. als Wohnung oder für weitere Nutzungen wie Gewerbe vor. Die Minimal- als auch die Maximalvariante ermöglichen hiermit eine nachträgliche Reduzierung der Stellplätze und schaffen bereits jetzt ein an-

gemessenes Angebot an Grünflächen auf dem Grundstück. Der ursprüngliche Entwurf (siehe Abbildung 5 links) wies mehrere Defizite auf. So waren im nord-östlichen Bereich die Freiflächen überwiegend versiegelt und Spielanlagen auf einer Restfläche hinter dem Parkplatz positioniert. Der Grünraumanteil lag dabei unter der geforderten 30% der Fläche. In einer Minimalvariante (siehe Abbildung 5 Mitte) ergab die Überplanung der Grundrisse die Möglichkeit, die Feuerwehzufahrt am Grundstück zu verkürzen und die Stellplätze neu anzuordnen. So konnte der Kinderspielplatz näher

an das Wohngebäude heranrücken und es bedarf zum Erreichen der Fläche keiner Kreuzung mit dem motorisierten Individualverkehr. Es entstand zudem ein gut nutzbarer Pufferraum zum Gebäude bspw. für eine gemeinschaftliche Terrassenutzung. Bei gleicher Anzahl der Stellplätze wurden die Fahrradstellplätze direkt am Gebäudeeingang platziert, was den Zugang und die Nutzung deutlich erleichtert und insbesondere bei Dunkelheit die Sicherheit erhöht. Wünschenswert wäre die Ergänzung einer begrünter Bedachung.

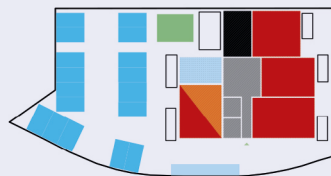
### URSPRUNGSVARIANTE

- Erschließung
- Gemeinschaftsraum
- Wohnungen
- Gewerbe



### LÖSUNGSANSATZ 1: MINIMALVARIANTE

- Fahrräder Parken
- PKW Parken
- Spiel- und Gartenfläche



### LÖSUNGSANSATZ 2: MAXIMALVARIANTE

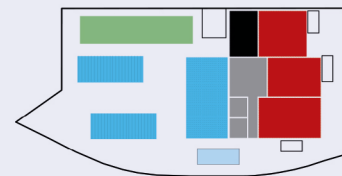


Abbildung 5: Die ursprüngliche Lösung des oberen Beispiels (links) geht von einer flächendeckenden Verteilung der Stellplätze aus. Die Spielanlage ist durch PKW-Verkehrswege getrennt, ein hoher Anteil an befestigten Verkehrsflächen prägt das Grundstück. Der erste Lösungsansatz (Mitte) trennt die Konfliktfunktionen und bringt die Freifläche näher an das Wohngebäude. In beiden Lösungsvarianten (Mitte und rechts im Detail dargestellt) werden die Stellplätze unter Verzicht auf eine Wohneinheit und effektivere Erschließung im Gebäude teilweise ins Erdgeschoss verlagert, und es entsteht ein Gemeinschaftsraum mit anliegendem grünem Freiraum. Beide Lösungsansätze erreichen 30 % Grünanteil an Freiflächen. Quelle: Katharina Schwermer, Rani Gerges, Moritz Mennenöh, 2022 (RWTH Aachen).

## BEGRÜNTE STELLPLÄTZE

Ruhender Verkehr und Zufahrten nehmen vergleichsweise viel Grundstücksfläche ein. Unterirdische Lösungen wie Tiefgaragen verlagern die Stellplätze aus dem Wohnumfeld und tragen zu einer Reduzierung des Nutzungskonflikts zwischen Stellplätzen und Grüngestaltung bei. Sie sind jedoch vor dem Hintergrund höherer Baukosten, zeitintensiver Tiefbauarbeiten und der dauerhaften Verdrängung des natürlichen



Abbildung 6: Wohnanlage mit konzentrierter oberirdischer und teilweise in den Hang eingelassener Stellplatzanlage in Arnsberg-Neheim. Quelle: Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG, 2016.



Abbildung 7: Innenhof einer Wohnanlage in Dülmen mit privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Eine Trennung erfolgt durch niedrige Zäune und Vegetation. Quelle: Joachim Schmidt-Dominé, 2022.

