

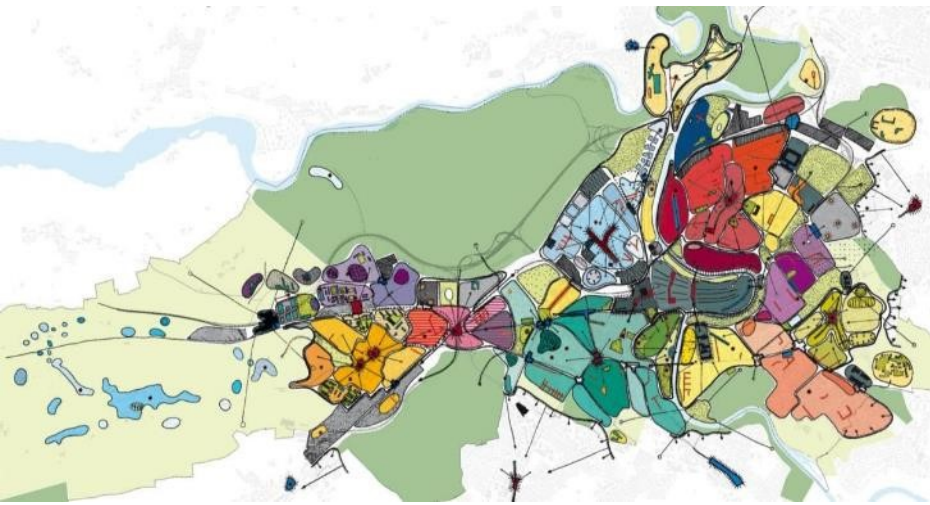
Wohnen PLUS

Qualifizierung von Grosssiedlungen und Zeilengebieten

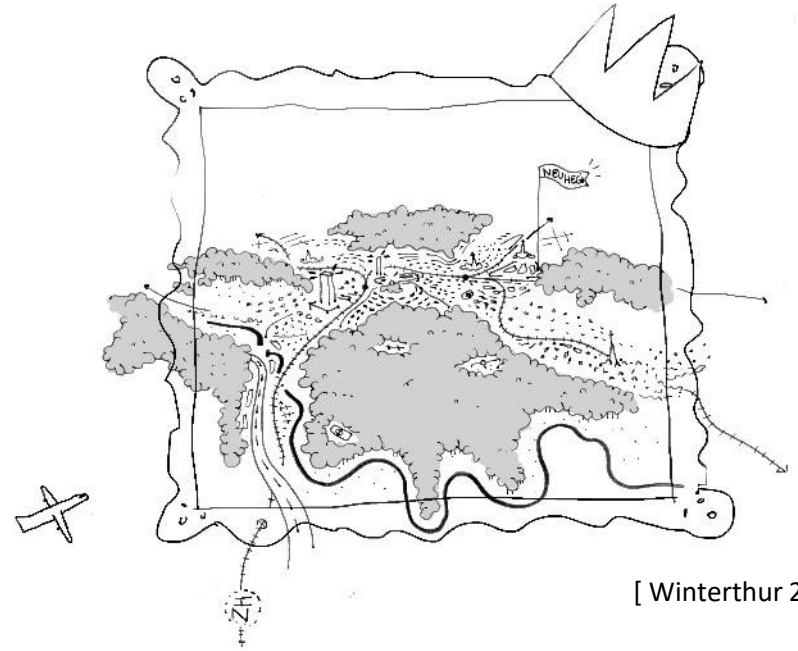
09.11.2021

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau

Martin Berchtold



[Stadtentwicklungskonzept Bern 2016]

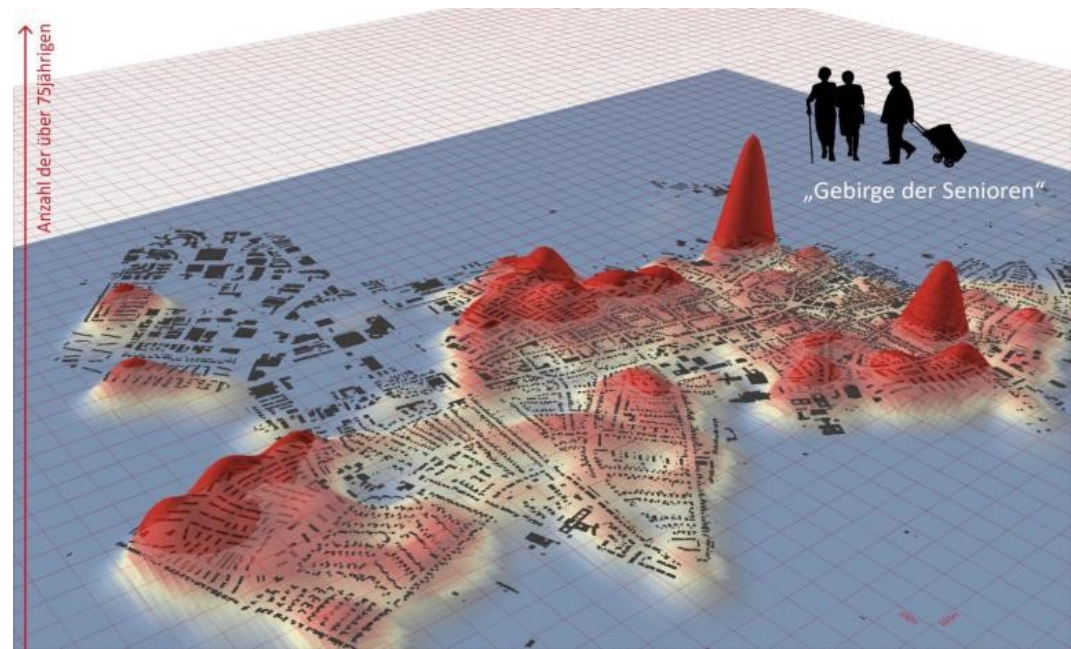


[Winterthur 2040]

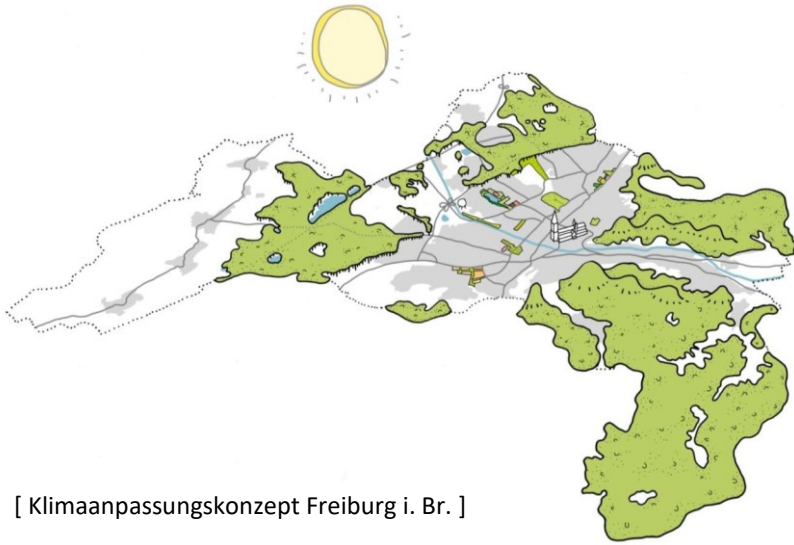
berchtoldkrass space&options



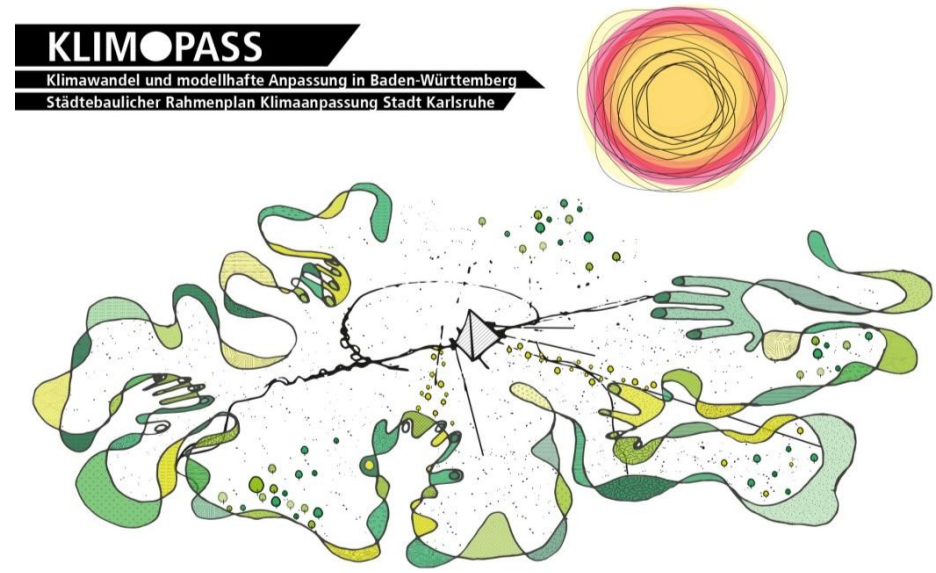
[Räumliches Leitbild Karlsruhe]



[StadtSCAN Langen]



[Klimaanpassungskonzept Freiburg i. Br.]



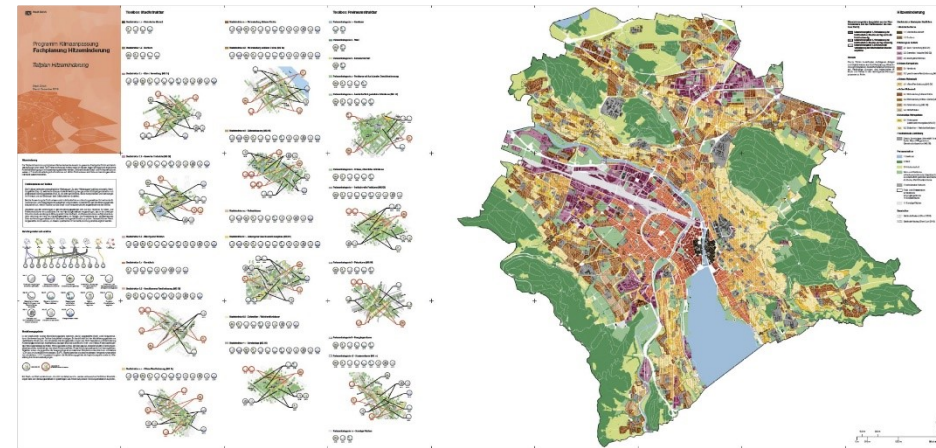
[Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe]



[Hitze in Städten, BAFU Schweiz]



[Rahmenplan Stadtklima Winterthur]



[Fachplanung Hitzeminderung Zürich]

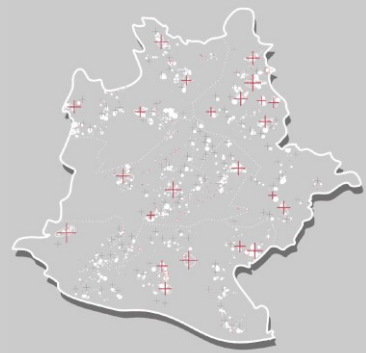
150 WE

70 WE

Potenzialanalyse Wohnen Stuttgart

+

SCHLUSSBERICHT

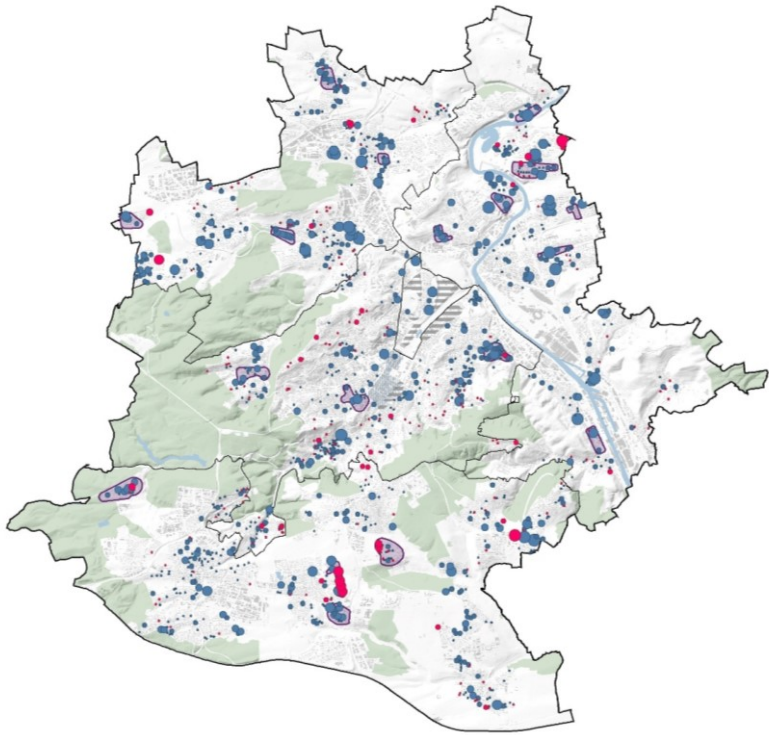


STU TTGART

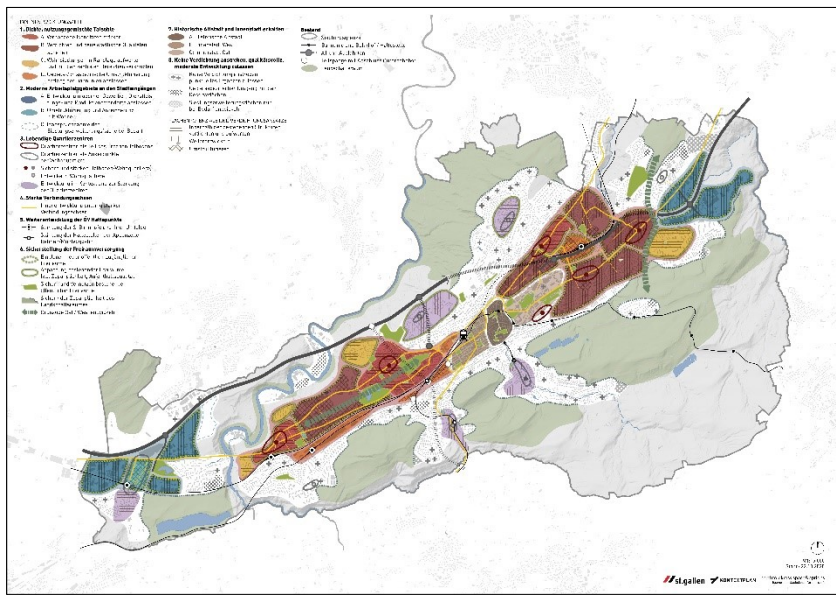


[Potenzialanalyse Wohnen, Stuttgart]

berchtoldkrass space&options



[Innenentwicklungstrategie, St. Gallen]