Erdreichs teilweise kritisch zu reflektieren. Zudem ist die Nachhaltigkeit von Tiefgaragenlösungen aufgrund ihrer weitgehend monofunktionalen Nutzung in Frage zu stellen. Gerade in dezentralen Lagen sind die Stellplatzbedarfe jedoch immer noch sehr hoch. Für ihre oberirdische Unterbringung gelten folgende Faustregeln: Mehr Flächeneffizienz lässt sich durch eine konzentrierte Unterbringung erreichen, etwa durch Parktaschen mit beidseitigem Querparken.

Diese sollten mit einem Abstand zu den Wohngebäuden angelegt, vom direkten Blickfeld aus Fenstern oder von Terrassen (z. B. durch Vegetation) abgeschirmt und teilweise oder vollständig überdacht werden und mehrseitig durch Grün abgegrenzt sein. Stellplätze lassen sich mit vertretbarem Aufwand überdachen und mit nutzbaren Gründächern gestalten. Somit bleibt auch oberirdischer Stellplatzraum teilweise oder vollständig einer Grün- oder Freizeitnutzung erhalten. Die Stellplatzflächen sollten eine Oberflächenversickerung ermöglichen und Fahrgassen und Zufahrten mit einer ebenen Oberfläche ausgestattet werden sowie mehrere Funktionen integrieren.

Wenn Garagenbauten errichtet werden, sollten diese eine spätere Nach- bzw. Umnutzung zulassen (bspw. zu Werkstätten

oder Freizeit- und Abstellräumen). Fahrradstellplätze und -abstellanlagen sollen überdacht und aus Gründen der individuellen Sicherheit und des Diebstahlschutzes so nah wie möglich am Gebäudeeingang platziert werden. Sie können auch ebenerdig im Gebäude untergebracht und mit Stellplätzen für Lastenräder und mit E-Lademöglichkeiten kombiniert werden. Zum sicheren Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen sollen Räume innerhalb der Gebäude, in der Nähe der Haupteingänge, eingerichtet werden.

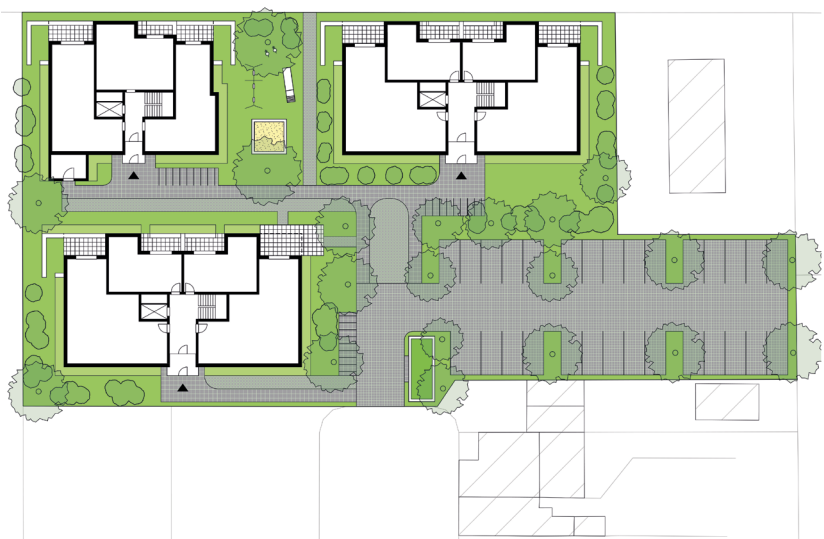


Abbildung 8: Neustrukturierung der Wohnbebauung zugunsten großzügiger Freiräume. Quelle: Alexander Fink und Malte Kühn, 2022 (RWTH Aachen).

## ADRESSBILDUNG, SICHERHEIT UND ORIENTIERUNG

Gebäudeeingangsbereiche samt Treppenhäusern und Fahrstühlen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, eine gute Beleuchtung und das Vermeiden „toter Ecken“ sind Grundvoraussetzungen für das Sicherheitsgefühl. Einsehbarkeit und soziale Kontrolle kann dabei durch Transparenz und Kopplung von Funktionen in den Gemeinschaftsbereichen der Gebäude erreicht werden, ebenso wie im Außenbereich.

Eine klar strukturierte Wohnumgebung reduziert räumliche Konflikte einzelner Nutzungen durch Übersichtlichkeit und Lesbarkeit, so dass Gefahrenstellen gebannt werden können. Einen wesentlichen Beitrag stellt dazu die Planung der Außenvegetation dar, welche einzelne funktionale Räume schafft und gleichzeitig blickleitend sein kann. Dazu gehört auch die Barrierefreiheit bzw. -armut.

Aufgrund von Gefahrenvermeidung sollten Spielplätze von Wohngebäuden direkt einsehbar, vom motorisierten Verkehr deutlich abgetrennt bzw. mit diesem überwiegend kreuzungsfrei erreichbar sein.

## FALLBEISPIEL 2: Neukonzeption der Wohngebäudekörper zugunsten des Freiraums

Der ursprüngliche Entwurf bestand aus vier kleineren Gebäuden, was zu einer räumlichen Enge zwischen den Gebäuden und zu einer entsprechend komplizierten Erschließung mit wenigen Flächen für begrünte

Freiräume führte. Bei den Gebäuden im östlichen Bereich waren zudem die Feuerwehzufahrten nicht ausreichend berücksichtigt. In der Überplanung konnte durch eine Veränderung der Gebäudekörper bei gleicher Anzahl an

Wohnungen auf ein Gebäude verzichtet werden. Der gewonnene, zusammenhängende Freiraum konnte qualitativvoller gestaltet und die oberirdischen Stellplätze flächensparend geclustert werden.

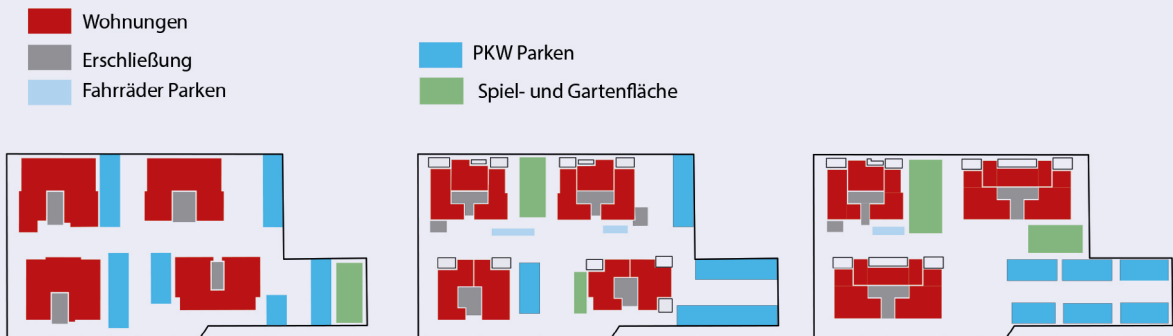


Abbildung 9: Die ursprüngliche Lösung (links) ist durch einen sehr hohen Anteil an Erschließungsfläche zu Ungunsten des Grünraums zwischen den Wohngebäuden geprägt. Ein einfacher Versuch der Umgestaltung (Mitte) zeigt noch keine zufriedenstellende Lösung. Daher wurden die Wohngebäude und der Freiraum neu konzipiert (rechts). Quelle: Alexander Fink und Malte Kühn, 2022 (RWTH Aachen).

## ERHOLUNG, FREIZEIT UND GEMEINSCHAFT

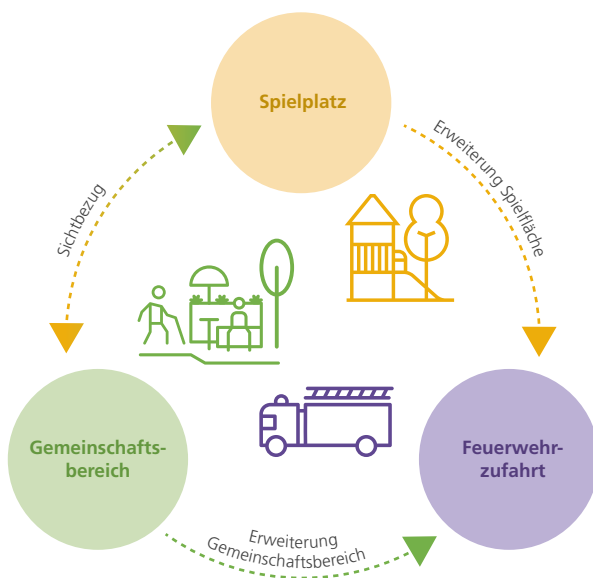


Abbildung 10: Einzelne Nutzungen im Freiraum stehen in Beziehung zueinander. Mit ihrer Berücksichtigung können Konflikte gemindert und die Nutzungsqualität gesteigert werden. Quelle: eigene Darstellung.