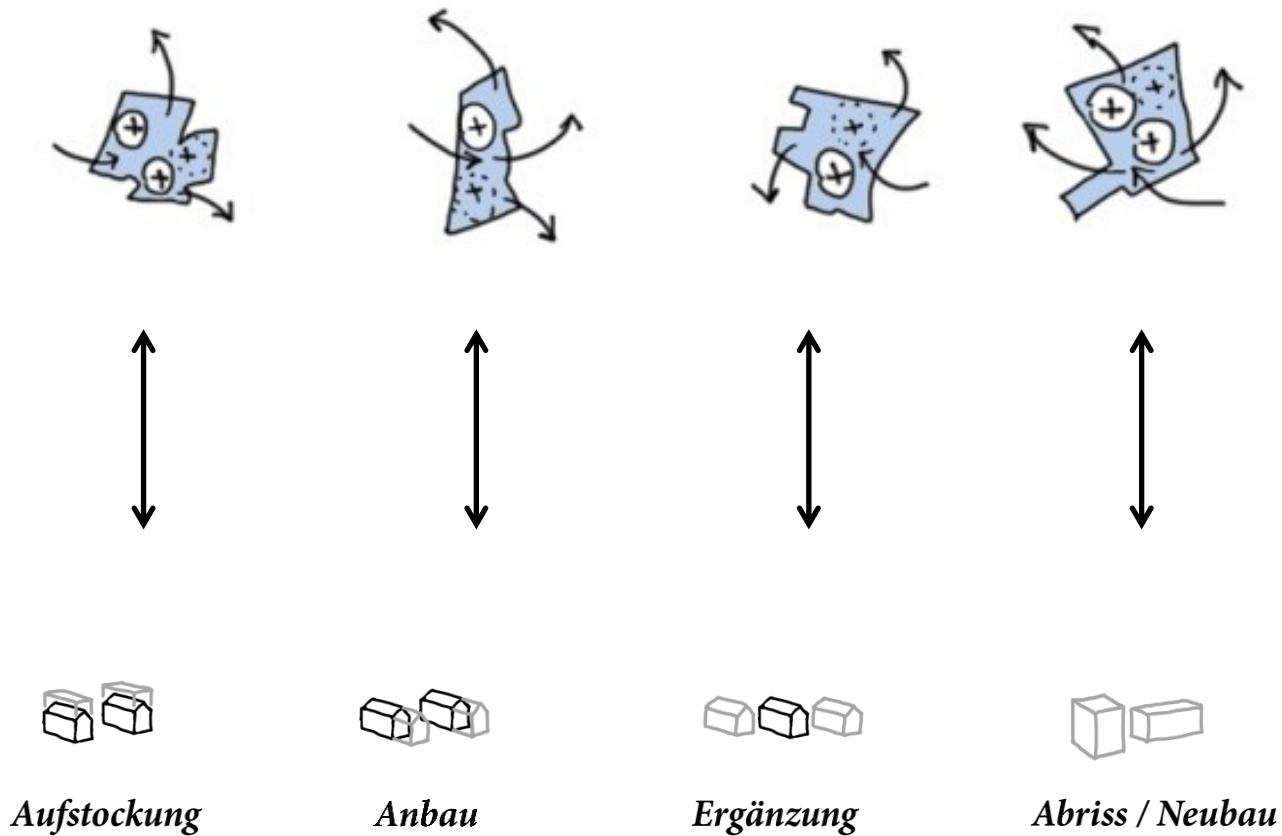


Inhalt

- *Überblick Vorgehen und Ausrichtung der Studie*
- ***Phase A: Gesamtstädtische Analyse und Auswahl der Potentialgebiete***
- ***Phase B: Städtebauliche Konzepte und Strategien***
- *Wichtigste Erkenntnisse und Empfehlungen*

Überblick Vorgehen und Ausrichtung der Studie

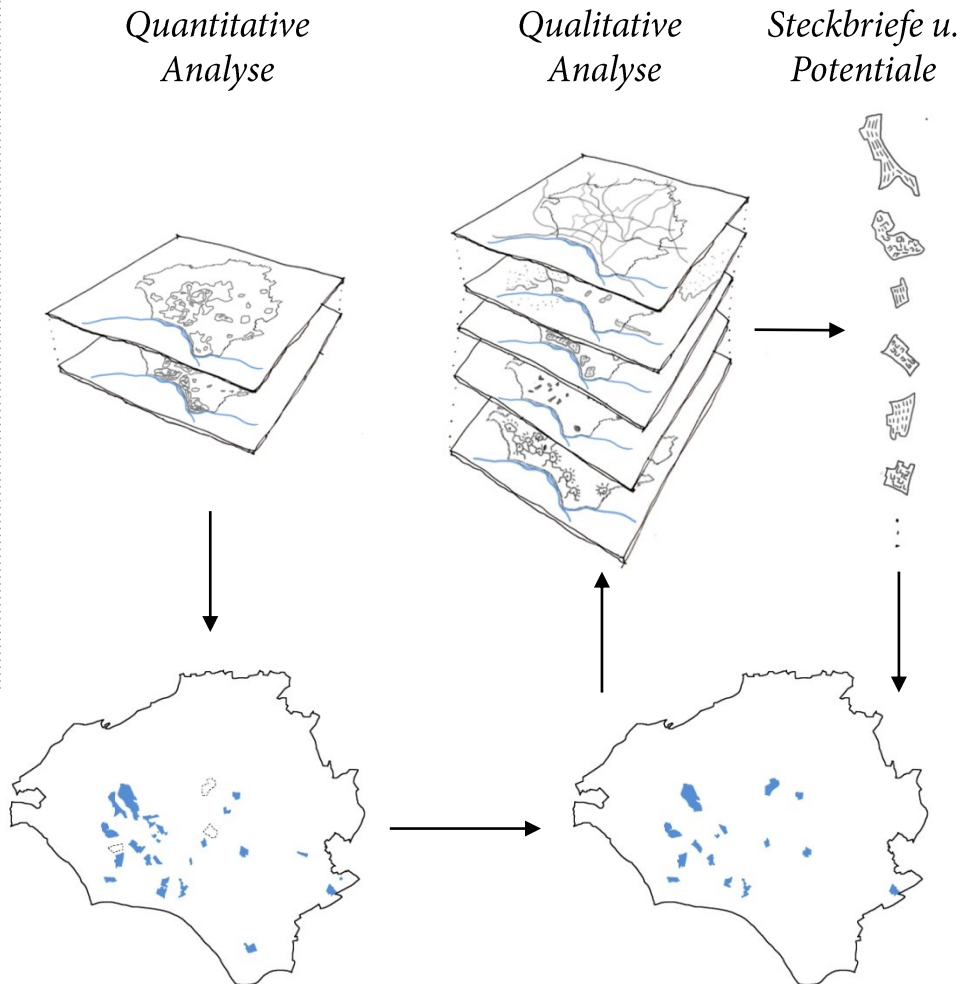
Potenziale der Wohnraumschaffung in Großsiedlungen und Zeilengebieten in Wiesbaden



Aufgabenpakete & Kriterien

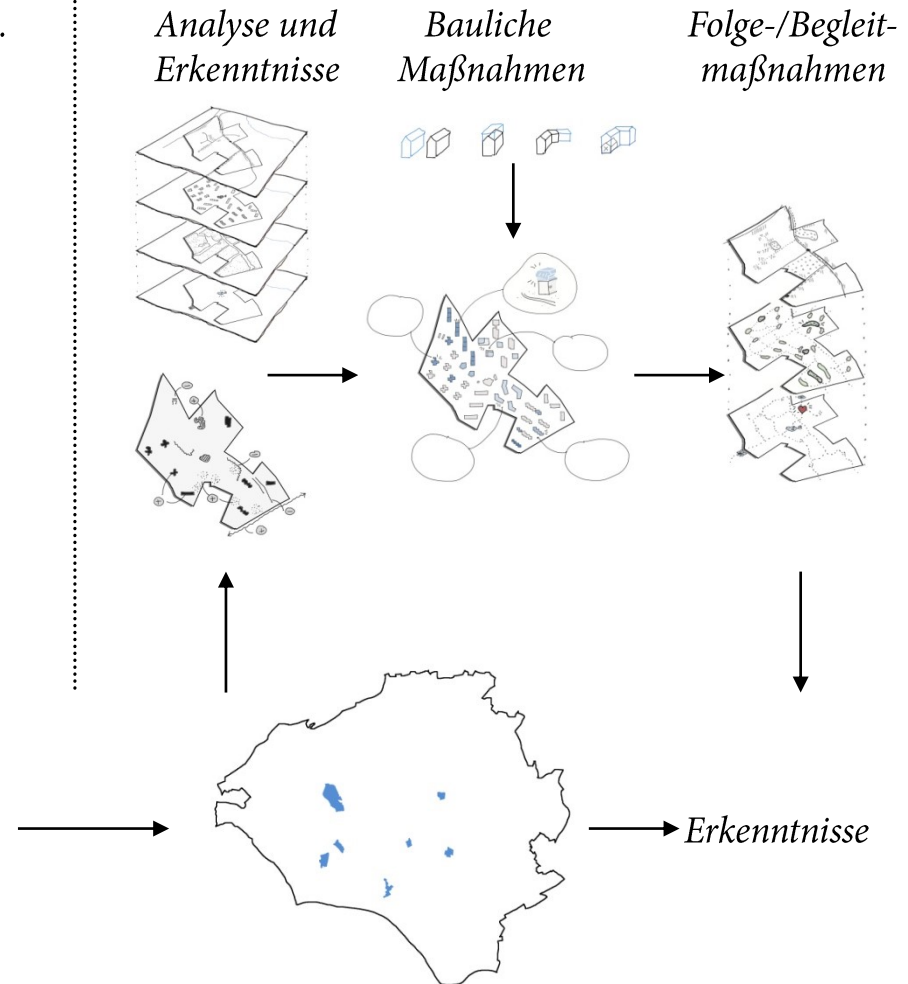
Phase A:

Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete



Phase B:

Konzeptionelle Entwürfe und Strategien

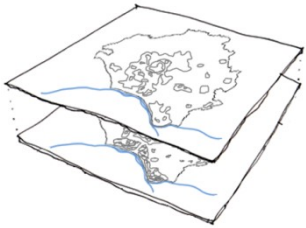


*Phase A: Gesamtstädtische Analyse und Auswahl
der Potentialgebiete*

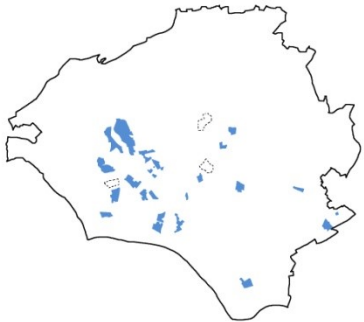
Phase A:

Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete

*Quantitative
Analyse*

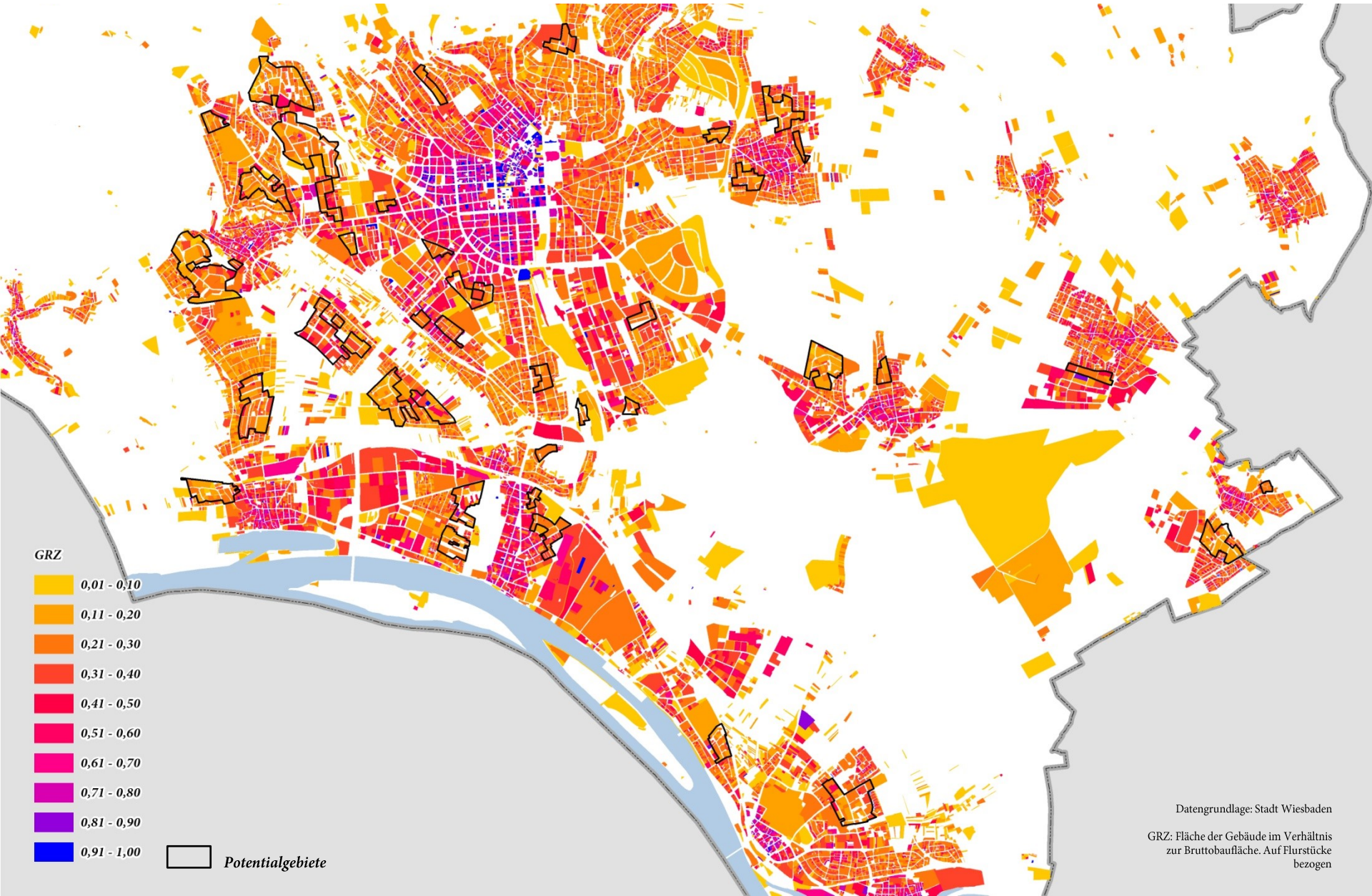


- *Dichteanalysen der Haushalte und Einwohner (EW/ha und HH(WE)/ha)*
- *Bauliche Dichte (GRZ und GFZ)*

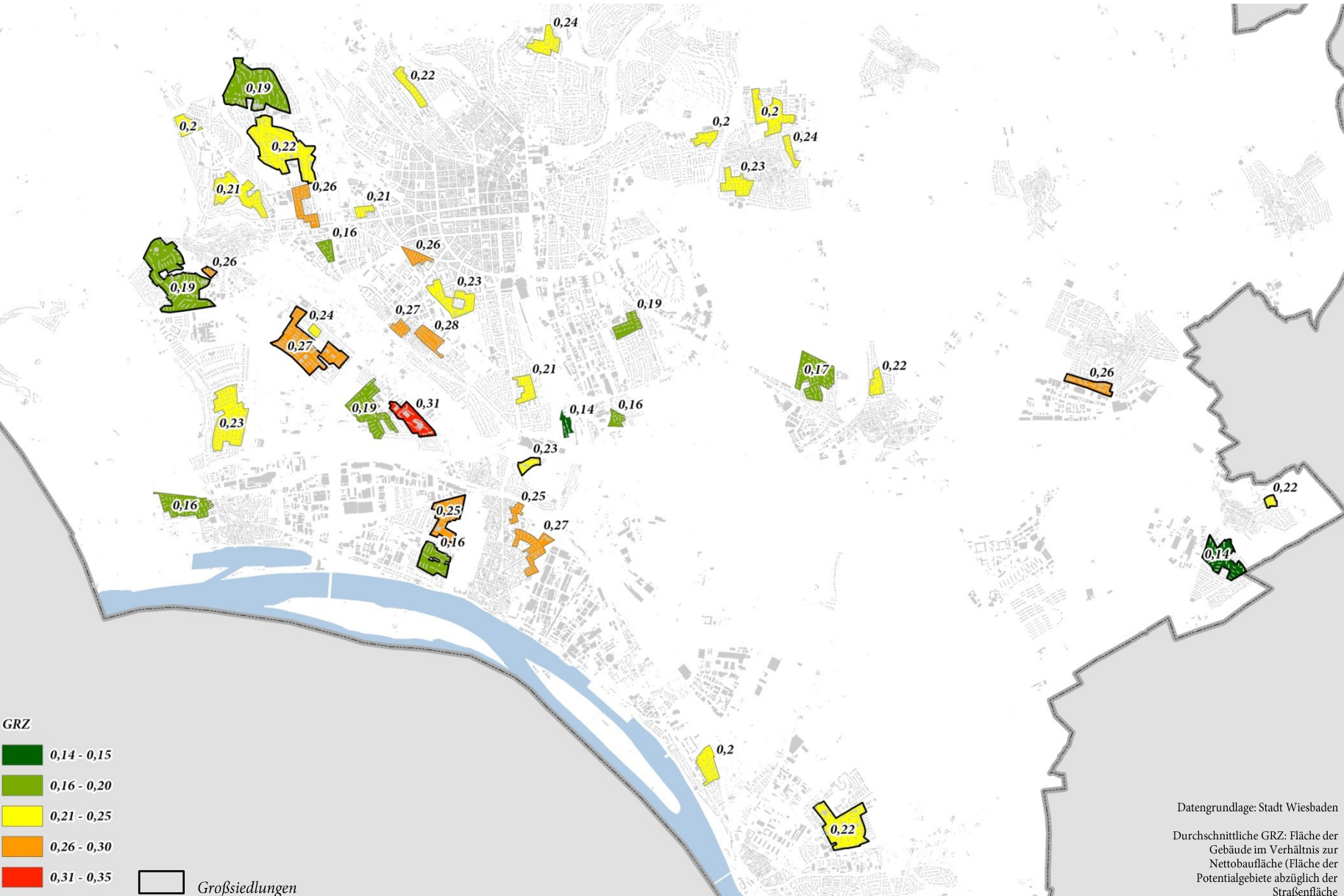


Ausschluss der dichtesten Gebiete

Bauliche Dichte – GRZ Gesamtstadt

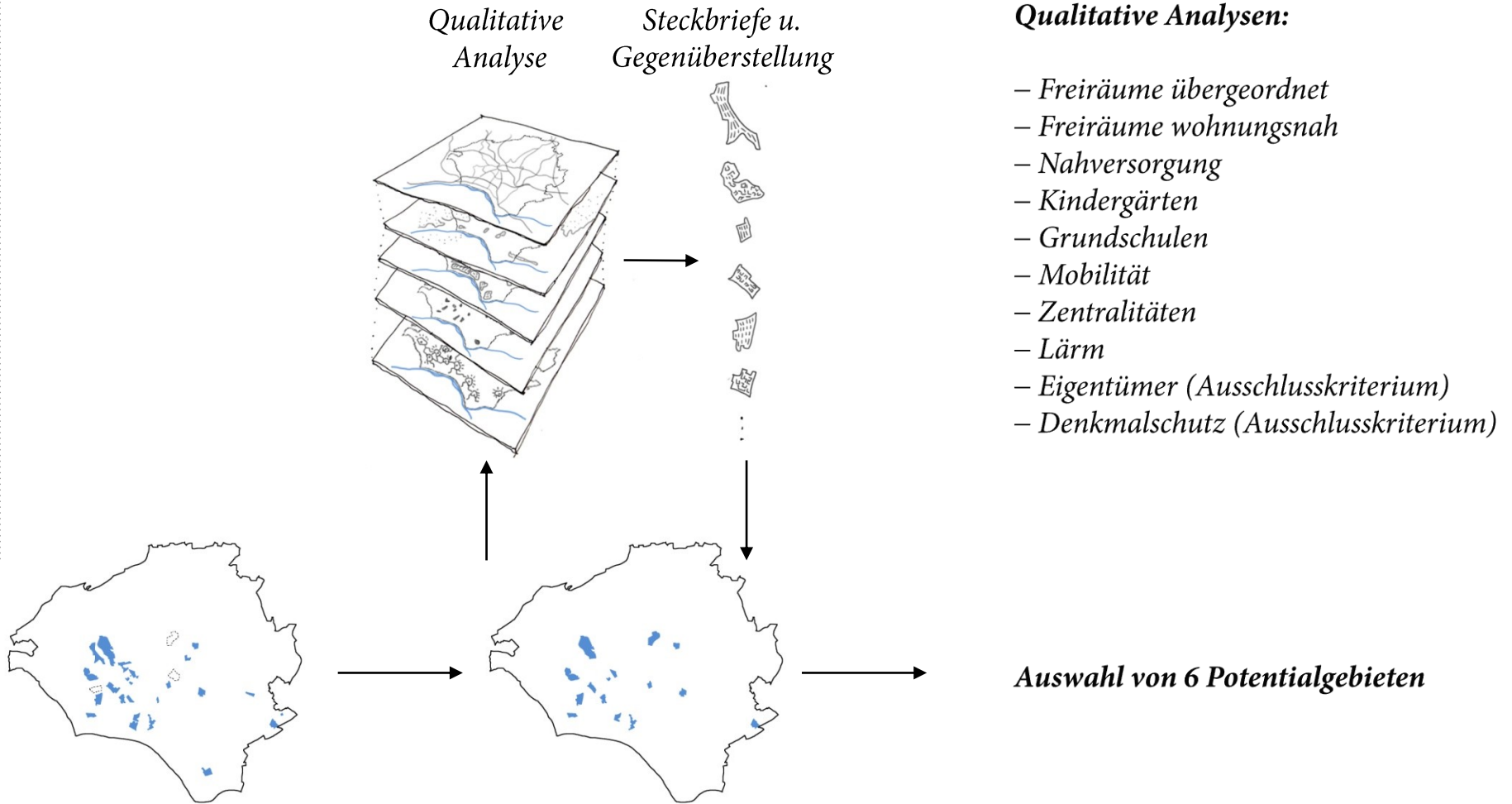


Bauliche Dichte – Durchschnittliche GRZ Potentialgebiete



Phase A:

Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete



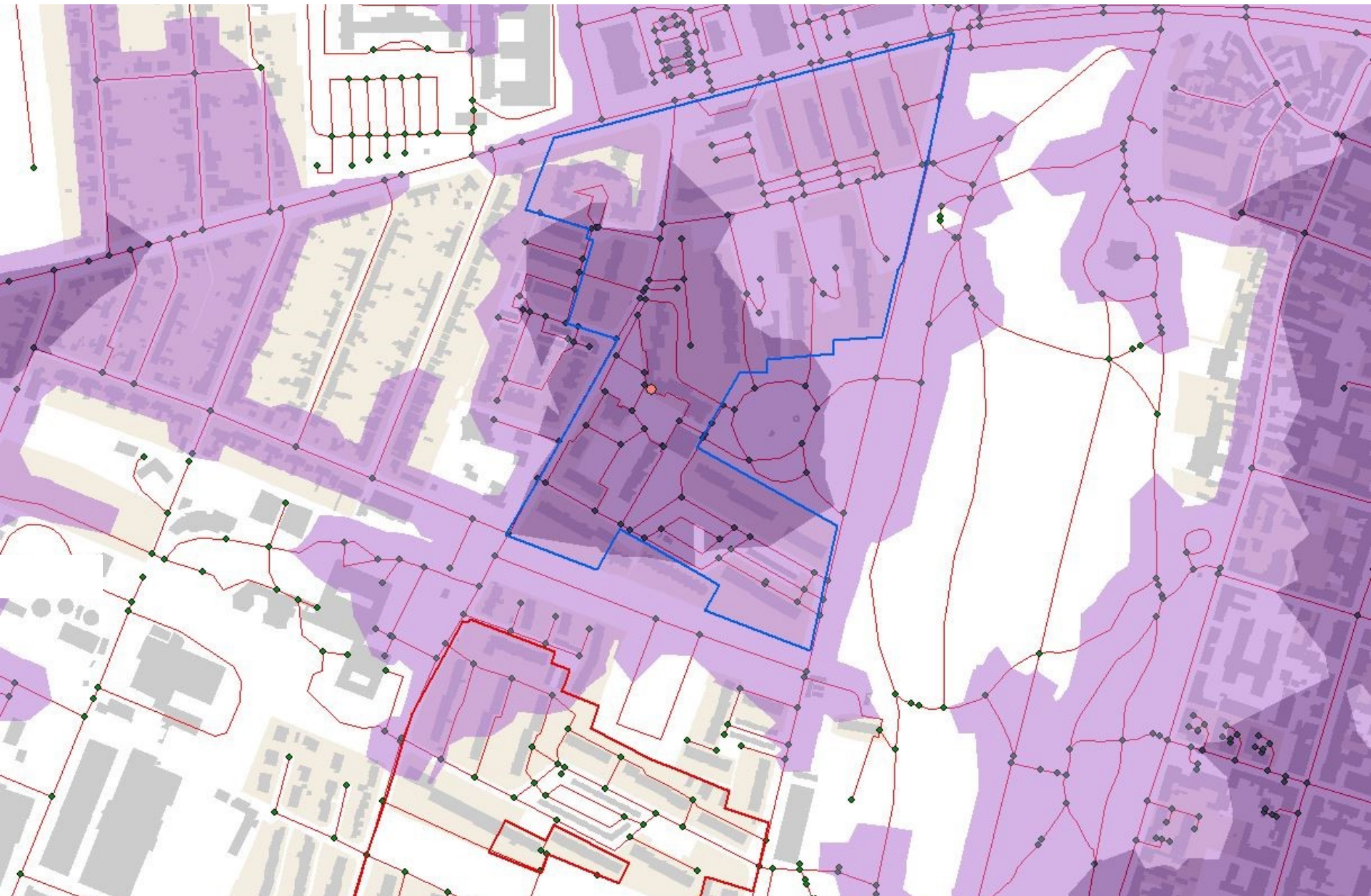
Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz



Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz

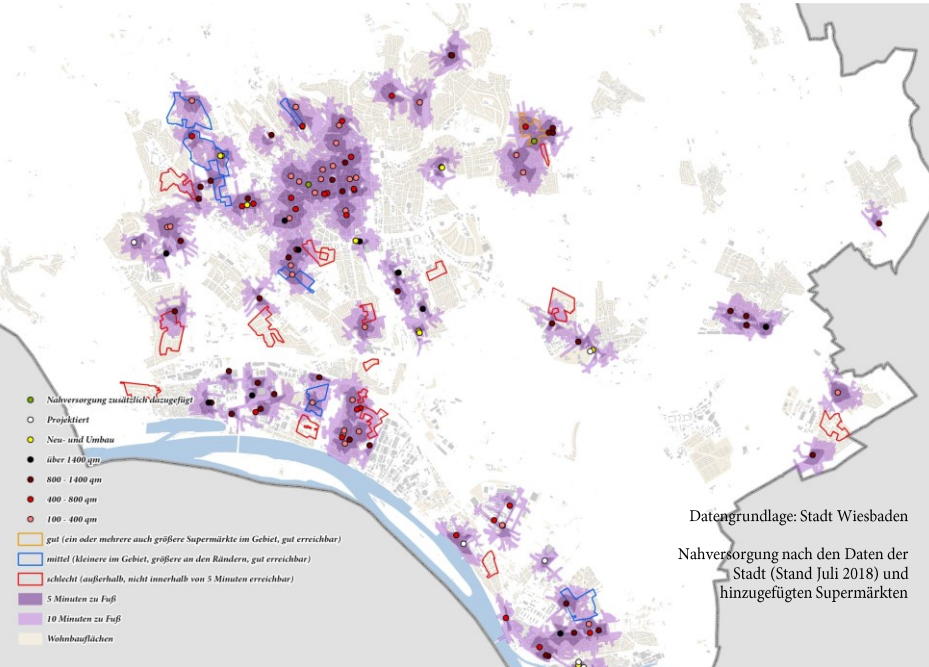


Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz

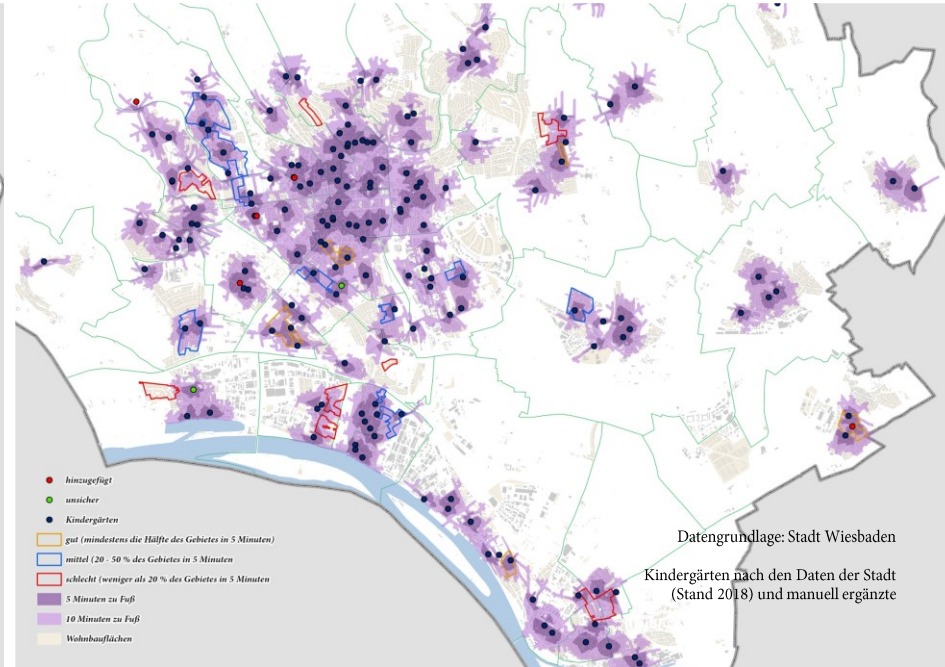


Fußläufige Erreichbarkeit

Nahversorgung



Kindergärten



Steckbriefe

NR. 5 PARKFELD NORD

Großsiedlung

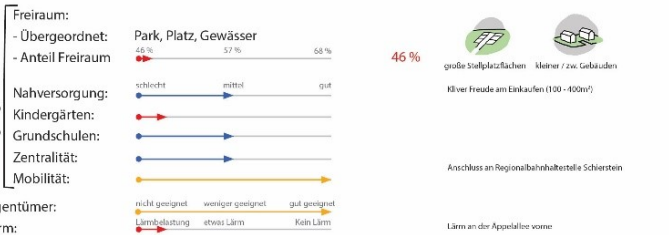


Gebietsgröße: 12,52 ha // Einwohner: 2.074 // Haushalte: 1.052

Einordnung



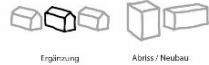
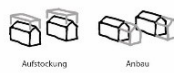
Versorgung / Erreichbarkeit



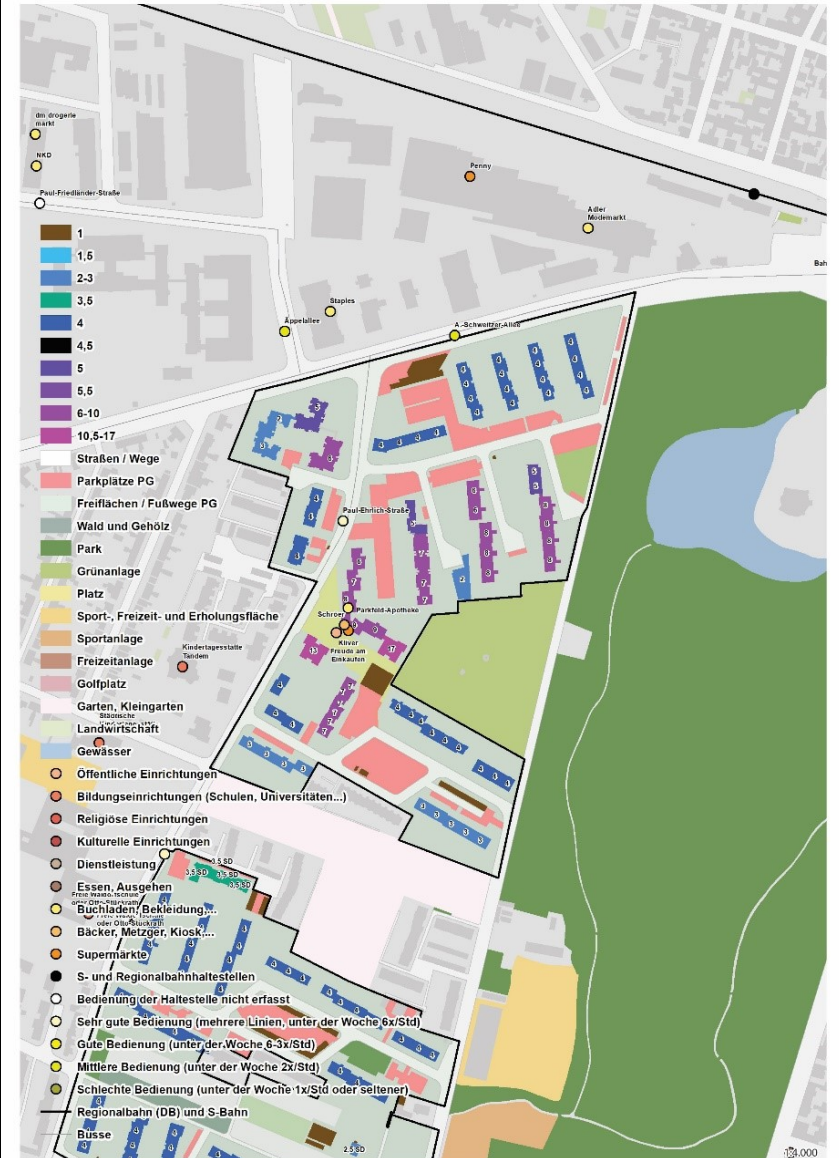
Eigentümer:

Lärm:

Potenziale



*auf das Nettobauland bezogen



Potenziale



Aufstockung



Anbau



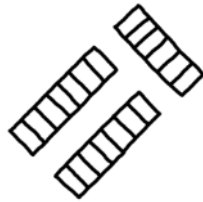
Ergänzung



Abriss / Neubau



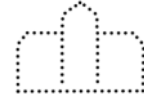
Spielraum Dichte



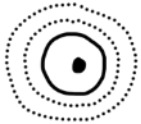
Stellplatzflächen nutzen



Vorhandene Einrichtungen



Bedarf für neue Einrichtungen



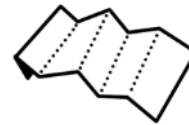
Ankerpunkte stärken



Lärm reduzieren



Mögliche städtebauliche Qualitätsverbesserungen durch Nachverdichtung

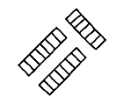
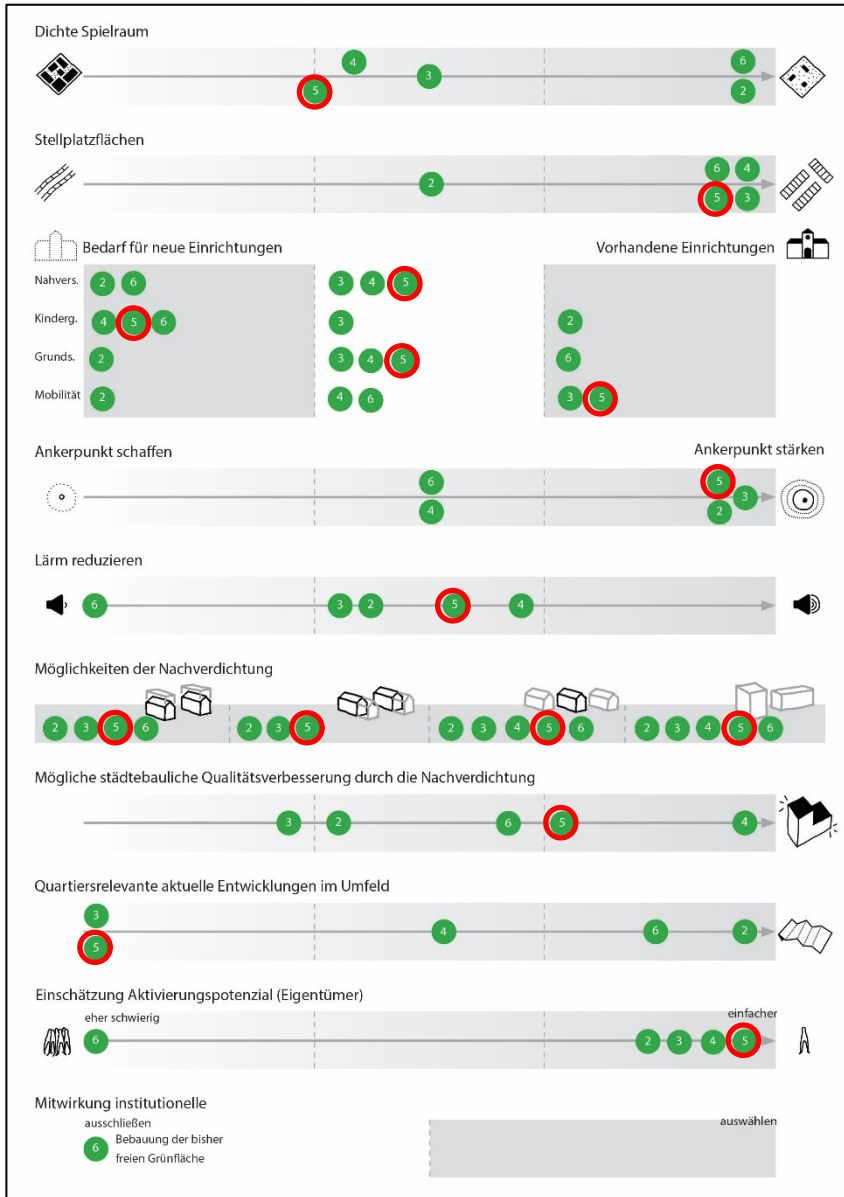