Durch die Raumanprüche technischer Funktionen wie Sicherheitsstandards (z. B. Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen, Flucht- und Rettungswege) sowie Parken bleiben für Räume zur Freizeitgestaltung am Grundstück oft nur Restflächen übrig. Der Erholungs- und Freizeitwert der unmittelbar wohnungsnahen Umgebung trägt jedoch bedeutend zur Wahrnehmung der eigenen Wohnqualität bei. Neben klimatischen Gründen spielen etwa bei der Verortung von Spielplätzen und Gemeinschaftsflächen am

Grundstück die praktische Nutzbarkeit und das Sicherheitsempfinden eine Rolle. Diese sind mit gefahrenfreien Zugängen und Einsehbarkeit, u. a. aus den Wohnungen, verbunden. Eine besondere Rolle spielen dabei die Erdgeschosse. Die räumliche Verortung von ergänzenden Wohnfunktionen wie Waschküchen und geschützten Aufenthaltsbereichen in die Erdgeschosszonen steigert die Nutzungsqualität, die soziale Interaktion und das Zugehörigkeitsgefühl.

Die Schaffung von sicheren, barrierefreien Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gehhilfen dient der nachhaltigen Mobilitätsicherung (siehe Abbildung 12, Mitte). Die Übergänge zwischen Gebäude und Freiraum sollen aus Sicht der Nutzer\*innen aus dem Inneren der Gebäude heraus gedacht werden. So sollen private Außenflächen und Fenstervorbereiche in den Erdgeschossbereichen den gemeinschaftlich-



Abbildung 11: Auf dem Dach der Skyline Plaza in Frankfurt am Main. Quelle: AdobeStock\_147083662.

en Außenflächen durch Übergangsbe-  
reiche in einer funktionalen Reihen-  
folge so verbunden und hin zu ge-  
meinschaftlichen Aufenthaltsflächen  
orientiert werden, dass die Privat-  
sphäre in den Wohneinheiten gewahrt  
bleibt.

Hierbei sollen folgende Aspekte Be-  
achtung finden:

- Eine klare Trennung von privat nutz-  
baren Freiräumen in den Erdge-  
schossen und ihre Verbindung mit  
dem umliegenden gemeinsamen  
Freiraum stärkt die Vorteile des Erd-  
geschosswohnens (siehe Abbildung  
12, links).
- Gemeinschaftliche Bereiche im Ge-  
bäude neben den Eingängen (auch  
Wasch- oder Gemeinschaftsräume)  
sollten direkt an einen gemein-

schaftlich nutzbaren Freiraum an-  
knüpfen.

- Zentrale Flächen, die u. a. der Er-  
schließung und der Feuerwehr als  
Zufahrt dienen, können auch als  
Spiel- oder Gemeinschaftsbereiche  
genutzt werden und sollten entspre-  
chend nutzbar befestigt sein (siehe  
Abbildung 12, rechts).

Bei der Verortung und Gestaltung ein-  
zelner Nutzungsbereiche ist auf ihre  
Abfolge und gegenseitigen funkiona-  
len Bezüge zu achten. Durch eine mit-  
gedachte Mehrfachnutzung von Flächen  
kann der Spielraum erweitert werden.  
Die Einsehbarkeit und konfliktfreie  
Anbindung von Wohn- und Freiraum  
mit Spielbereichen erhöht die Nutz-  
barkeit und Sicherheit, und somit  
auch die Nutzungsqualität (siehe Ab-  
bildung 10).

## ÖKOLOGIE, KLIMA UND RESSOURCEN

Ökologische Ansprüche an den Frei-  
raum in Siedlungsflächen sind in den  
vergangenen Jahren stark gestiegen.  
Sie reichen von einer naturnahen Ge-  
staltung mit entsprechender Arten-  
vielfalt und geringem Pflegeaufwand  
über Oberflächenwassermanagement  
bis hin zur Reduzierung der urbanen  
Hitzeinseleffekte. Hinzu kommen die  
wachsende Bebauungsdichte und der  
hohe Nutzungsanspruch auf be-  
grenzten Freiflächen. Für eine nach-  
haltige Freiraumplanung wird der  
Umgang mit Wasser und Vegetation  
entscheidend sein. Dementsprechend  
wurden bspw. so genannte „Schotter-  
gärten“ aber auch Kunstrasen als  
eine unzulässige Gestaltung von nicht  
überbauter Fläche in der Landesbau-  
ordnung festgesetzt. Der klassische  
englische Rasen als Monokultur wird  
mittlerweile auch in Bereichen mit di-  
rektem Tritt bereits durch eine natür-  
liche Bepflanzung ersetzt, und das bei  
niedrigeren Pflegekosten.