Quartiersrelevante aktuelle Entwicklungen im Umfeld



Einfache Aktivierung

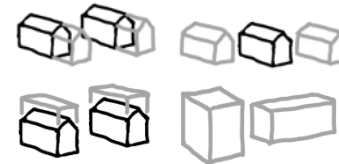
Großsiedlungen: 5. Parkfeld Nord



Stellplatzflächen neu organisieren



Ankerpunkte stärken



Alle Möglichkeiten der Nachverdichtung vorhanden



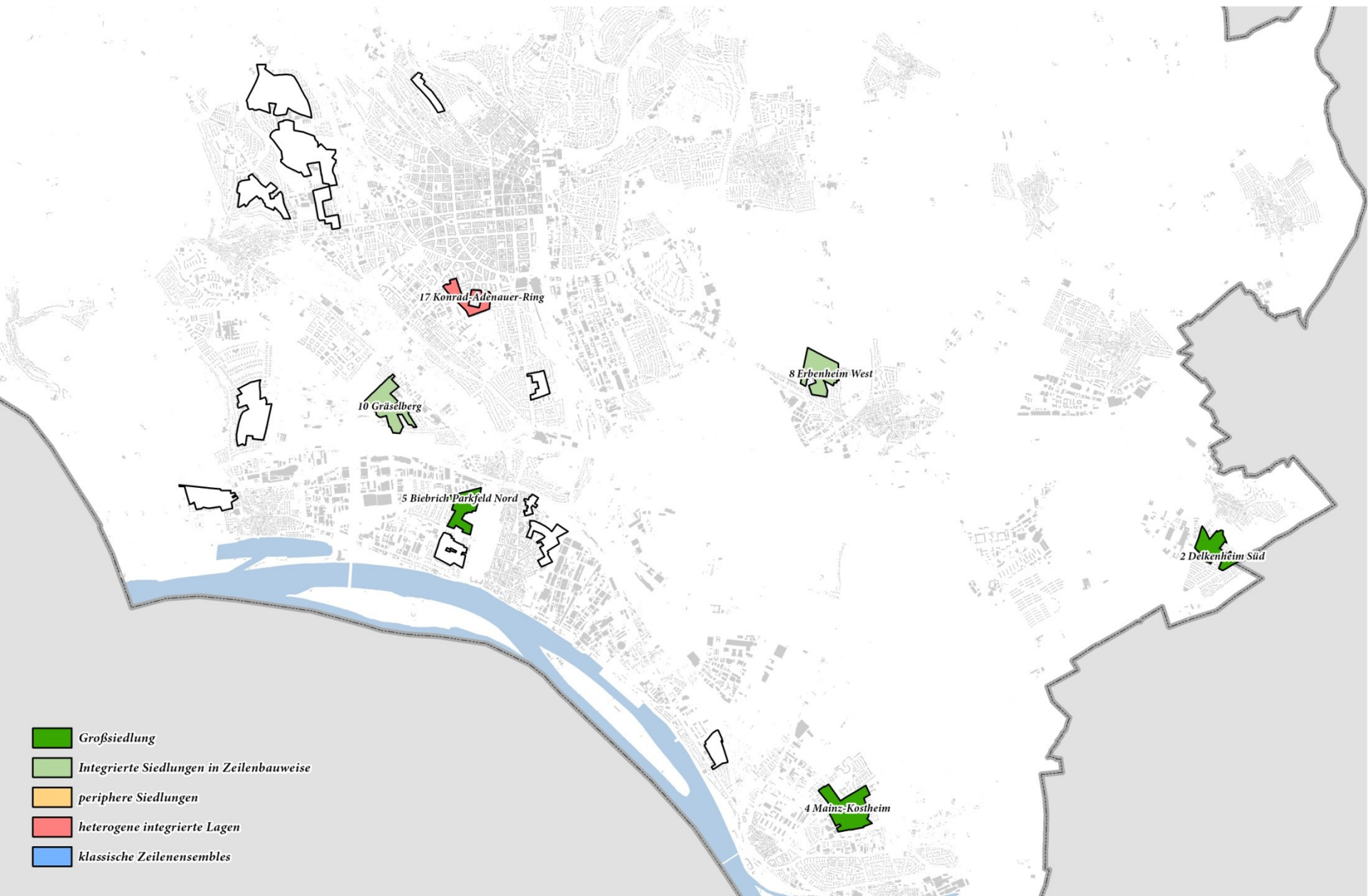
Städtebauliche Qualitätsverbesserung



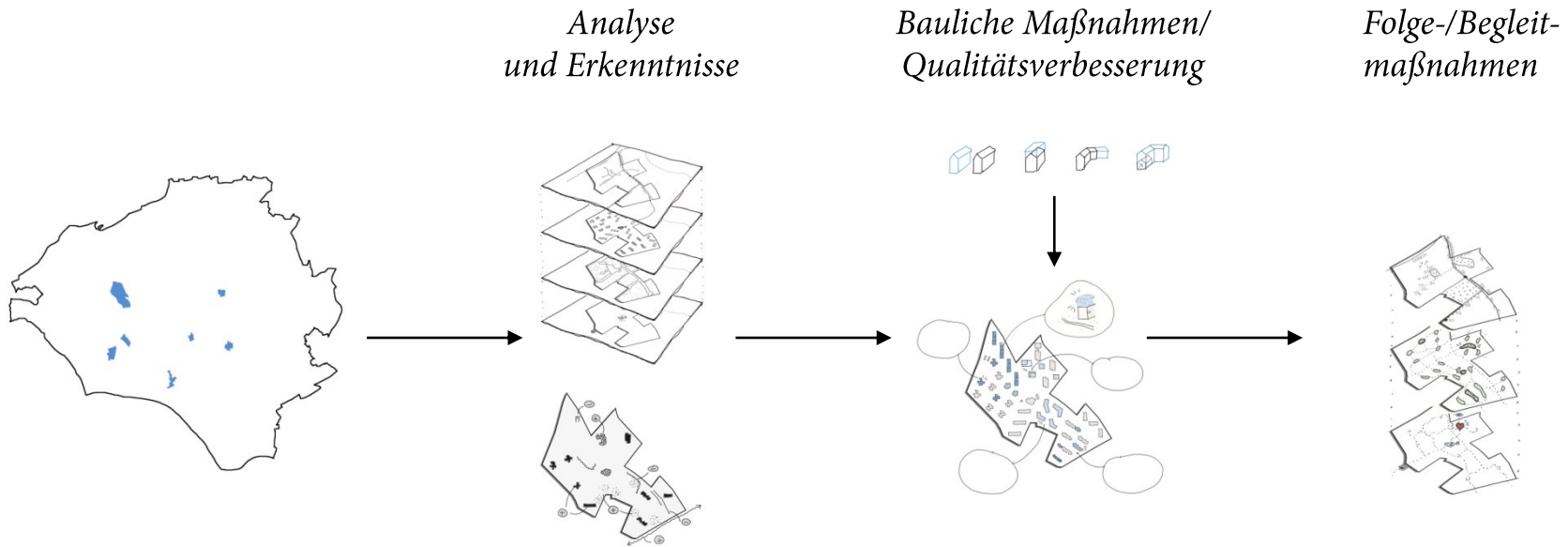
Einfache Aktivierung

- 2. Delkenheim Süd
- 3. Klarenthal
- 4. Kostheim
- 5. Parkfeld Nord
- 6. Parkfeld Süd

Auswahl von sechs Potentialgebieten



Phase B: Städtebauliche Konzepte und Strategien



Die 6 exemplarischen Potentialgebiete



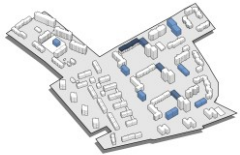
Delkenheim Süd

„Eine Siedlung entwickelt ein neues Gesicht“



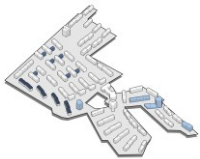
Erbenheim Hochfeld

„Eine Siedlung mit kleinen Eingriffen stärken oder über die Siedlungsgrenzen hinaus denken!“



Mainz-Kostheim

„Eine Siedlung wird neu erfunden!“



Gräselberg

„Eine in die Jahre gekommene positioniert sich neu!“



Parkfeld Nord

„Stärken der vorhandenen Bebauungsstruktur“



Konrad-Adenauer-Ring

„Lärmschutz und behutsame Erneuerung zwischen Innenstadt und Sondernutzungen“

Die 6 exemplarischen Potentialgebiete



Delkenheim Süd

„Eine Siedlung entwickelt ein neues Gesicht“



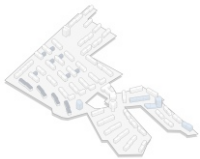
Erbenheim Hochfeld

„Eine Siedlung mit kleinen Eingriffen stärken oder über die Siedlungsgrenzen hinaus denken!“



Mainz-Kostheim

„Eine Siedlung wird neu erfunden!“



Gräselberg

„Eine in die Jahre gekommene positioniert sich neu!“



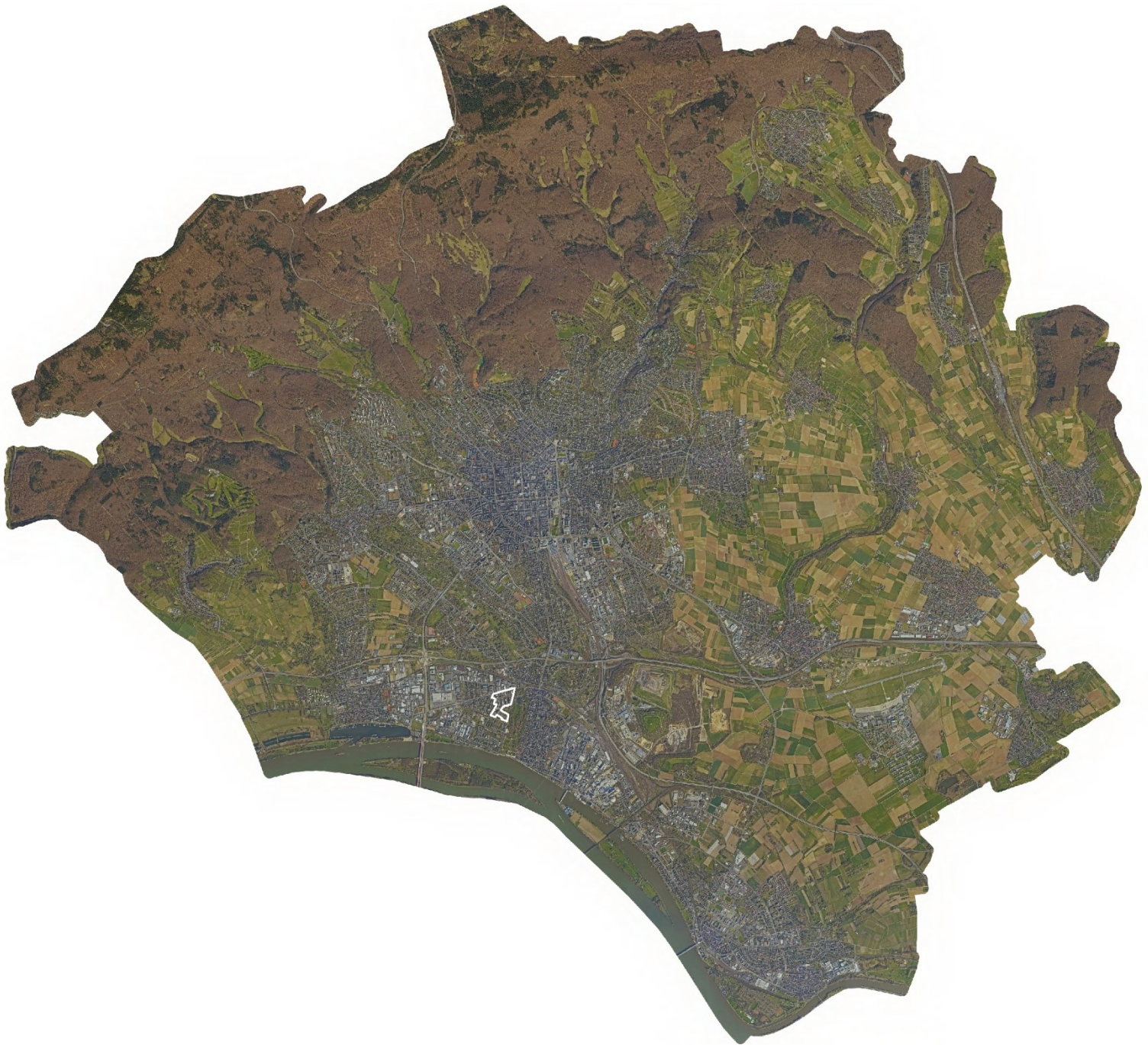
Parkfeld Nord

„Stärken der vorhandenen Bebauungsstruktur“



Konrad-Adenauer-Ring

„Lärmschutz und behutsame Erneuerung zwischen Innenstadt und Sondernutzungen“





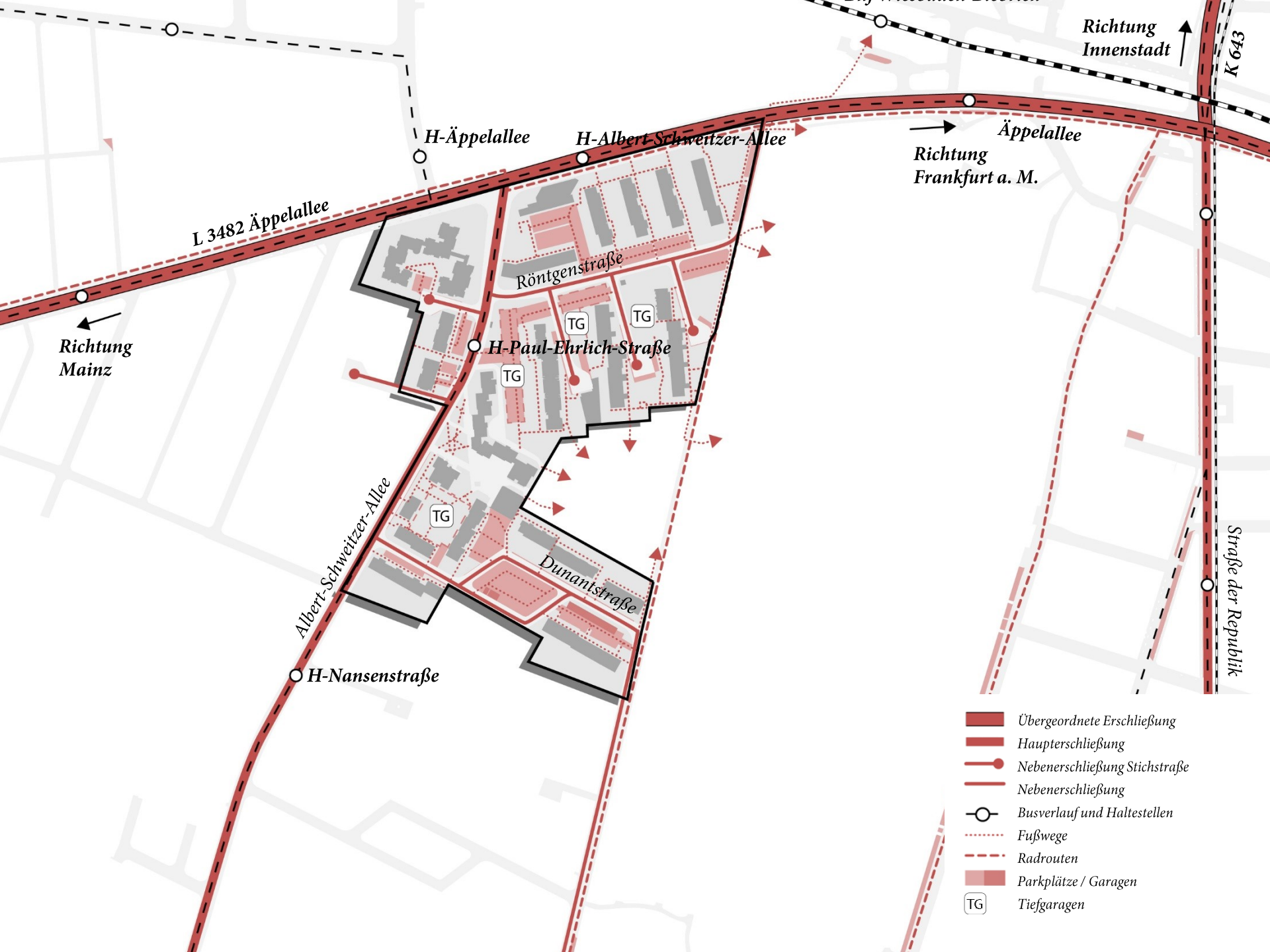
- Größe: 125.250 m² / 12,5 ha
- Einwohner: ca. 2.074
- EW/ha (brutto): 166
- Wohneinheiten: 1.055
- WE/ha (brutto): 84

- Überbaut: 19.875 m² (16 %)
- Erschließung: 37.673 m² (30 %)
- Freiräume: 74.407 m² (59 %)
- Geschossfläche: 100.092 m²
- GRZ: 0,20 / GFZ: 1,01 (Nettobaufli.)

- Migrationshintergrund: ca. 57 %
- Altersstruktur:

5 %	unter 6
13 %	6-17
51 %	18 – 64
30 %	über 65





Richtung
Innenstadt

K 643

Äppelallee

Richtung
Frankfurt a. M.

L 3482 Äppelallee

H-Äppelallee

H-Albert-Schweitzer-Allee

Röntgenstraße

H-Paul-Ehrlich-Straße










Richtung
Mainz

Albert-Schweitzer-Allee

H-Nansenstraße

Dunantstraße

Straße der Republik

-  Übergeordnete Erschließung
-  Haupteerschließung
-  Nebenerschließung Stichstraße
-  Nebenerschließung
-  Busverlauf und Haltestellen
-  Fußwege
-  Radrouten
-  Parkplätze / Garagen
-  Tiefgaragen



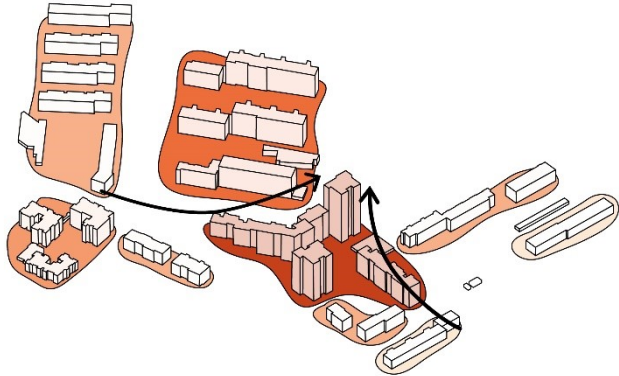




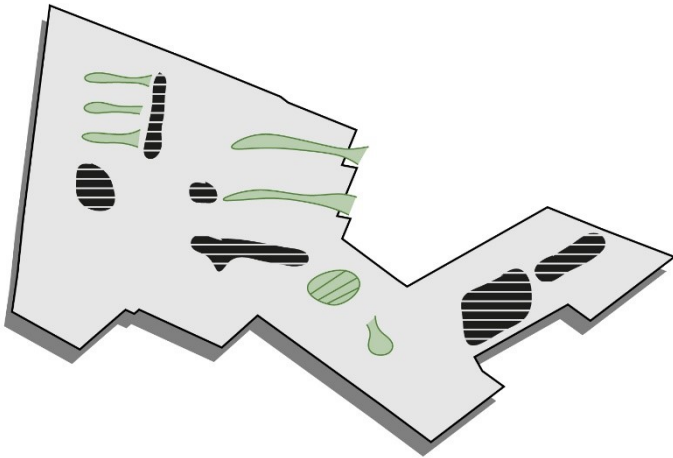


-  Aufstockung
-  Anbau
-  Nutzbare Freiflächen
-  Große Parkplatzflächen
-  Gute Eigentümerstrukturen
-  Anker-/ Hochpunkte
-  unklare Raumbildung
-  Lärmbelastung
-  Bus- und Bahnanbindung
-  Fuß- und Radverb. in die Umgebung
-  Fehlende Fuß- und Radverbindungen
-  Infrage zu stellende Erschließung
-  dominierendes Parken
-  Gute Versorgung
-  Grünflächen im Gebiet
-  Grünräume in der Umgebung
-  vorhandener Baumbestand
-  Vorhandene Spielplätze

Wichtigste Erkenntnisse

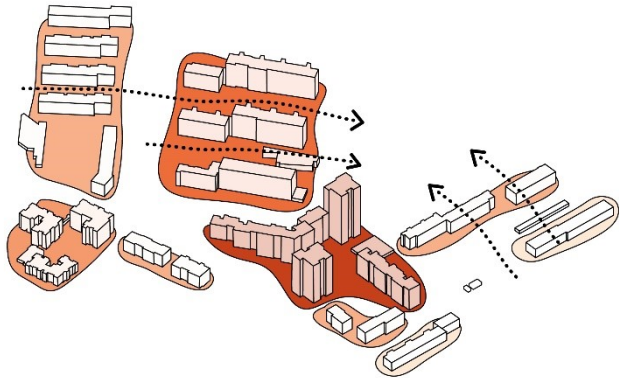


Unterschiedliche Bebauungsstruktur formen ein charakteristisches Höhenrelief („Stadtkrone“)



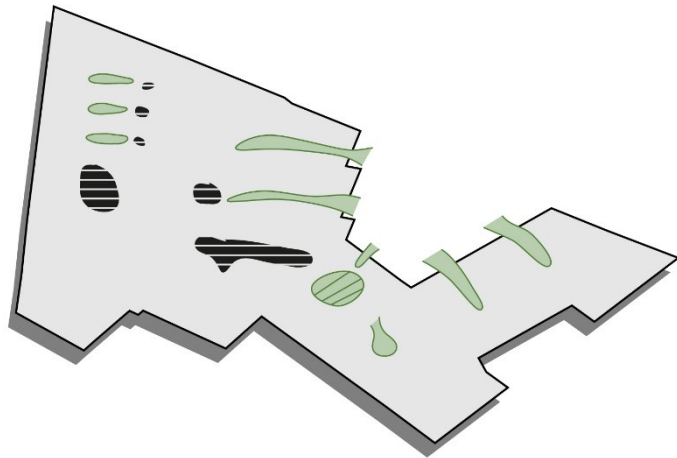
Undifferenzierte grüne Flächen und graue Parkplatzanlagen machen die Freiräume aus

Im Zuge der Schaffung von mehr Wohnraum bietet sich die Chance, ...



Unterschiedliche Bebauungsstruktur formen ein charakteristisches Höhenrelief („Stadtkrone“)

... das Stadtteilbild durch die Weiterführung und Betonung der Baustruktur zu erhalten und zu stärken.

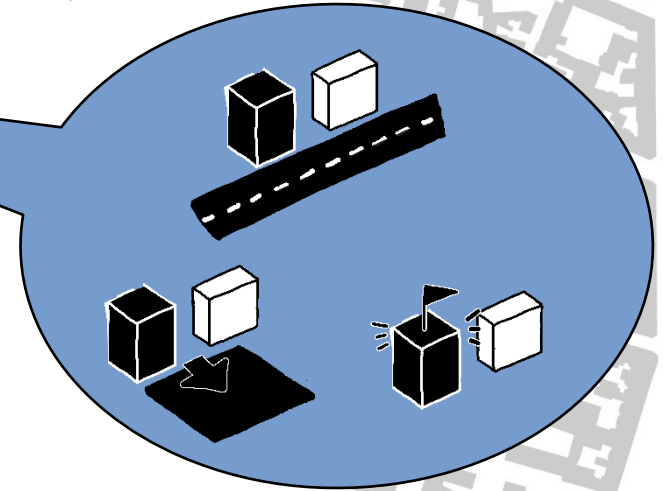
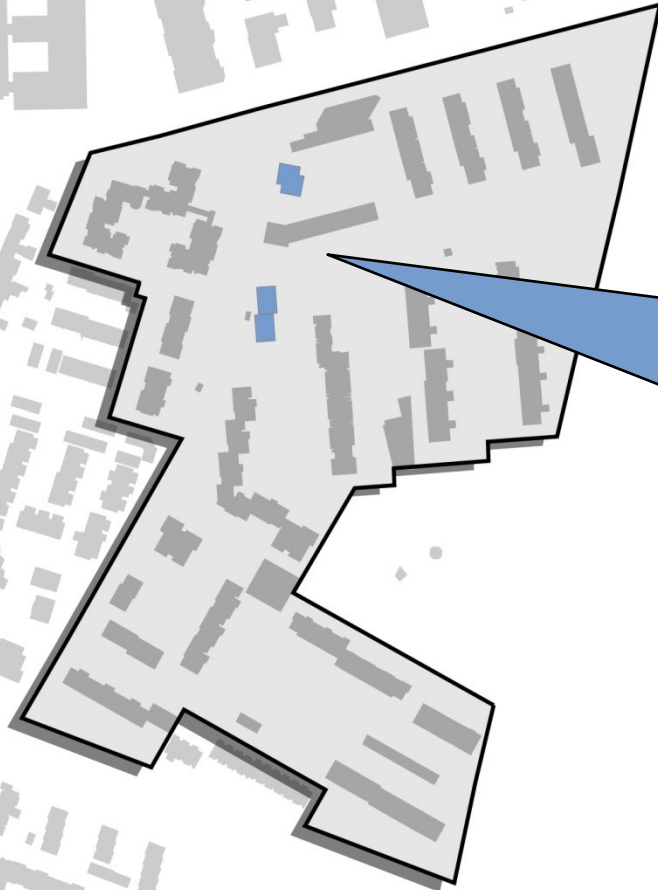


Undifferenzierte grüne Flächen und graue Parkplatzeanlagen machen die Freiräume aus

... Straßenräume und Parkplätze umzugestalten sowie Freiräume verschieden nutzbar zu machen.