Die meisten Nutzungskonflikte lie-  
gen zwischen den nicht einheimi-  
schen dauergrünen Pflanzen, welche  
in der Gartengestaltung aufgrund  
ihrer Eigenschaften oft als Raum- und  
Funktionsgliederungs- bzw. Trenn-  
elemente genutzt werden und den  
Ansprüchen an Vielfalt sowie einhei-  
mischer Tierarten an ihren Lebens-  
raum. Für die ökologische und klima-

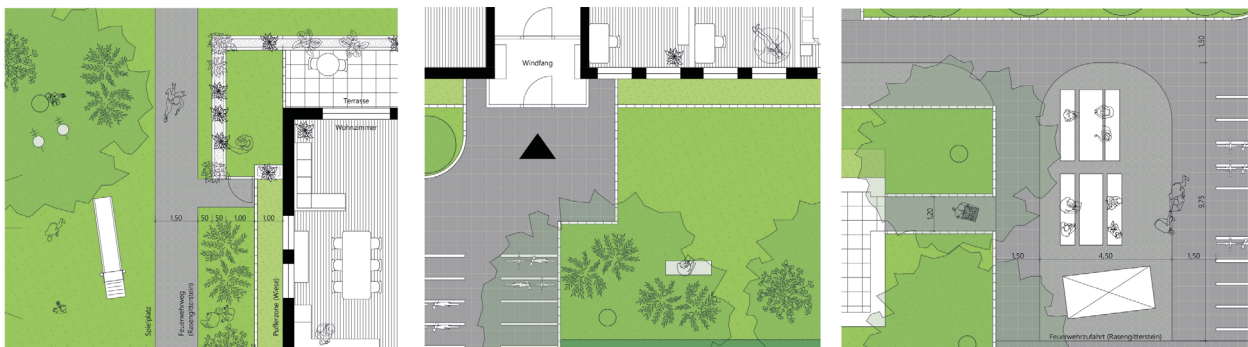


Abbildung 12: Links: Gegliederte Übergangszonen des privaten Wohn- und gemeinschaftlichen Freiraums im Erdgeschoss. Mitte: Fahrradabstell-  
plätze direkt am Gebäudeeingang und eine geradlinige, transparente und belichtete Eingangsgestaltung sorgen für eine hohe Nutzbarkeit und  
Sicherheit. Rechts: Temporär nutzbare Erschließungsräume erweitern den Freiraum. Quelle: Alexander Fink und Malte Kühn, 2022 (RWTH Aachen).

tische Gesamtbilanz einer Wohnbebauung ist gerade die Vielfalt der Grünräume bedeutend, zu denen u. a. extensive Dachbegrünungen und Fassadenberankungen zählen.

Eine besondere Aufgabe stellt – auch vor dem Hintergrund einer Klimawandelfolgenanpassung – die Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung dar. Diese ist nicht selten mit aufwändiger Bodenaufbereitung und entsprechender Errichtung von Rückhalte- und Versickerungsbereichen verbunden. Zudem sollen darüber hinaus u. a. Außenflächen für eventuelle Erdwärme- sowie Sonnenenergiegewinnungsanlagen berücksichtigt werden.



Abbildung 13: Skizze Außenflächen in Südausrichtung; Quelle: Isabelle Knieling und Hannah Homberg, 2022 (RWTH Aachen).

### FALLBEISPIEL 3: Neuaufteilung der Grundstücksfläche zugunsten von Begegnungsorten

Die hohe Anzahl an notwendigen Stellplätzen für Gebäude mit kleinen Wohnungen hatte in der Ursprungsvariante von Fallbeispiel 3 eine durchgehende, mehrfach gereichte Stellplatzanlage zur Straßenseite. Mit einer Neuaufteilung der Stellplätze und der teilweisen Verschiebung zwischen die Gebäude ist ein straßenraumbezogener Begegnungsraum

entstanden, welcher der beabsichtigten Nutzung als Alterswohnen besser entspricht. Die Stellplätze zwischen den Gebäuden sind teilweise überdacht, begrünt und bieten einen direkten Zugang in die Häuser, die im darüberliegenden Geschoss miteinander verbunden sind. Die Freiraumbereiche wurden ebenso intensiv begrünt, um im Sommer Schatten zu spenden und einen grünen Aus-

blick aus den Wohngeschossen zu ermöglichen. Der ursprünglich vollgepflasterte Hofbereich muss auf kleiner Fläche verschiedene Funktionen erfüllen. Die befahrbaren Flächen wurden minimiert und effektiver geordnet, sodass Raum für einen halbprivaten, wohnungsnahen Freiraum und eine intensive Begrünung entstanden ist.



Abbildung 14: Die Vorzone der Wohngebäude muss oft verschiedenen Erschließungsfunktionen gerecht werden. In dieser gemeinschaftlichen Wohnanlage (Fallbeispiel 3) dient sie zusätzlich als barrierefreier Aufenthalts- und Kontaktraum mit der Umgebung. Parken zwischen den Häusern ermöglicht zudem einen direkten Zugang in die Gebäude. Quelle: Stefanie Ophelders und Karolína Šimonová, 2022 (RWTH Aachen).

## EMPFEHLUNGEN

Vor dem Hintergrund der Klimafolgenanpassung kommt der Gestaltung von wohnortnahen Freiräumen heute eine noch größere Bedeutung zu. Insbesondere können übergeordnete Aspekte wie eine kompakte und integrierte Planung, das Mitdenken von Multi-

funktionalität und Nachnutzbarkeit sowie eine klimaresiliente Gestaltung der Gebäude und Freiräume einen entscheidenden Beitrag für die Zukunftsfähigkeit des Wohnens im Neubau leisten.

Aus den Darstellungen der studentischen Entwürfe sowie aus den ver-

schiedenen Arbeitsbausteinen des Gesamtprojektes können weitere ausgewählte übergeordnete Empfehlungen abgeleitet werden. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die zunehmende Anzahl an teils konkurrierenden Ansprüchen an das Wohnumfeld von Beginn an in die Planung von Wohnungsbauten zu integrieren:

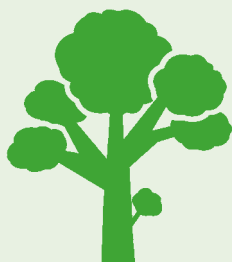
### FOKUS: GRUNDSTÜCK



Eine klare Zonierung des Grundstücks bildet die Voraussetzung für ein attraktives, sicheres und lärmberuhigtes Wohnumfeld. Dies gelingt durch eine kompakte und integrierte Planung, durch Ausbildung von öffentlichen und privaten Seiten, eine klare Trennung von halböffentlichen und privaten Freiräumen und durch das Mitdenken von Mehrfachnutzungen und Nachnutzungen.

Besonderer Berücksichtigung in der Planung bedürfen solche Flächen, an die neue Anforderungen mit Blick auf die Klimafolgenanpassung gestellt werden.

### FOKUS: GRÜN



Die verschiedenen Funktionen und Eigenschaften von Grünflächen und Grünelementen sollten in der Planung angemessen berücksichtigt werden: Grün als Sichtschutz oder Trennung für verschiedene Funktionsbereiche, Grün als Aufenthalts- und Erholungsraum verknüpft mit Grün zur Verschattung und Kühlung in Hitzeperioden, Grün als Versickerungsfläche und als natürliches Habitat für einheimische Pflanzen- und Tierarten.

Ziel ist eine naturnahe Gestaltung mit hoher Artenvielfalt und geringem Pflegeaufwand auf der Grundstücksfläche zu erreichen.

### FOKUS: STELLPLÄTZE



Der ruhende Verkehr sollte im Planungsprozess frühzeitig berücksichtigt werden. Bereits im Vorfeld kann es sinnvoll sein, gemeinsam mit der Kommune Aushandlungsprozesse zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels zu führen. Ziel ist es, effiziente, bedarfsgerechte und ökologisch nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Dies erfordert eine integrierte Planung, bei der Stellplätze mit Grüngestaltung kombiniert werden und die Flächen potenziell einer Mehrfachnutzung zugeführt werden können.

Zudem sollten insbesondere Pkw-Stellplätze aus Gründen der Attraktivität und insbesondere der Sicherheit auf dem Grundstück räumlich von den anderen Funktionen getrennt werden. Wesentlich ist, dass Stellplätze sowohl für Pkw als auch Fahrräder leicht zugänglich und sicher gestaltet werden. Darüber hinaus sollten alternative und ergänzende Mobilitätsoptionen mitgedacht werden sowie die Möglichkeiten, den Flächen mehrere Nutzungen nachträglich zuführen zu können.