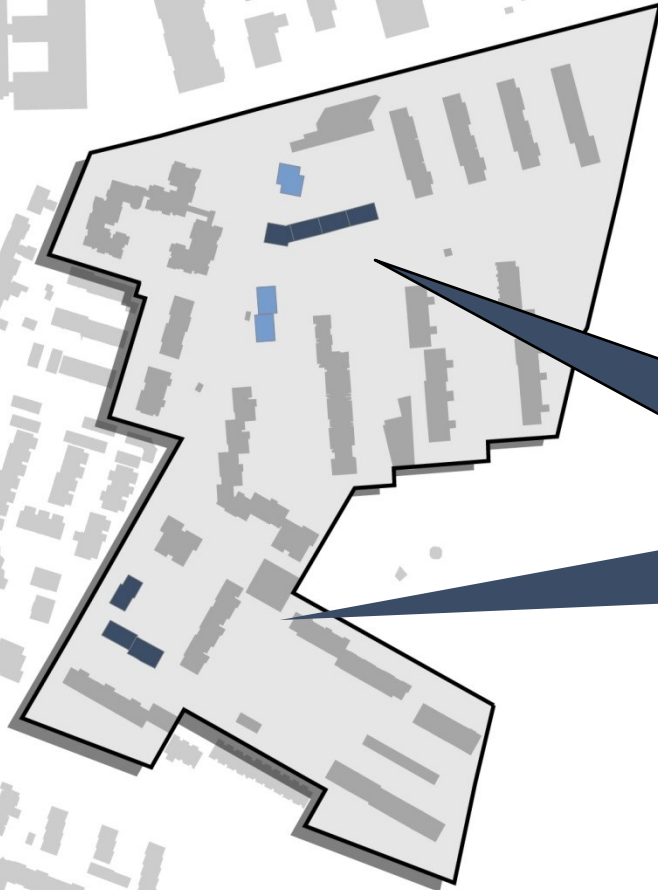
Bauliche Maßnahmen

Durch **Ergänzungen** den öffentlichen Raum stärken, Eingang schaffen und Straßenraum fassen

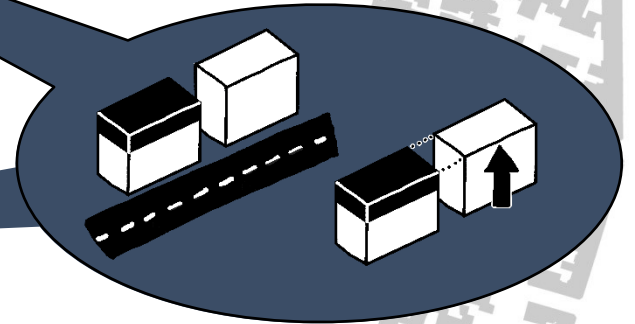


-  Aufstockung
-  Anbau
-  Ergänzung
-  Neubau nach Abriss
-  Abriss

Bauliche Maßnahmen

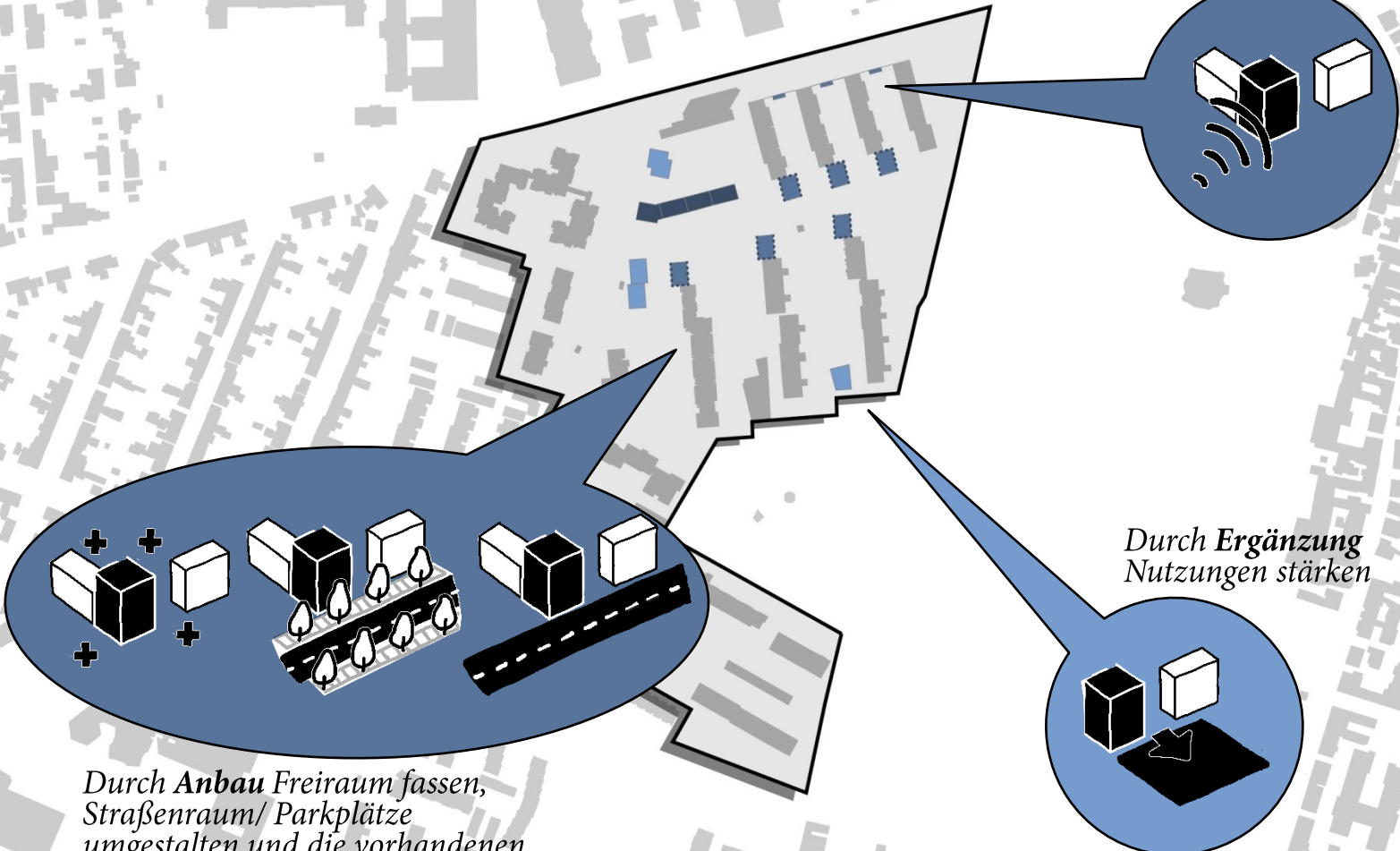


Durch **Aufstockung**
Straßenraum fassen und
Höhen angleichen



-  Aufstockung
-  Anbau
-  Ergänzung
-  Neubau nach Abriss
-  Abriss

Bauliche Maßnahmen



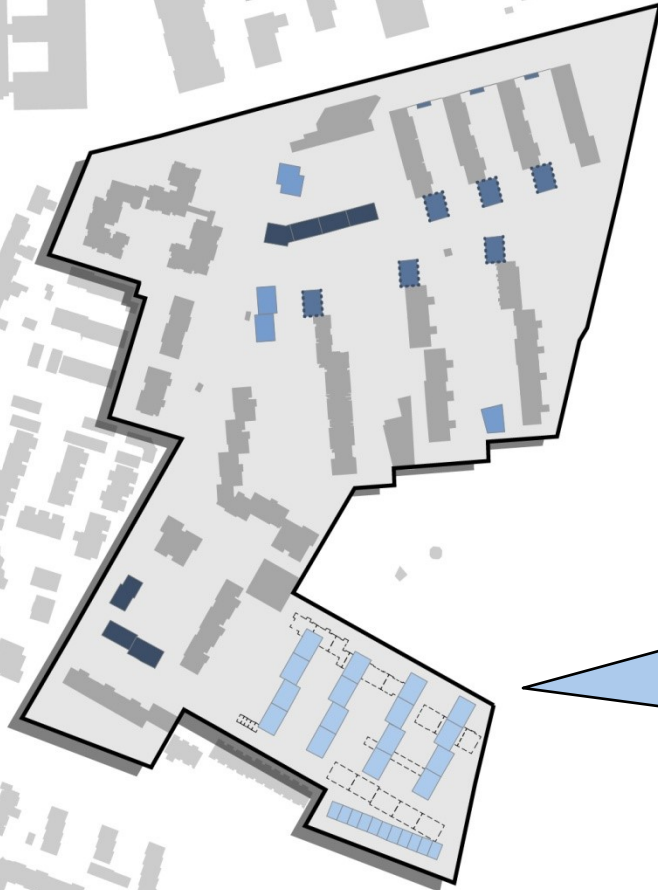
Durch **Anbau**
vor Lärm schützen

Durch **Ergänzung**
Nutzungen stärken

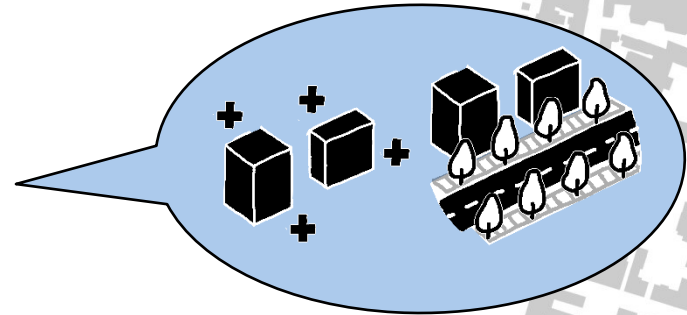
Durch **Anbau** Freiraum fassen,
Straßenraum/ Parkplätze
umgestalten und die vorhandenen
Strukturen stärken

- Aufstockung
- Anbau
- Ergänzung
- Neubau nach Abriss
- Abriss

Bauliche Maßnahmen

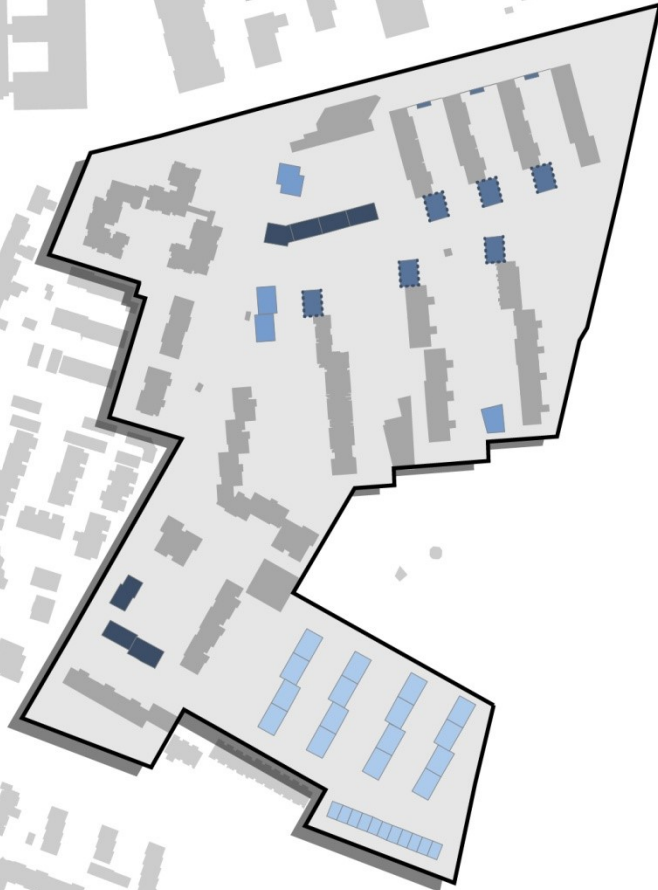


*Durch **Abriss und Neubau** vorhandene Strukturen stärken, den Straßenraum und Stellplätze umgestalten*



-  Aufstockung
-  Anbau
-  Ergänzung
-  Neubau nach Abriss
-  Abriss

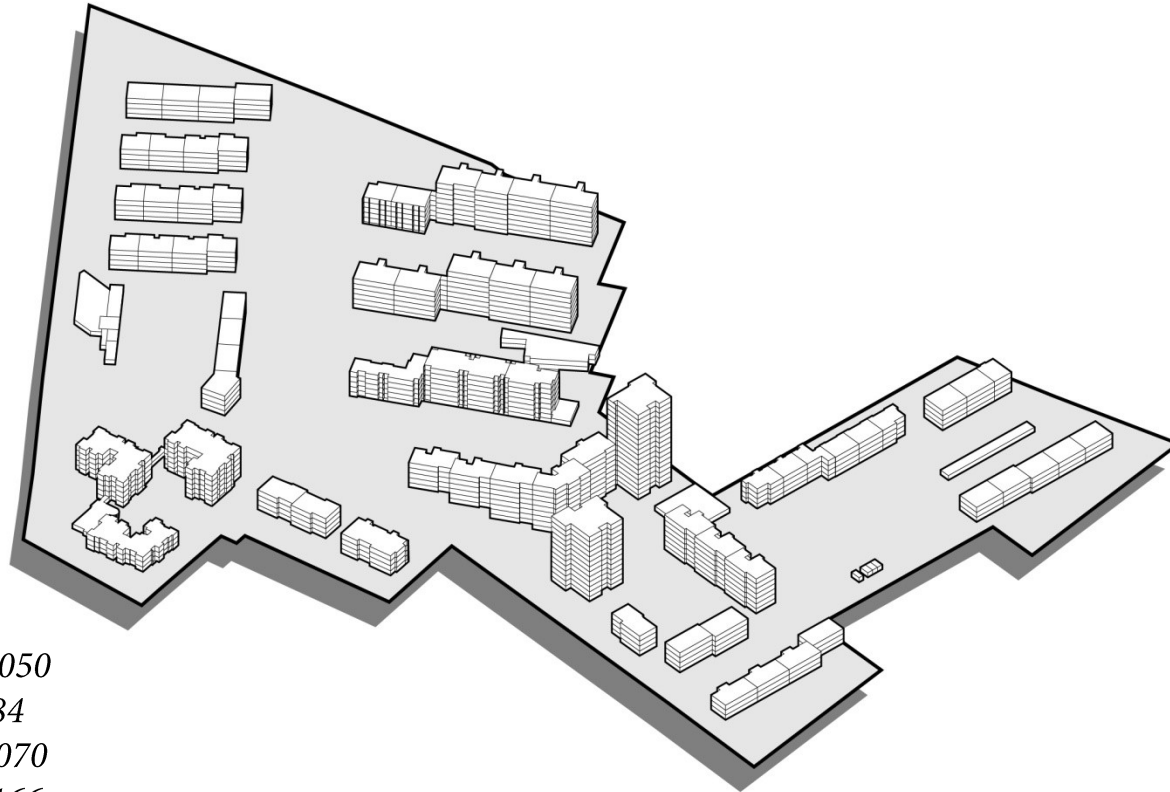
Bauliche Maßnahmen



-  Aufstockung
-  Anbau
-  Ergänzung
-  Neubau nach Abriss
-  Abriss

Bauliche Maßnahmen

Bestand

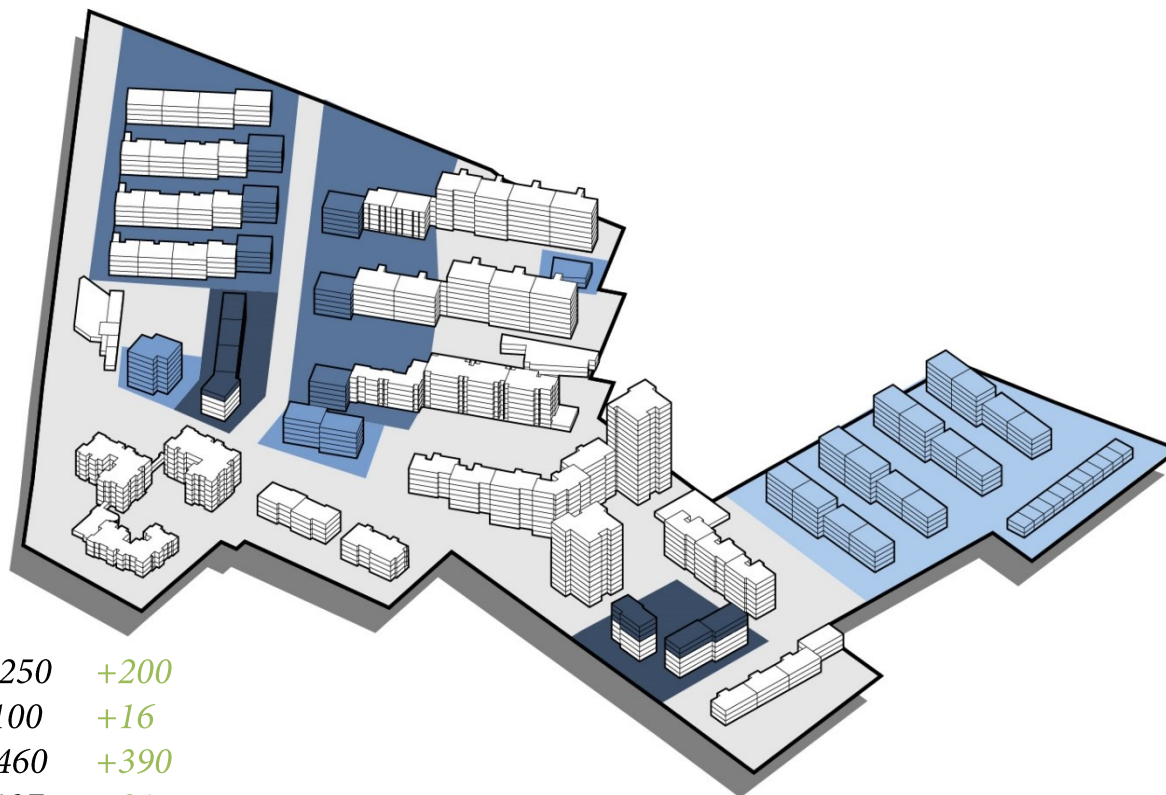


- Wohneinheiten: 1.050
- WE/ha (brutto): 84
- Einwohner: ca. 2.070
- EW/ha (brutto): 166

- Überbaut: 19.870 m²
- Geschossflächen: 100.090 m²
- GRZ: 0,20
- GFZ: 1,01

Bauliche Maßnahmen

Vorschlag

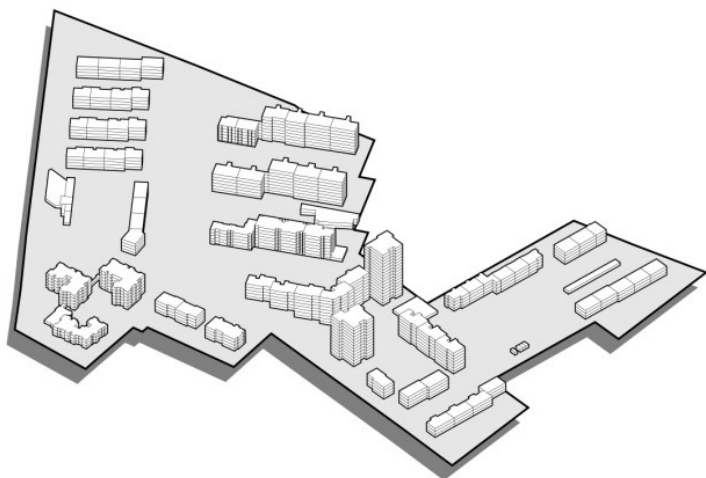


- Wohneinheiten: 1.250 +200
- WE/ha (brutto): 100 +16
- Einwohner: ca. 2.460 +390
- EW/ha (brutto): 197 +31

- Überbaut: 23.520 m² +3.650 m²
- Geschossfl.: 122.130 m² +22.040 m²
- GRZ: 0,23 +0,03
- GFZ: 1,22 +0,21

Bauliche Maßnahmen

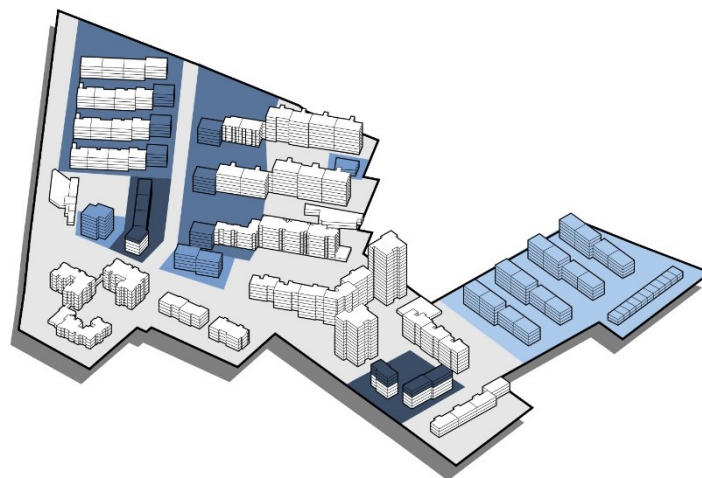
Bestand



- Wohneinheiten: 1.050
- WE/ha (brutto): 84
- Einwohner: ca. 2.070
- EW/ha (brutto): 166

- Überbaut: 19.870 m²
- Geschossflächen: 100.090 m²
- GRZ: 0,20
- GFZ: 1,01

Vorschlag



- Wohneinheiten: 1.250 +200
- WE/ha (brutto): 100 +16
- Einwohner: ca. 2.460 +390
- EW/ha (brutto): 197 +31

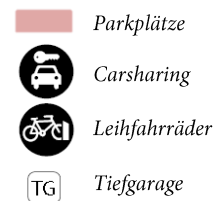
- Überbaut: 23.520 m² +3.650 m²
- Geschossfl.: 122.130 m² +22.040 m²
- GRZ: 0,23 +0,03
- GFZ: 1,22 +0,21

Begleitmaßnahmen

Erschließung



- Straßenumgestaltung und Reduzierung
- Parktaschen anstelle straßenraumdominierendes Parken
- Tiefgaragen unter Neubauten
- Carsharing- und Fahrradleistungsstationen einrichten



Begleitmaßnahmen

Freiraum



- Freiräume differenzieren und gestalten
- Vorhandene Grünverbindungen ergänzen und fließenden Übergang schaffen

- ➔ Wichtige Verbindungen
- Grünraum in der Umgebung
- ▨ Öffentliche Plätze im Gebiet
- Öffentlicher Grünraum im Gebiet
- Wohnungsnaher Freiraum

Wichtigste Erkenntnisse und Empfehlungen

Erkenntnisse und Empfehlungen

1. Sich ein Bild machen, genau hinsehen!

- präzises planerisches Verständnis des Bestandes und seiner gestalterisch-funktionalen Eigenarten als wesentliche Voraussetzung für stimmige Transformationskonzepte
- „Einsicht vor Ort“ als unverzichtbarer Bestandteil neben umfassenden Analysen

2. Das Baurecht erstmal ausblenden. Eine Vision entwerfen!

- Transformationsgebiete brauchen zunächst eine überzeugende Idee für die Zukunft
- gewisse Rahmenbedingungen, wie z.B. bestehendes Baurecht, sollten hierfür zunächst ausgeblendet werden, um den Möglichkeitsraum weit zu öffnen
- der Entwurf verständlicher Bilder hilft, die Vorstellungen zu kommunizieren

3. Individuelle Lösungen für spezifische Situationen.

- jedes Quartier ist anders
- generell machbare Verdichtungsmaßnahmen über ein Gebiet zu gießen, ist nicht zielführend
- für jede Situation braucht es ein angemessenes, individuell auf das Gebiet zugeschnittenes Konzept

Erkenntnisse und Empfehlungen

4. Mit der Nachverdichtung zuerst Ziele der integrierten Quartiersentwicklung verfolgen!

- höhere Relevanz als quantitative Aspekte hat die integrierte konzeptionelle Betrachtung eines Gebiets, z.B. mit Hilfe einer „Mehrfachen Innenentwicklung“, die Verdichtung beispielsweise untrennbar an Freiraumentwicklung, Mobilitäts- und Versorgungskonzepte koppelt

5. Folgen und Konsequenzen gleich beim Entwurf mitdenken und unmittelbar implementieren!

- neue Einwohner bringen erhebliche Anforderungen mit sich, insbesondere in Bezug auf den ruhenden Verkehr, Kapazitäten von Einrichtungen oder die Ausstattung mit Freiräumen
- sinnvolle Konzepte denken diese von vornherein mit und bauen entsprechende Maßnahmen ein

6. Akteurskonstellation und Qualitätssicherung

- für das Gelingen einer späteren Umsetzung ist es sinnvoll, die Akteure (Eigentümerinnen, Wohnungswirtschaft, Bewohnende, Planende, Gewerbetreibende, ...) in den Gebieten frühzeitig im Blick zu haben und sie zu geeigneten Zeitpunkten einzubeziehen, um Ziele, Vorgehen, Aufgabenverteilung und letztlich auch Qualitätssicherung zu klären und zu vereinbaren

DANK E.