## FAZIT

Im Rahmen des Gesamtprojekts „Nutzungskonflikte zwischen Parkdruck und Wohnumfeld“ wurden systematische Desktop-Recherchen zu innovativen Ansätzen im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau mit praxisnahen studentischen Entwürfen verknüpft. Besonders wertvoll ist der kleinräumige, experimentelle Ansatz dieser Entwürfe.

Auf Grundlage realer Fallstudien wurden übertragbare Lösungsansätze für eine integrative Planung unterschiedlicher Nutzungsansprüche im Freiraum entwickelt. Damit entstand ein wesentlicher Mehrwert für das Gesamtprojekt. Die Ergebnisse lassen sich grundsätz-

lich auf vergleichbare Kontexte übertragen. Die gewonnenen Erkenntnisse und die erarbeiteten Musterlösungen können in Empfehlungen zur Umsetzung von Förderrichtlinien oder in allgemeine Leitfäden für den Wohnungsbau einfließen. Auf diese Weise leistet die Arbeit einen wichtigen Beitrag zur Qualitätssteigerung im öffentlich geförderten und im frei finanzierten Wohnungsbau. Darüber hinaus verdeutlicht die Untersuchung die besondere Bedeutung einer integrativen Freiraumplanung für die Schaffung von Wohnraum in verdichteten Innenstadtlagen. Angesichts zunehmender Flächenkonkurrenz und steigender Wohnraumbedarfe in europäischen Metropolregionen ist dieser Ansatz von grundlegender Relevanz.

Damit liefert die Arbeit nicht nur praxisnahe Lösungsansätze, sondern auch neue Impulse für Leitlinien einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

*Wir danken den beteiligten Studierenden der RWTH Aachen, die ihre Entwürfe aus dem Entwurfsseminar „Zwischen Haus und Garten. Ein multifunktionaler Blick auf das Erdgeschoss und die Übergangsräume des Wohnens und des Freiraums als Mehrwert für innovatives innerstädtisches Bauen“ unter der Leitung von Anne Söfker-Rieniets und Prof. Jan Polívka für das vorliegende ILS-TRENDS-Heft zur Verfügung gestellt haben.*



Abbildung 15: Flachbau-Wohnhaus mit begrünter Gartenlandschaft. Quelle: AdobeStock\_943578671.

## LITERATUR

**BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024):** Sozialer Wohnungsbau. Darauf bauen wir! Berlin. [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/wohnen/SWB-2024.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/wohnen/SWB-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (11.12.2025).

**Böhm, Jutta; Böhme, Christa; Bunzel, Arno; Kühnau, Christina; Landua, Detlef; Reinke, Markus (2016):** Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. Abschlussbericht zum F+E-Vorhaben „Entwicklung von naturschutzfachlichen Zielen und Orientierungswerten für die planerische Umsetzung der doppelten Innenentwicklung sowie als Grundlage für ein entsprechendes Flächenmanagement“ (FKZ 3513 82 0500). BfN-Skripten 444, Bonn. <https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/service/Dokumente/skripten/skript444.pdf> (11.12.2025).

**Dömer, Klaus; Drexler, Hans; Schultz-Granberg, Joachim (2016):** Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum. Berlin: Jovis Verlag.

**FRL öff Wohnen NRW 2025 – Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 vom 29. Januar 2025.** [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=1&bes\\_id=54551&aufgehoben=N&keyword=nrw](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=1&bes_id=54551&aufgehoben=N&keyword=nrw) (11.12.2025).

**Heiland, Stefan; Mengel, Andreas; Hänel, Kersten; Geiger, Bettina; Arndt, Philipp; Reppin, Nicole; Werle, Verena; Hokema, Dorothea; Hehn, Claudia; Mertelmeyer, Linda; Burghardt, René; Opitz, Stefanie (2017):** Bundeskonzept Grüne Infrastruktur, Fachgutachten. Abschlussbericht zum F+E Vorhaben „Fachplanerischer Beitrag zur Umsetzung bundesweiter Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Hauptvorhaben)“ (FKZ: 3514 82 1400). BfN-Skripten 457. Bonn. <https://www.bfn.de/sites/default/files/2023-07/Skript457.pdf> (11.12.2025).

**Langenbrinck, Gregor; Schmidt, Franziska (2022):** Die Corona-Pandemie und Grün in der Stadt – Rückschlüsse durch Rezeptionen aus dem internationalen Raum. [https://gruen-in-der-stadt.de/uploads/files/220403\\_KE1\\_Corona-und-Gruen.pdf](https://gruen-in-der-stadt.de/uploads/files/220403_KE1_Corona-und-Gruen.pdf) (11.12.2025).

**NRW.BANK (2024):** Wohnraumförderung 2024. Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Statistischer Bericht Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf/Münster. <https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Presse/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/Wohnraumfoerderung-2024.pdf> (19.01.2026).

**Offermann, Markus; Lindner, Sigrid; Reiser, Marco; Braungardt, Sibylle; Bürger, Veit; Kocher, Daniel; Bruse, Michael; Cramer, Laura (2022):** Nachhaltige Gebäudeklimatisierung in Europa. Konzepte zur Vermeidung von Hitzeinseln und für ein behagliches Raumklima. Abschlussbericht. CLIMATE CHANGE 30/2022. Dessau-Roßlau. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/cc\\_30-2022\\_nachhaltige\\_gebaeu-deklimatisierung\\_in\\_europa.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/cc_30-2022_nachhaltige_gebaeu-deklimatisierung_in_europa.pdf) (11.12.2025).

**Schönig, Barbara; Vollmer, Lisa (2018):** Wohnungsnot gestern und heute. In: Informationen zur Raumentwicklung 45, 4, 8–21.

**Schubert, Susanne; Eckert, Karl; Dross, Miriam; Michalski, Daniela; Preuß, Thomas; Schröder, Alice (2023):** Dreifache Innenentwicklung. Definition, Aufgaben und Chancen für eine umweltorientierte Stadtentwicklung. Ergebnisse aus dem Forschungsfeld urbaner Umweltschutz und dem Forschungsprojekt „Neues Europäisches Bauhaus weiterdenken – AdNEB“. HINTERGRUND, Mai 2023. Dessau-Roßlau. [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/230515\\_uba\\_hg\\_dreifacheinnenentwicklung\\_2auflg\\_br.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/230515_uba_hg_dreifacheinnenentwicklung_2auflg_br.pdf) (11.12.2025).

**WFNG NRW – Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009.** [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=1000000000000000526](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=1000000000000000526) (11.12.2025).

**ZSK – Zentrum für Stadtnatur und Klimaanpassung (2022):** Teilprojekt 11: Nachverdichtung im Kontext des Klimawandels – Schlussbericht. TU München. [https://www.zsk.tum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/2022.12.20-\\_NV\\_Schlussbericht\\_barr.pdf](https://www.zsk.tum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/2022.12.20-_NV_Schlussbericht_barr.pdf) (11.12.2025).

## IMPRESSUM

**Herausgegeben vom**  
ILS – Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24  
44135 Dortmund  
Postfach 10 17 64  
44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0  
poststelle@ils-forschung.de  
www.ils-forschung.de

Ausgabe ILS-TRENDS 01/26  
© ILS 2026, alle Rechte vorbehalten.

Gedruckt auf Recycling-Offset, aus  
100% Altpapier, FSC® zertifiziert  
und EU Eco-Label ausgezeichnet

ISSN: 2701-4738 (Print)  
ISSN: 2701-4746 (Online)

<https://doi.org/10.58122/rag6-9x70>

### Fotos


de.123rf.com/free-photo\_197237882 (Titelfoto); Isabelle Knieling und Hannah Homberg (S. 2); Veit Landwehr (S. 3); Katharina Schwermer, Rani Gerges und Moritz Mennenöh (S. 4, beide Bilder, S. 5 oben); Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG (S. 5 unten); Joachim Schmidt-Dominé (S. 6 oben); Alexander Fink und Malte Kühn (S. 6 unten, S. 7 oben); Adobe Stock\_147083662 (S. 8 oben); Alexander Fink und Malte Kühn (S. 8 unten); Isabelle Knieling und Hannah Homberg (S. 9 oben); Stefanie Ophelders und Karolína Šimonová (S. 9 unten); AdobeStock\_943578671 (S. 14)


### Layout


Silke Pfeifer

### Kartografie

Jutta Rönsch

 ils-forschung

 stadt\_land\_forschung

 @ilsforschung@  
wisskomm.social

 ilsforschung



Die Institute der Johannes-  
Rau-Forschungsgemeinschaft  
werden vom Land NRW  
institutionell gefördert.



**Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung**