

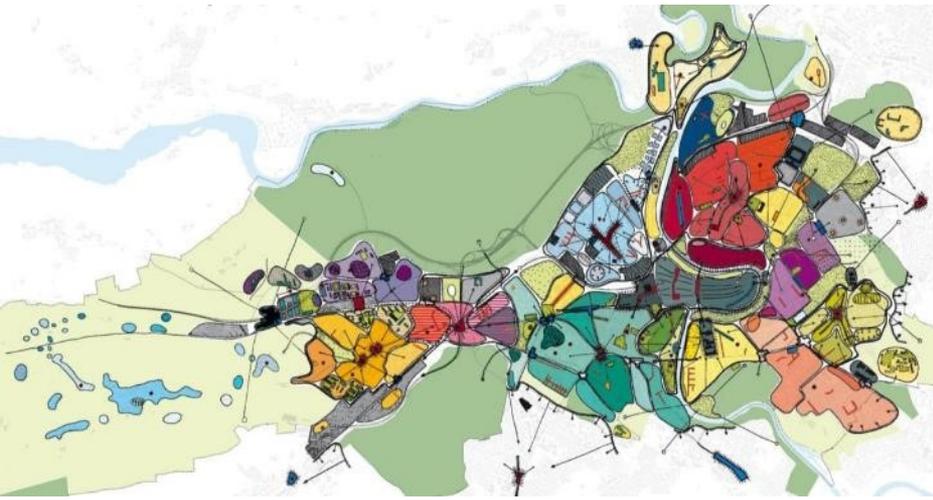
## *Wohnen PLUS*

# Qualifizierung von Grosssiedlungen und Zeilengebieten

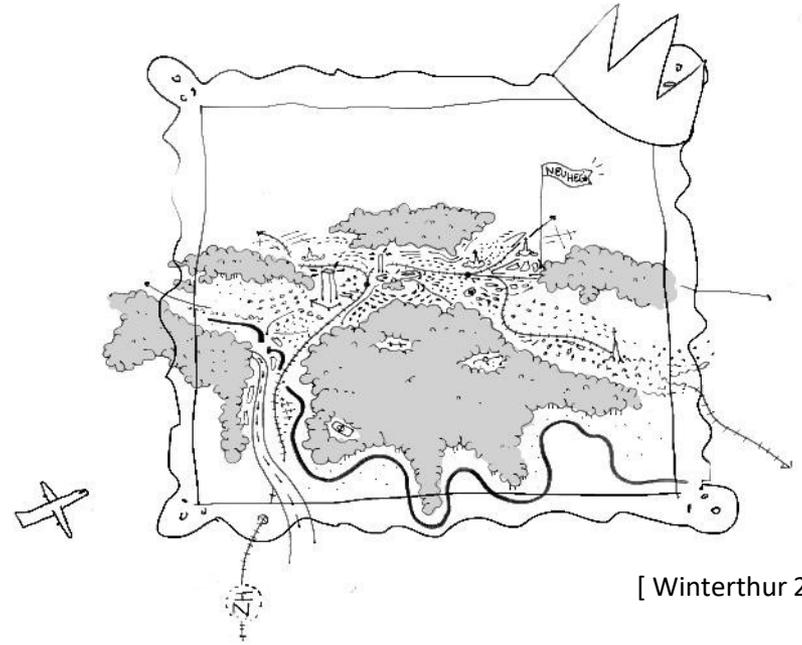
09.11.2021

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau

Martin Berchtold



[ Stadtentwicklungskonzept Bern 2016 ]

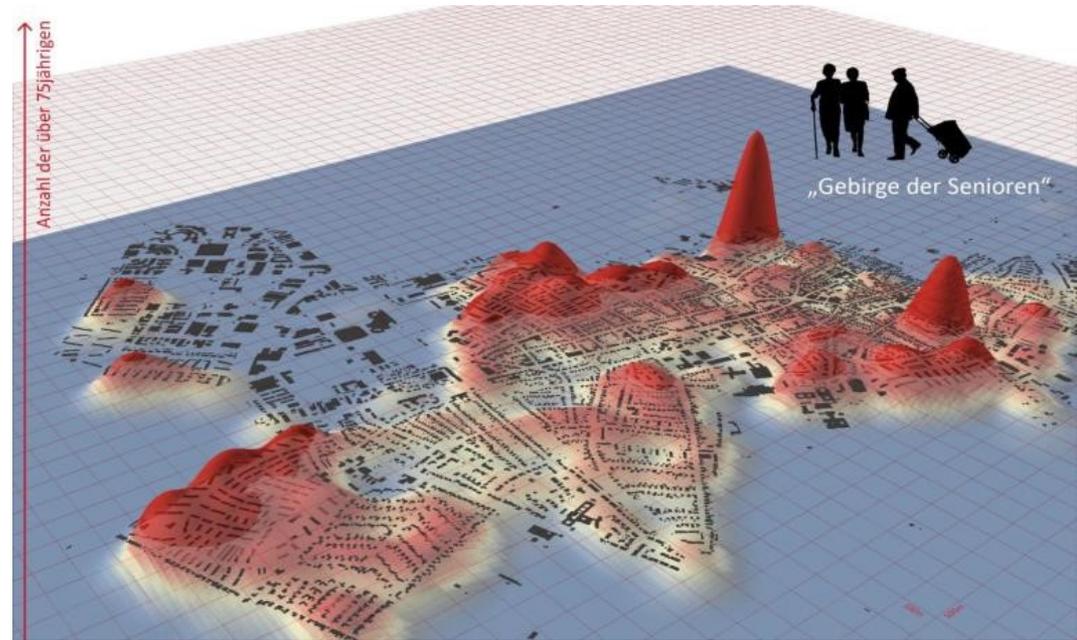


[ Winterthur 2040 ]

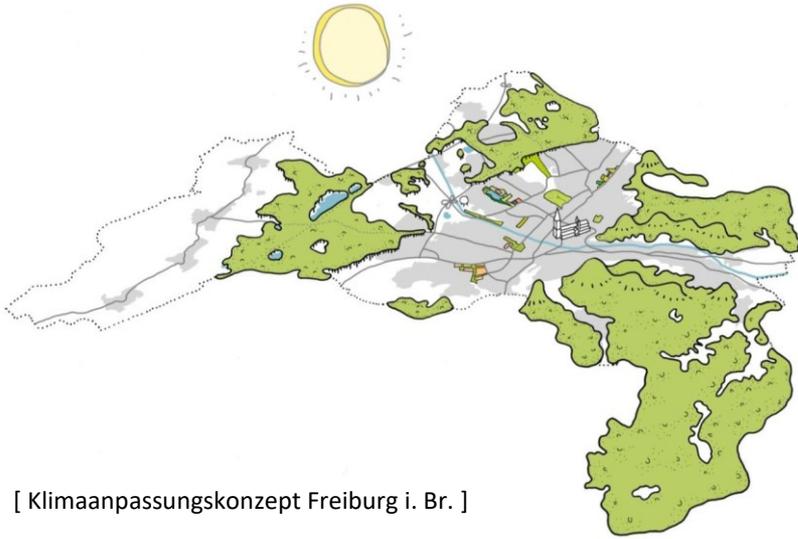
## berchtoldkrass space&options



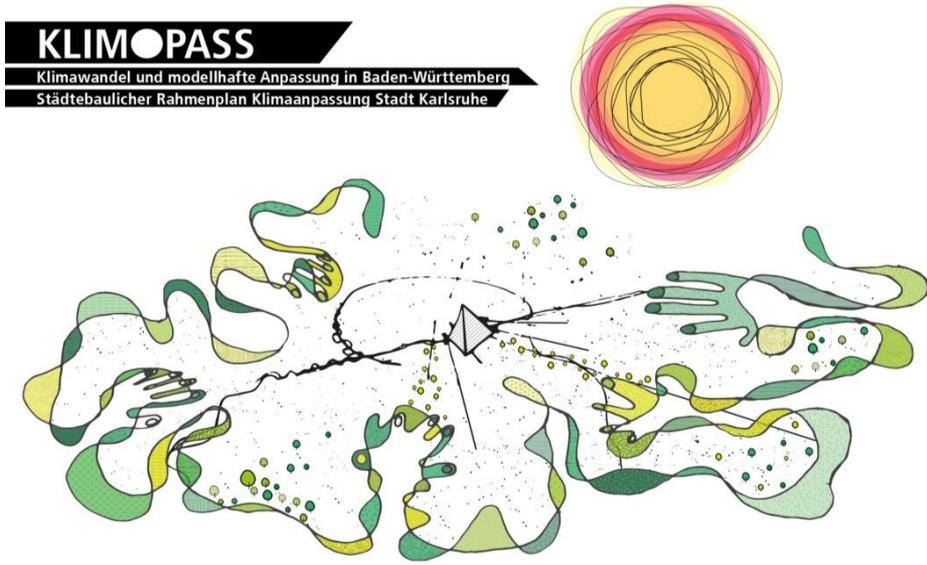
[ Räumliches Leitbild Karlsruhe ]



[ StadtSCAN Langen ]



[ Klimaanpassungskonzept Freiburg i. Br. ]



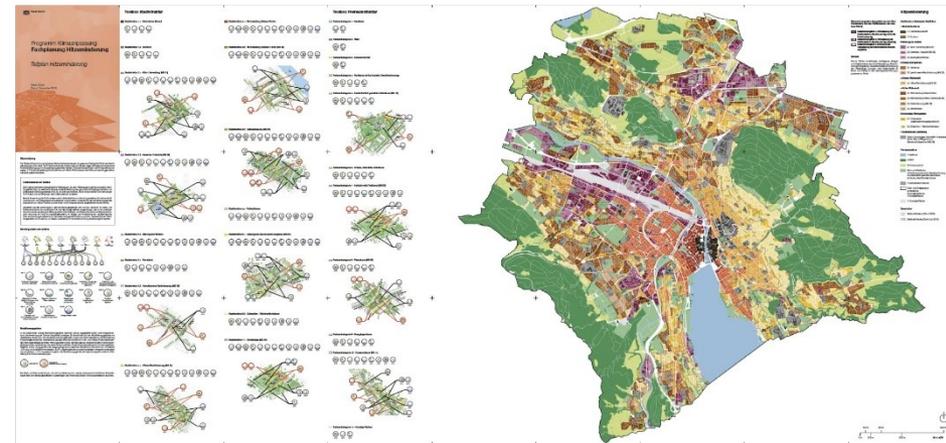
[ Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe ]



[ Hitze in Städten, BAFU Schweiz ]



[ Rahmenplan Stadtklima Winterthur ]



[ Fachplanung Hitzeminderung Zürich ]

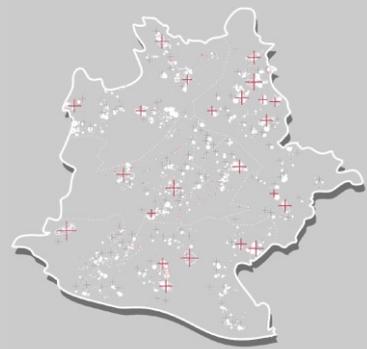
150 WE

70 WE

# Potenzialanalyse Wohnen Stuttgart

+

SCHLUSSBERICHT

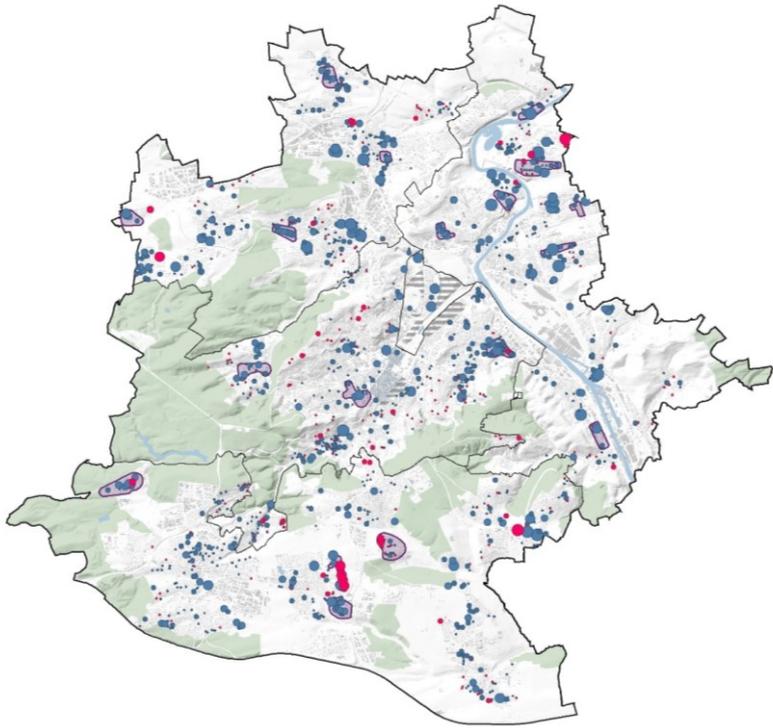


STU TTGART

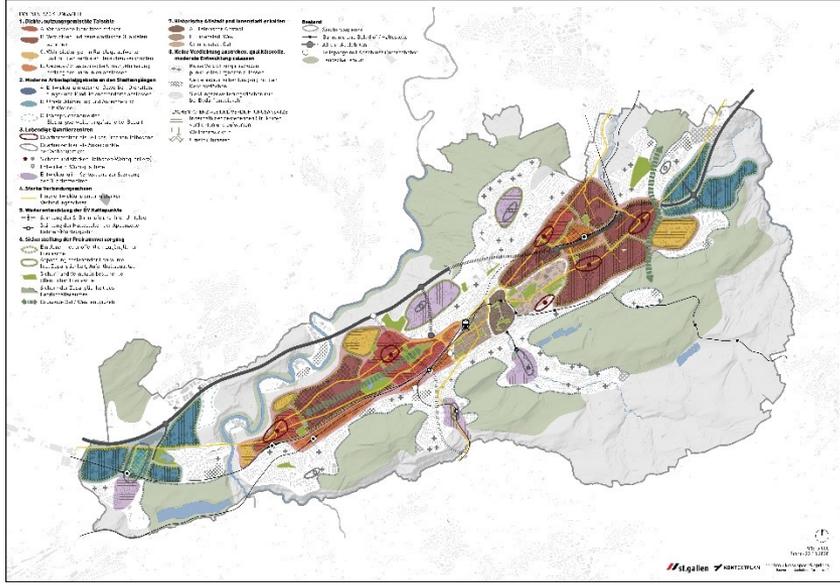


[ Potenzialanalyse Wohnen, Stuttgart ]

berchtoldkrass space&options



[ Innenentwicklungsstrategie, St. Gallen ]

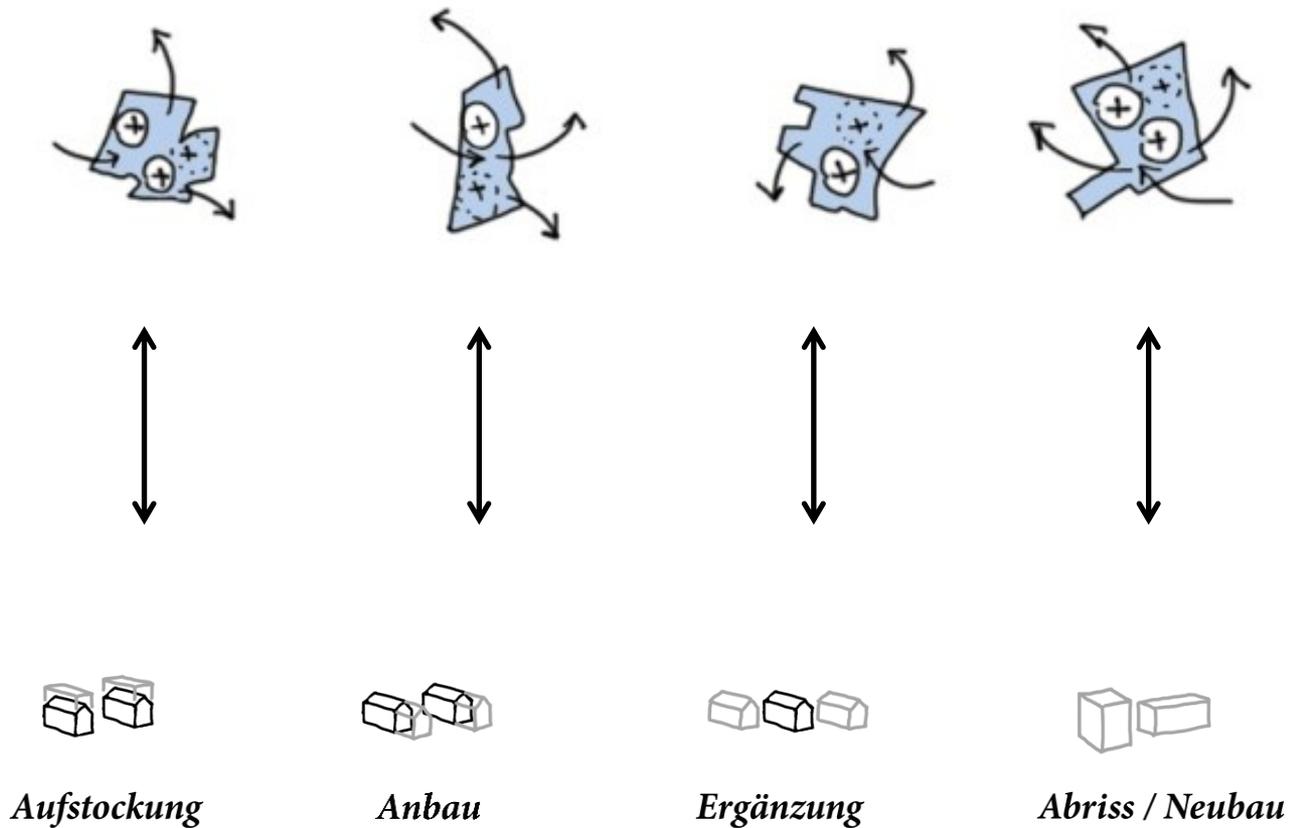


# ***Inhalt***

- *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*

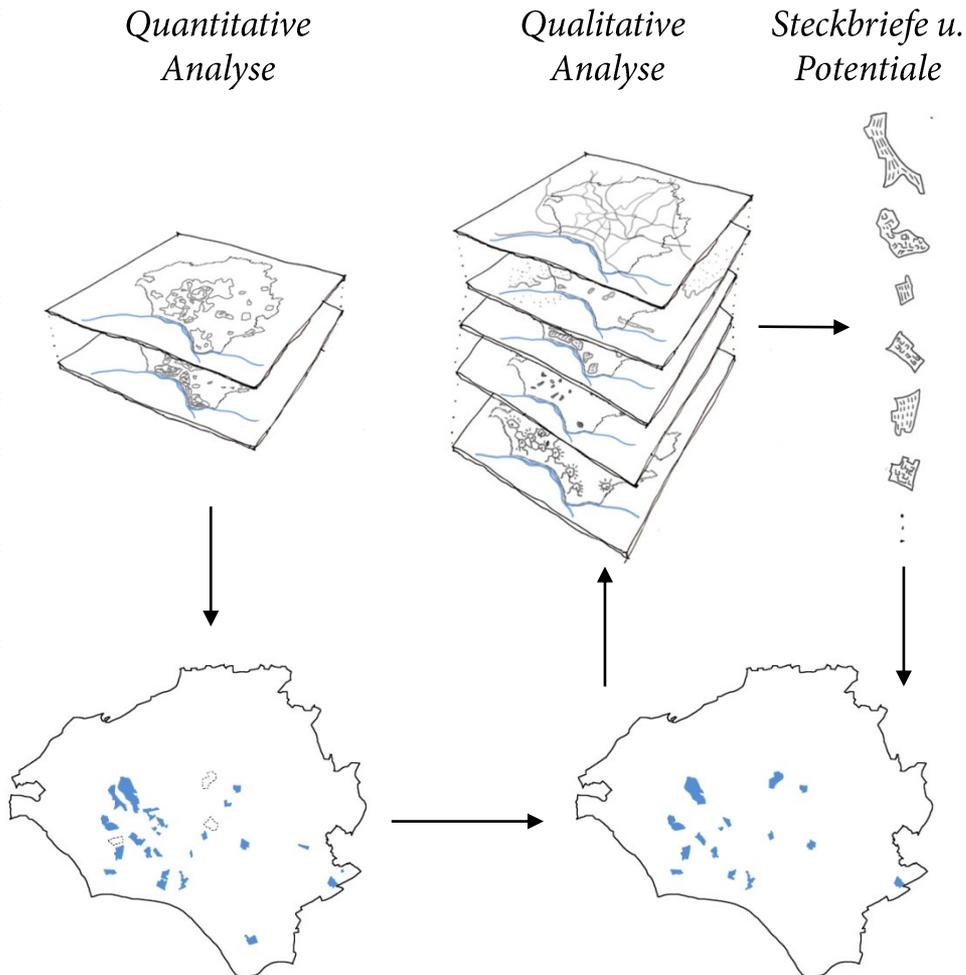
# *Potenziale der Wohnraumschaffung in Großsiedlungen und Zeilengebieten in Wiesbaden*



# Aufgabenpakete & Kriterien

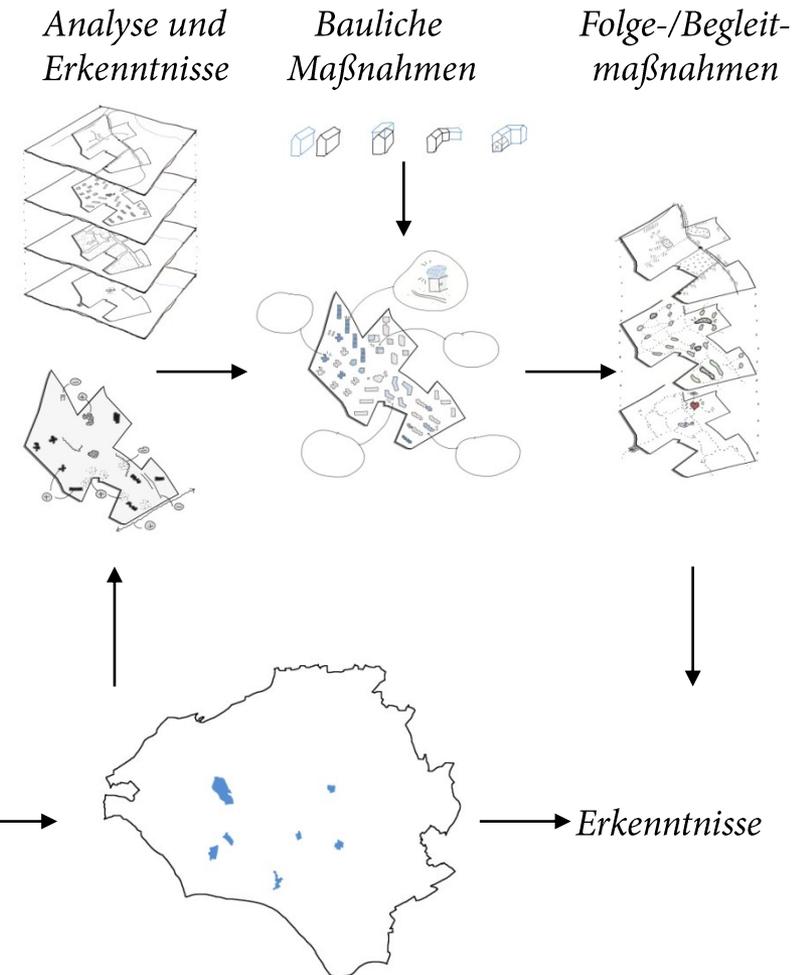
## Phase A:

Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete



## Phase B:

Konzeptionelle Entwürfe und Strategien

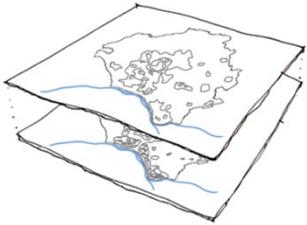


*Phase A: Gesamtstädtische Analyse und Auswahl  
der Potentialgebiete*

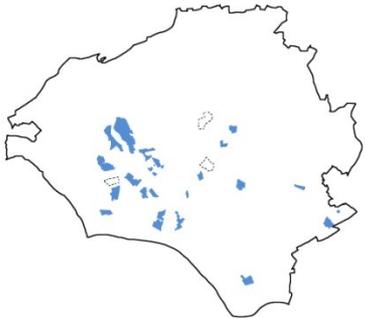
**Phase A:**

*Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete*

*Quantitative  
Analyse*

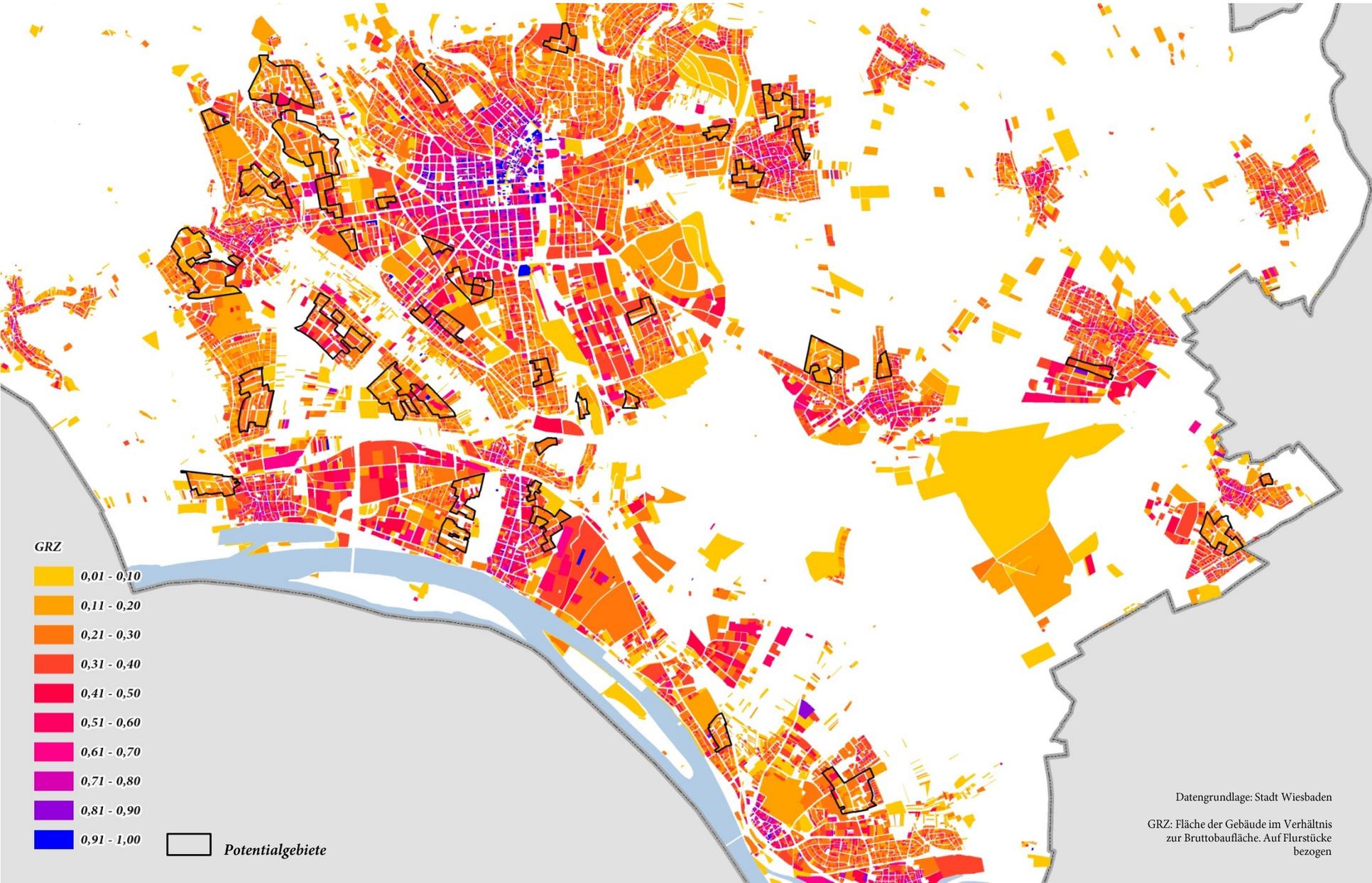


- *Dichteanalysen der Haushalte und Einwohner (EW/ha und HH(WE)/ha)*
- *Bauliche Dichte (GRZ und GFZ)*

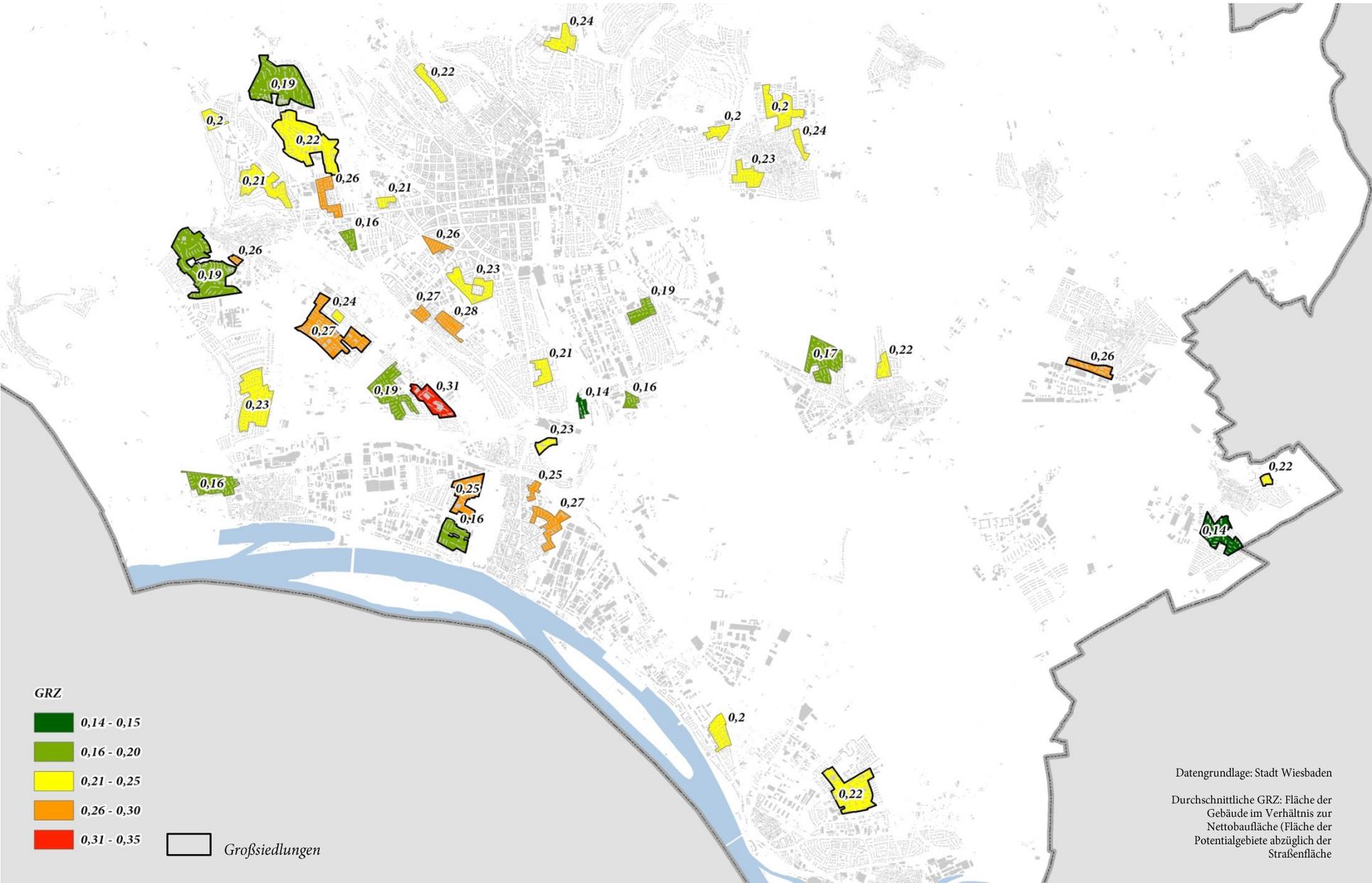


*Ausschluss der dichtesten Gebiete*

# Bauliche Dichte – GRZ Gesamtstadt

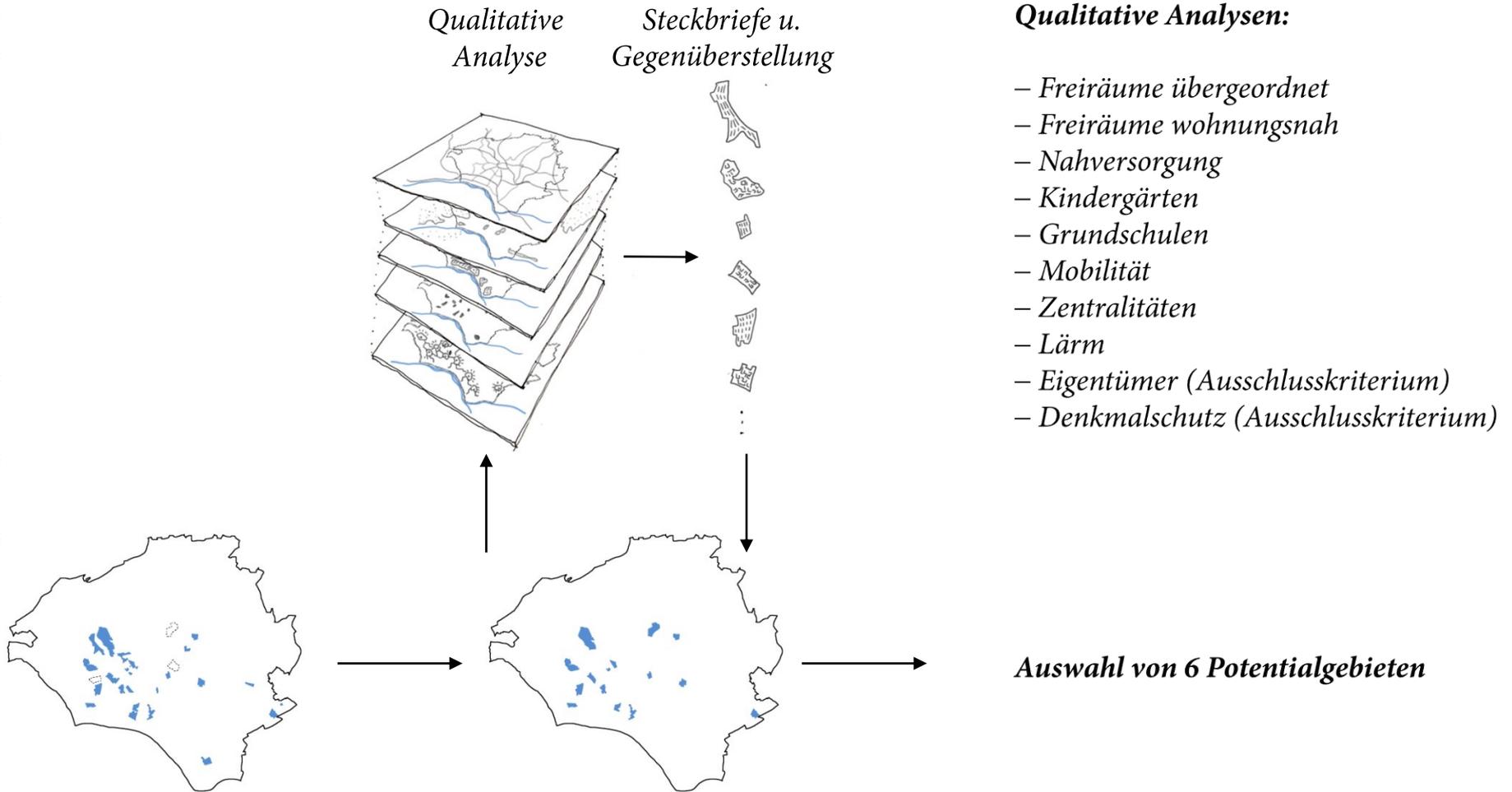


# Bauliche Dichte – Durchschnittliche GRZ Potentialgebiete



**Phase A:**

*Gesamtstädtische Analyse und Auswahl Potentialgebiete*



# *Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz*



# Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz

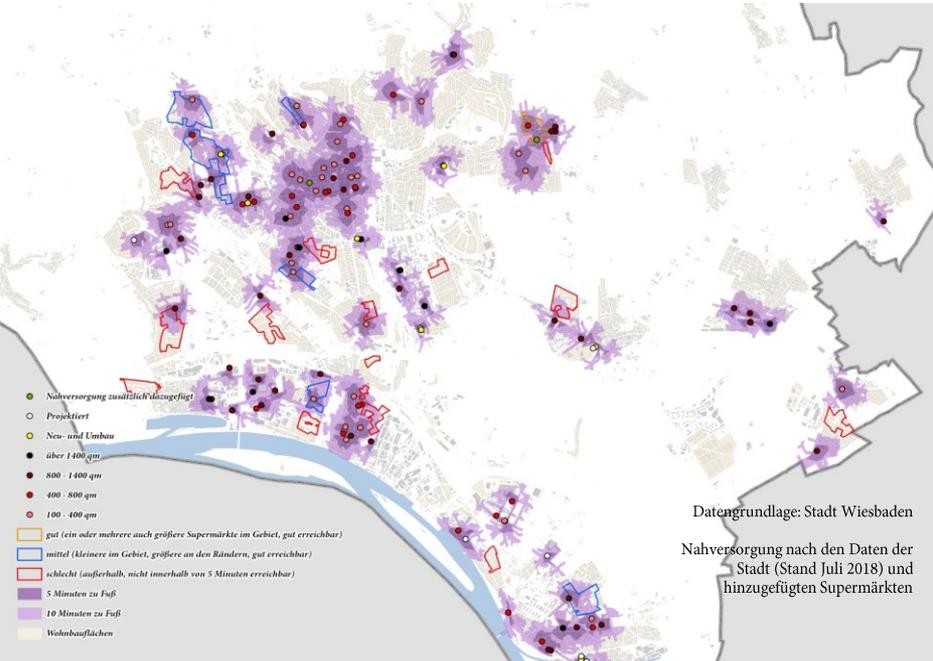


# *Fußläufige Erreichbarkeit – Fuß- und Radwegenetz*

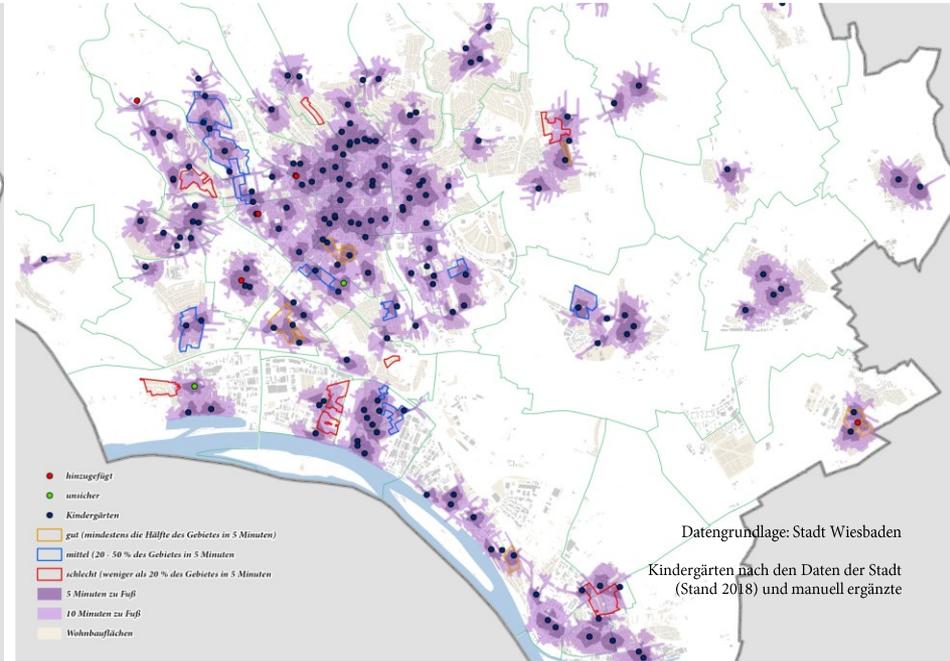


# Fußläufige Erreichbarkeit

## Nahversorgung



## Kindergärten



# Steckbriefe

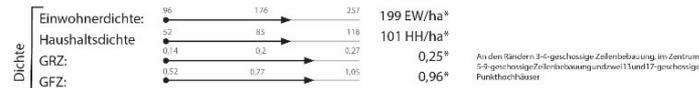
NR. 5 PARKFELD NORD

Großsiedlung



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

## Einordnung



## Versorgung / Erreichbarkeit



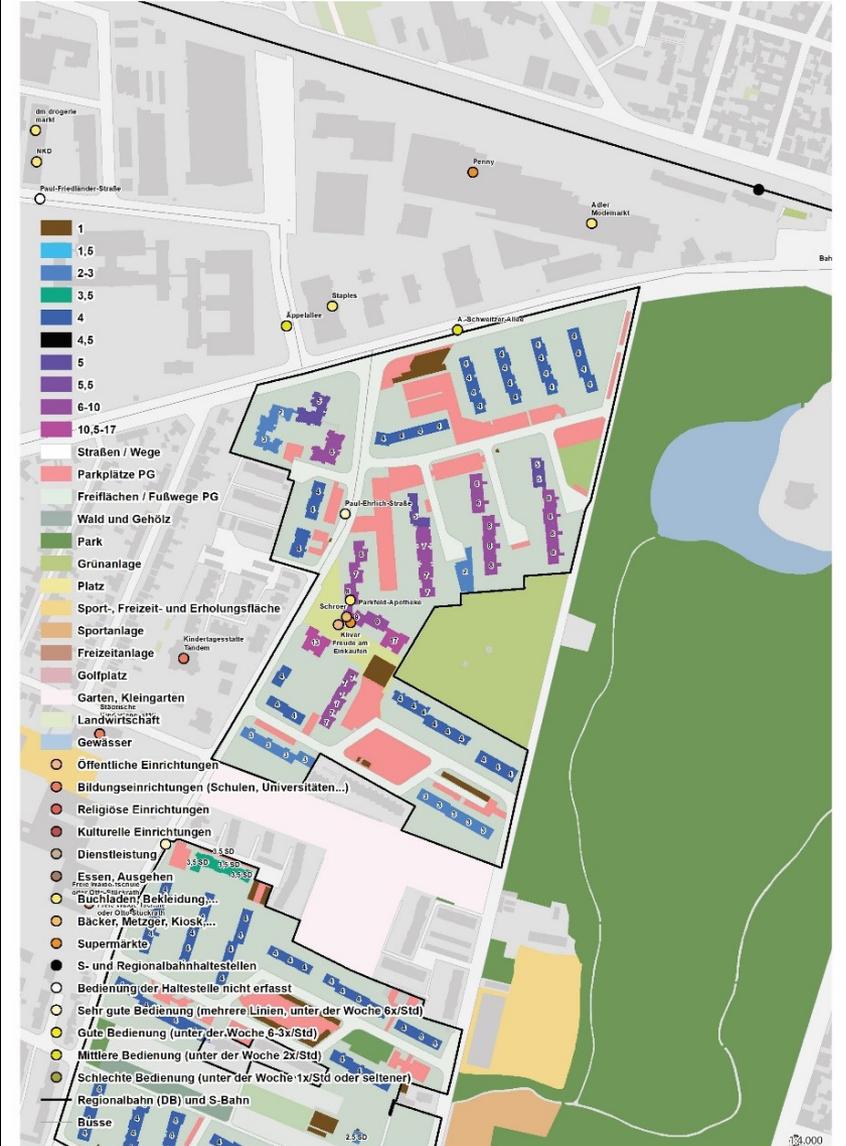
## Eigentümer:

## Lärm:

## Potenziale



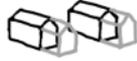
\*auf das Nettobauland bezogen



# *Potenziale*



*Aufstockung*



*Anbau*



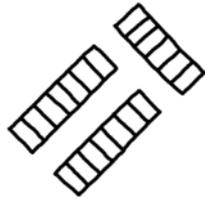
*Ergänzung*



*Abriss / Neubau*



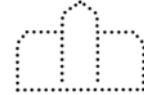
*Spielraum Dichte*



*Stellplatzflächen nutzen*



*Vorhandene Einrichtungen*



*Bedarf für neue Einrichtungen*



*Ankerpunkte stärken*



*Lärm reduzieren*



*Mögliche städtebauliche Qualitätsverbesserungen durch Nachverdichtung*

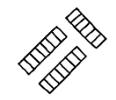
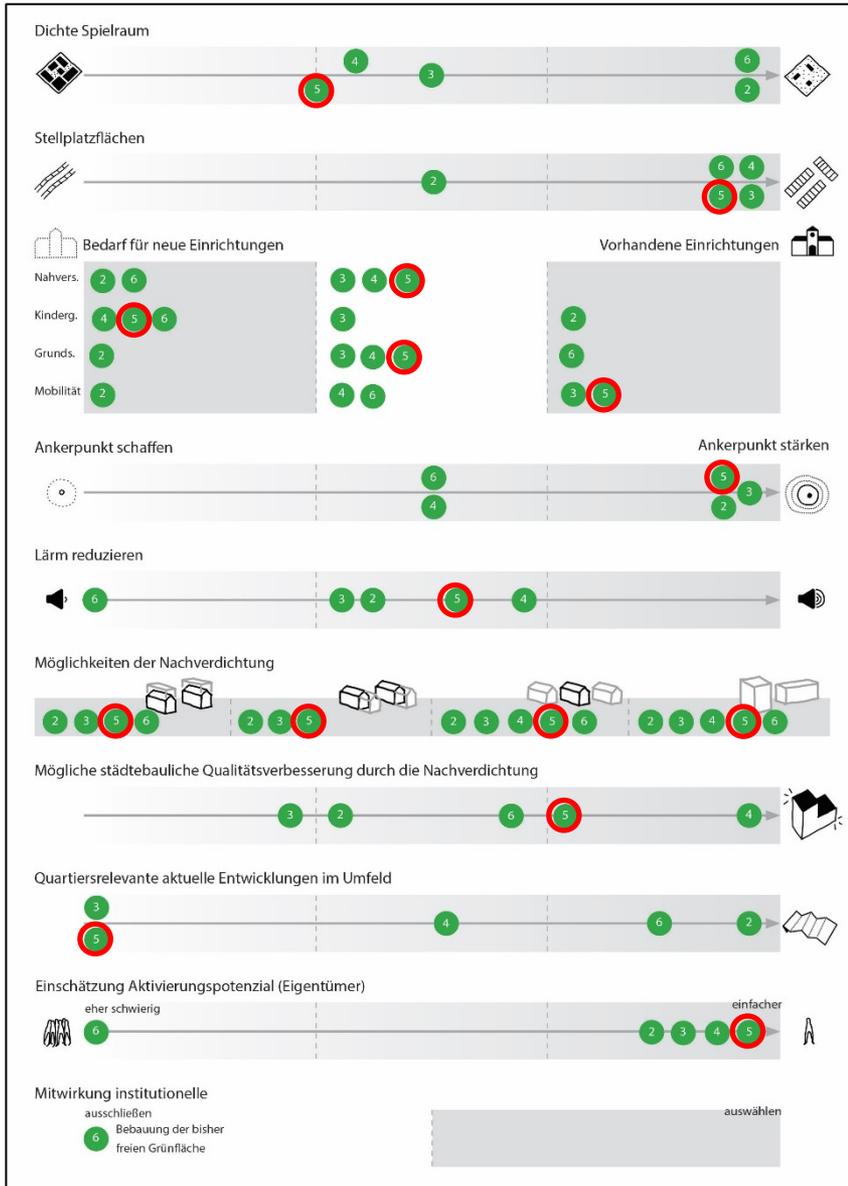


*Quartiersrelevante aktuelle Entwicklungen im Umfeld*



*Einfache Aktivierung*

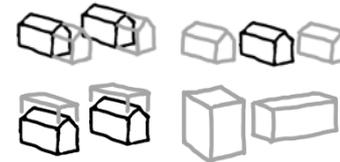
# Großsiedlungen: 5. Parkfeld Nord



**Stellplatzflächen neu organisieren**



**Ankerpunkte stärken**



**Alle Möglichkeiten der Nachverdichtung vorhanden**



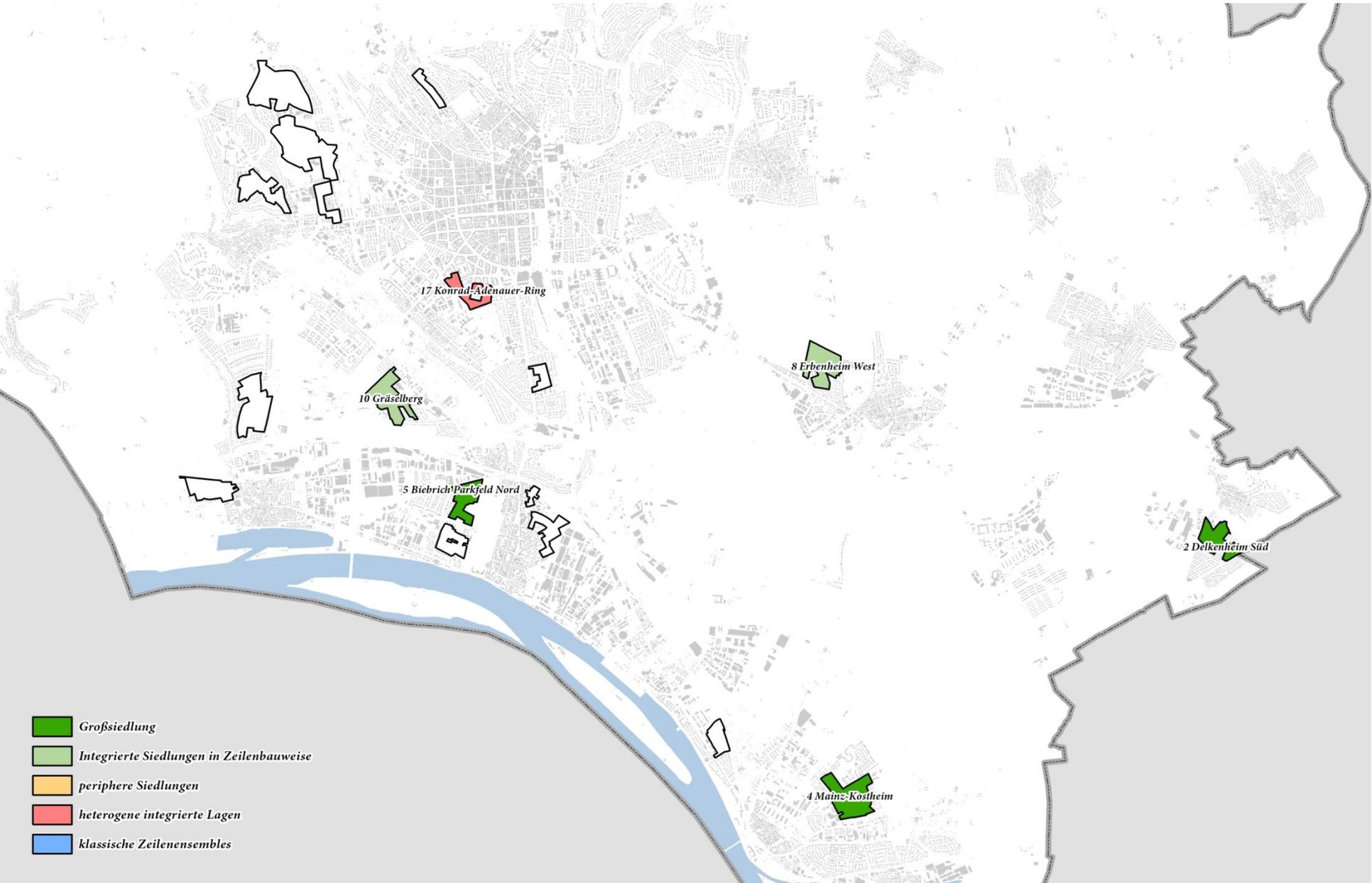
**Städtebauliche Qualitätsverbesserung**



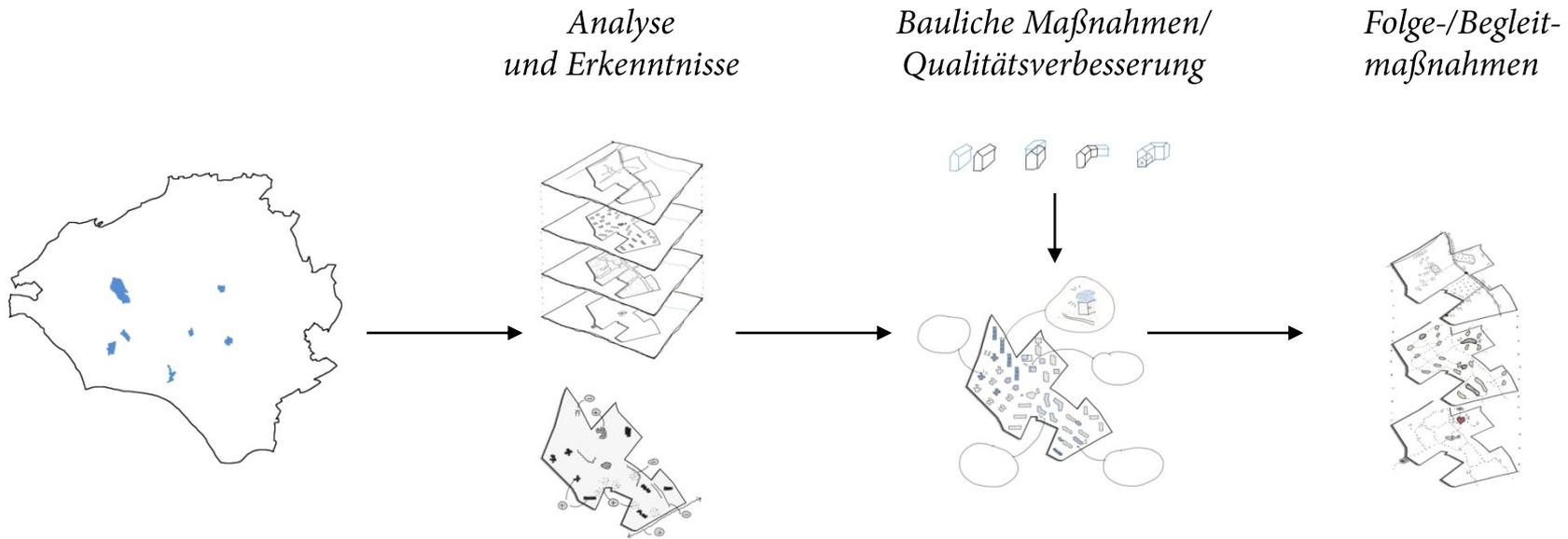
**Einfache Aktivierung**

- 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



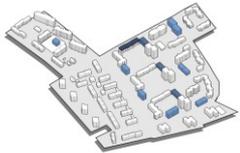
## **Delkenheim Süd**

*„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“*

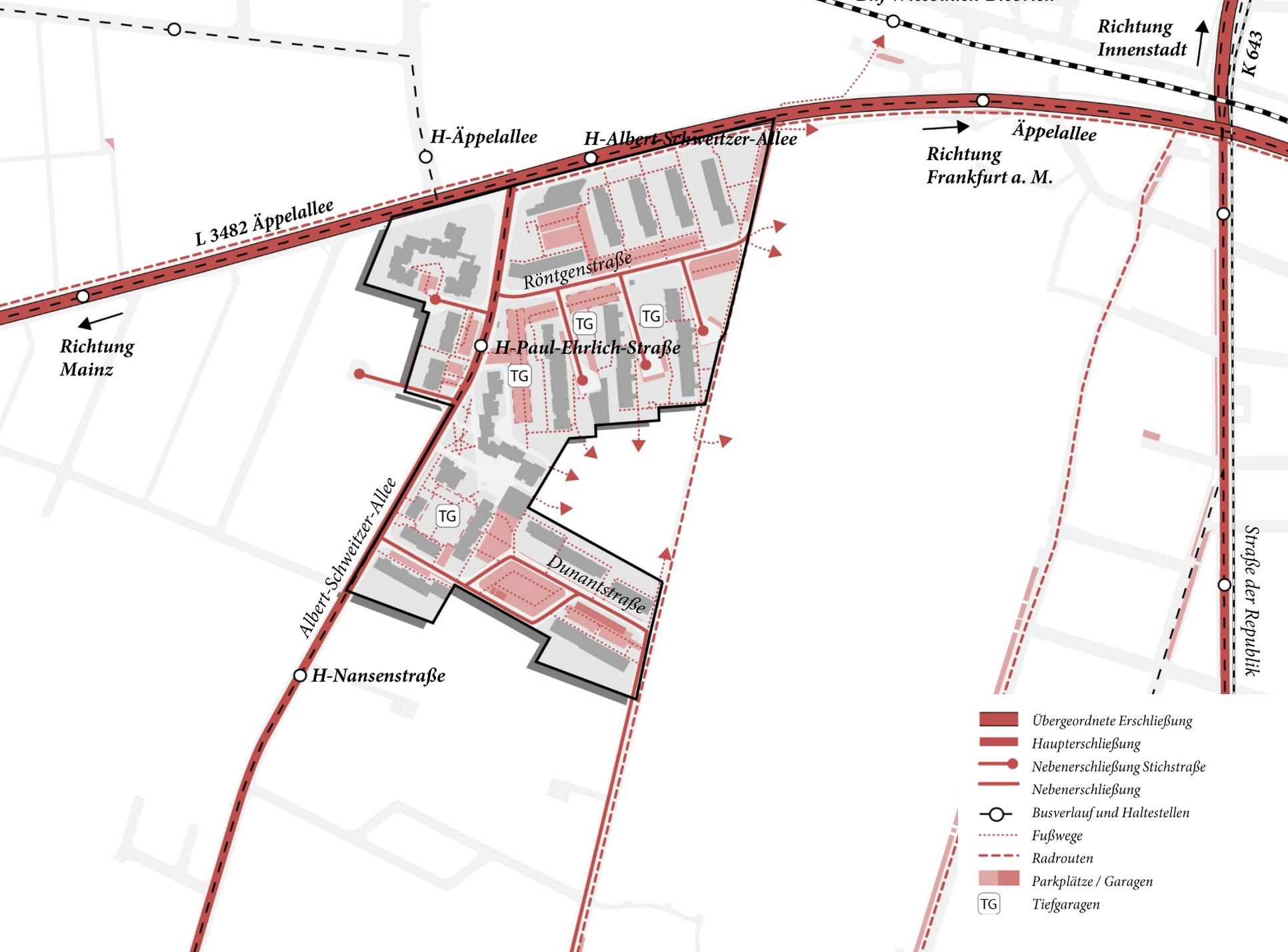




- Größe: 125.250 m<sup>2</sup> / 12,5 ha
- Einwohner: ca. 2.074
- EW/ha (brutto): 166
- Wohneinheiten: 1.055
- WE/ha (brutto): 84
  
- Überbaut: 19.875 m<sup>2</sup> (16 %)
- Erschließung: 37.673 m<sup>2</sup> (30 %)
- Freiräume: 74.407 m<sup>2</sup> (59 %)
- Geschossfläche: 100.092 m<sup>2</sup>
- GRZ: 0,20 / GFZ: 1,01 (Nettobaufli.)
  
- Migrationshintergrund: ca. 57 %
- Altersstruktur:

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





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



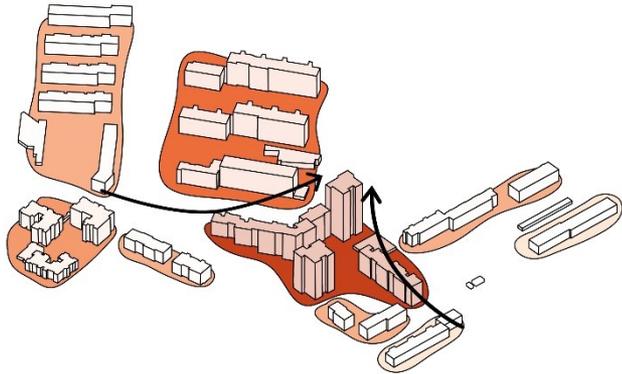




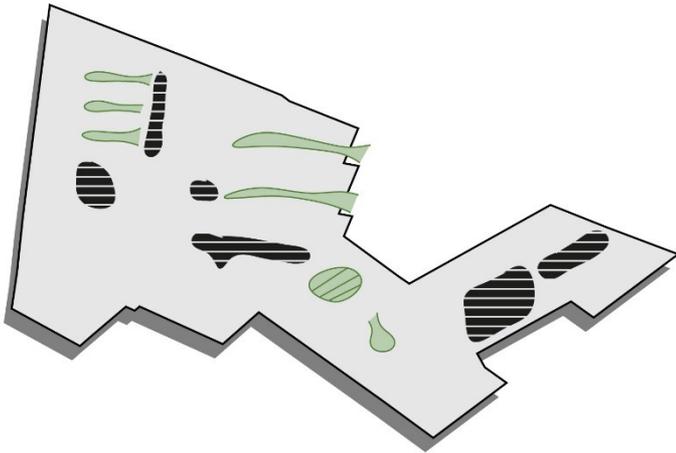


-  Aufstockung
-  Anbau
-  Nutzbare Freiflächen
-  Große Parkplatzflächen
-  Gute Eigentümerstrukturen
-  Anker-/Hochpunkte
-  unklare Raumbildung
-  Lärmbelastung
-  Bus- und Bahnanbindung
-  Fuß- und Radverb. in die Umgebung
-  Fehlende Fuß- und Radverbindungen
-  Infrage zu stellende Erschließung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

# Wichtigste Erkenntnisse

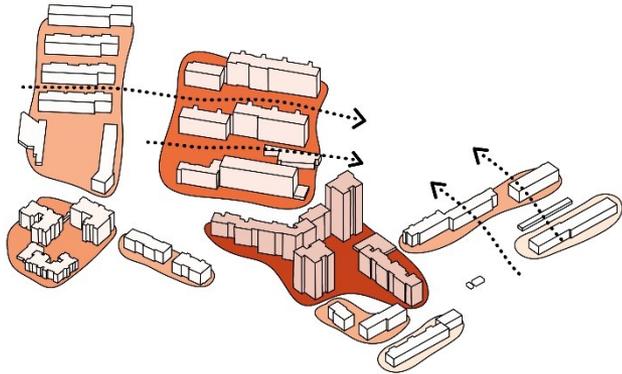


*Unterschiedliche Bebauungsstruktur formen ein charakteristisches Höhenrelief („Stadtkrone“)*



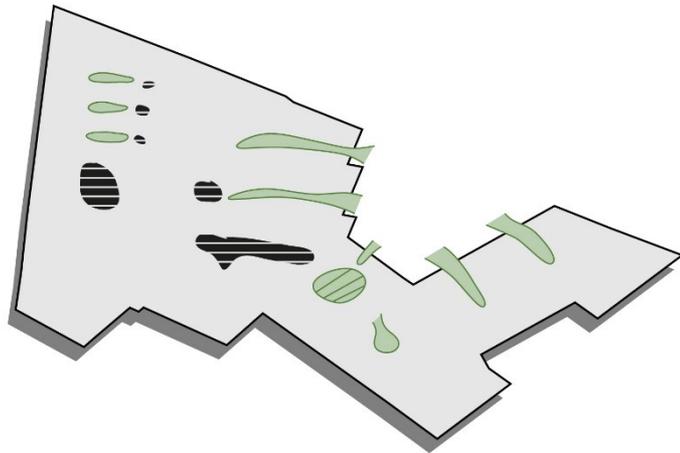
*Undifferenzierte grüne Flächen und graue Parkplatzanlagen machen die Freiräume aus*

# ***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.***

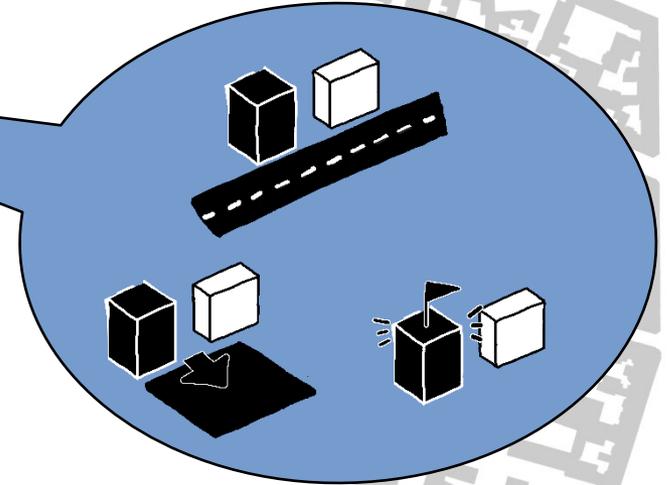


*Undifferenzierte grüne Flächen und graue Parkplatzanlagen machen die Freiräume aus*

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

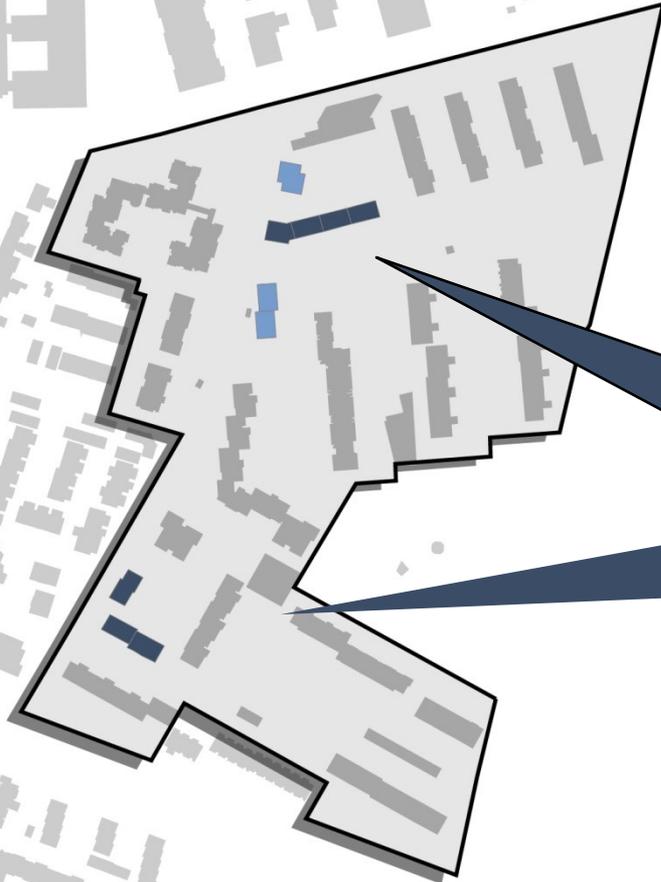
# Bauliche Maßnahmen

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

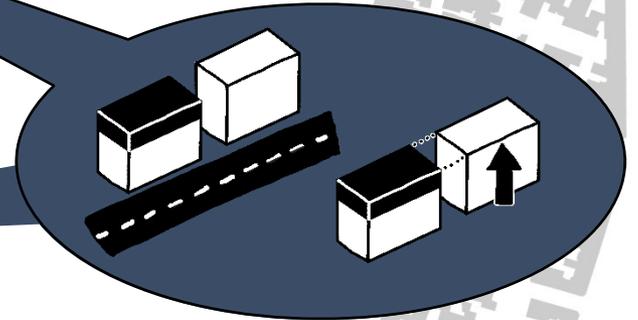


-  Aufstockung
-  Anbau
-  Ergänzung
-  Neubau nach Abriss
-  Abriss

# Bauliche Maßnahmen

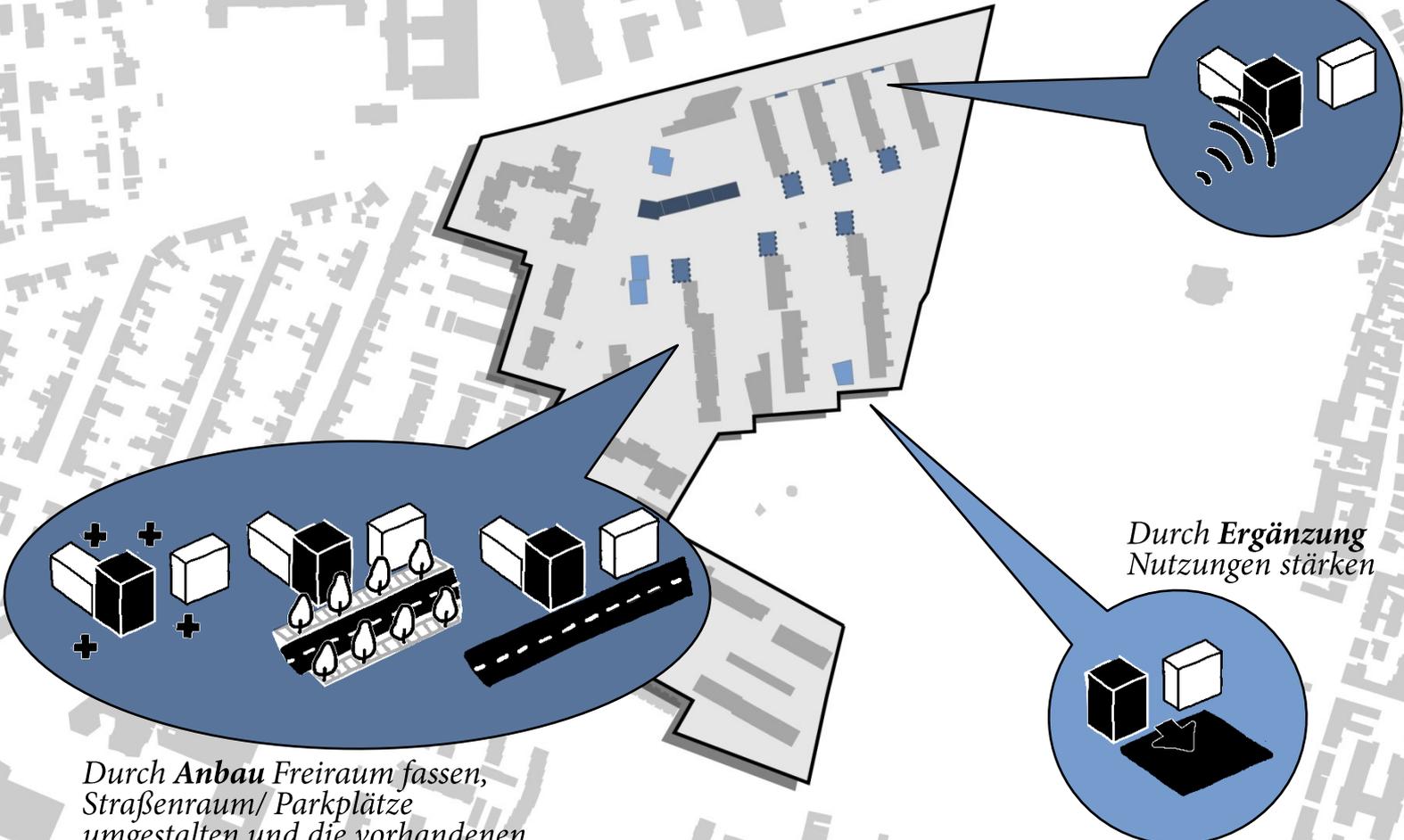


Durch **Aufstockung**  
Straßenraum fassen und  
Höhen angleichen



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

# Bauliche Maßnahmen



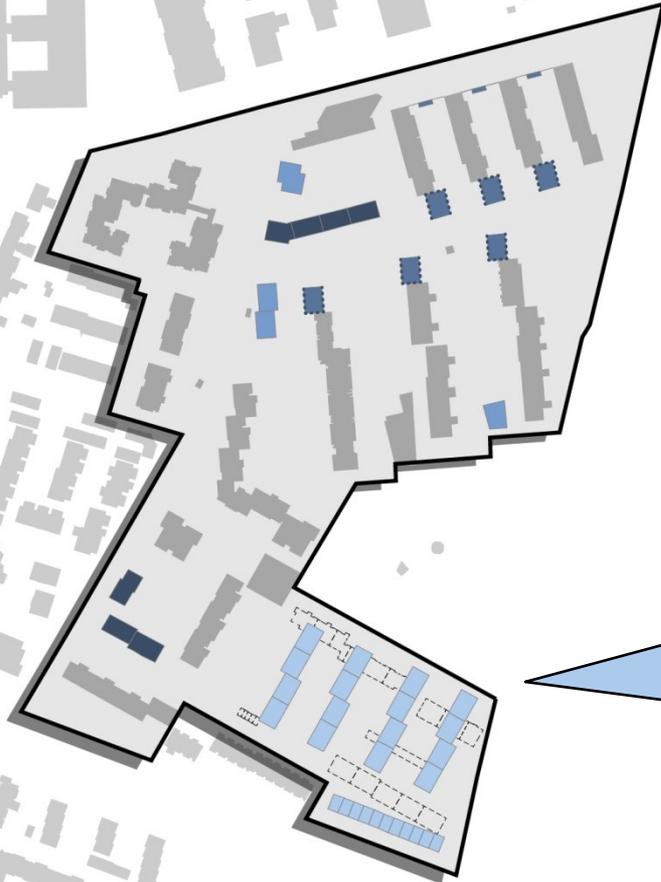
Durch **Anbau**  
vor Lärm schützen

Durch **Ergänzung**  
Nutzungen stärken

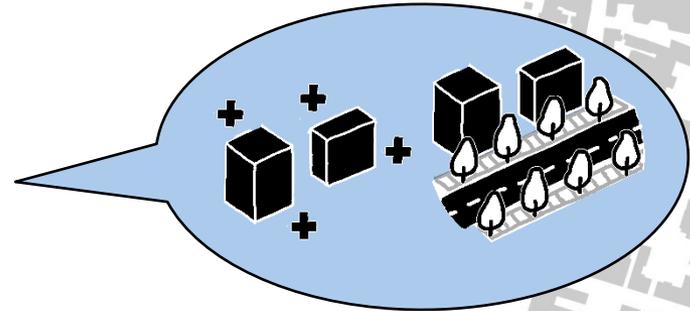
Durch **Anbau** Freiraum fassen,  
Straßenraum/ Parkplätze  
umgestalten und die vorhandenen  
Strukturen stärken

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

# Bauliche Maßnahmen

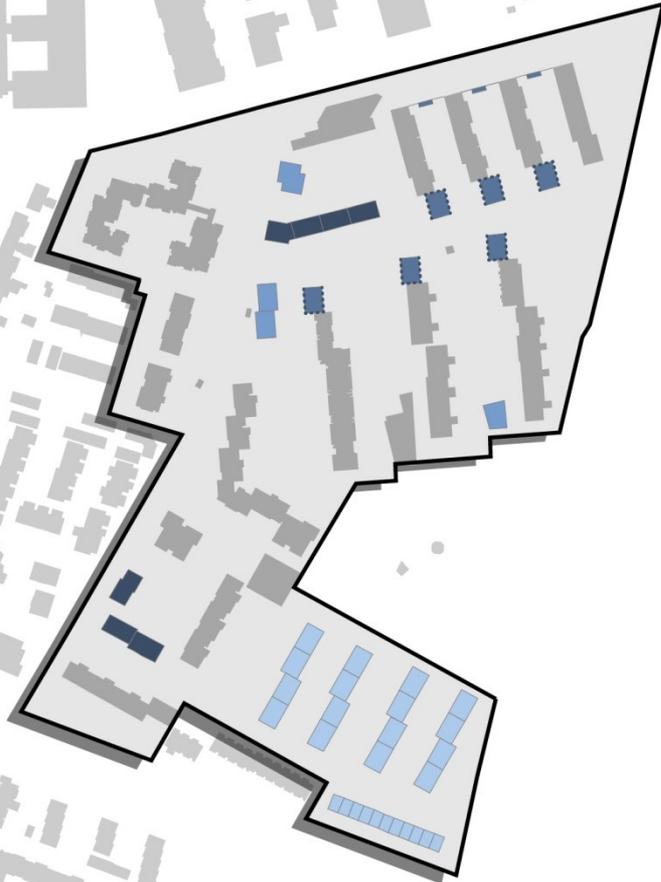


*Durch **Abriss und Neubau** vorhandene Strukturen stärken, den Straßenraum und Stellplätze umgestalten*



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

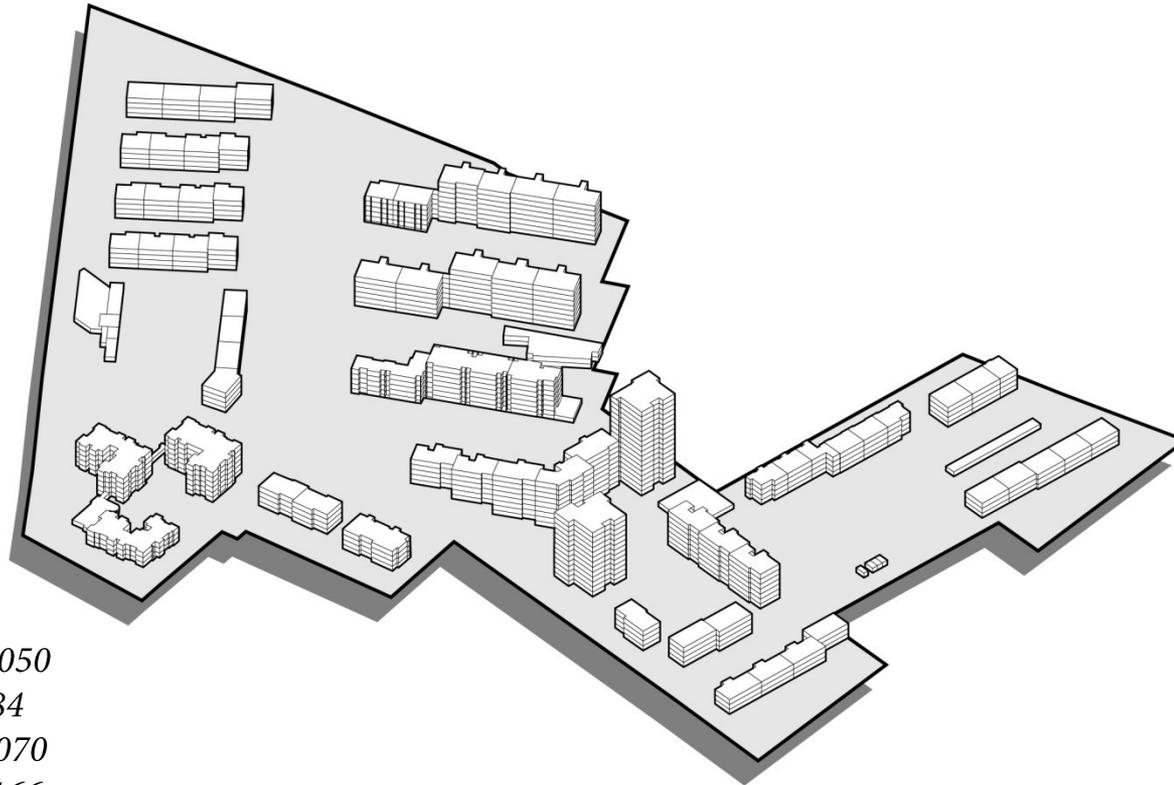
# *Bauliche Maßnahmen*



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

# Bauliche Maßnahmen

Bestand

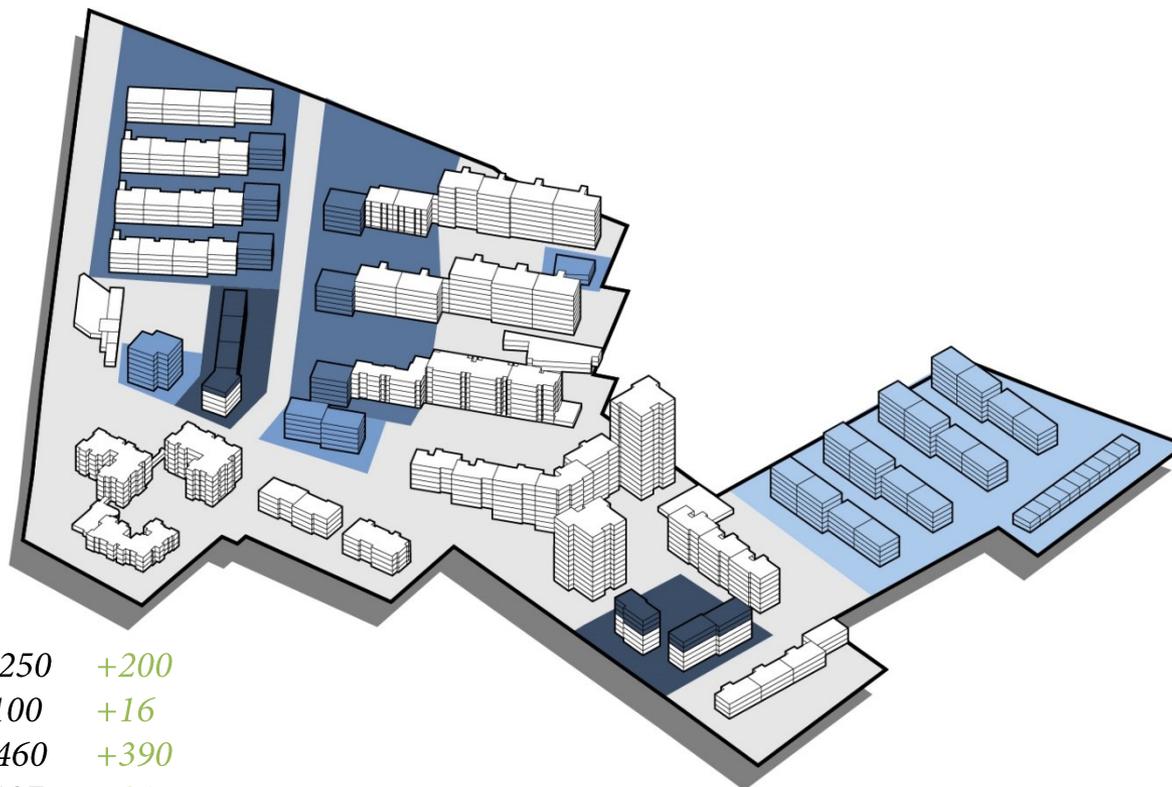


- Wohneinheiten: 1.050
- WE/ha (brutto): 84
- Einwohner: ca. 2.070
- EW/ha (brutto): 166

- Überbaut: 19.870 m<sup>2</sup>
- Geschossflächen: 100.090 m<sup>2</sup>
- GRZ: 0,20
- GFZ: 1,01

# Bauliche Maßnahmen

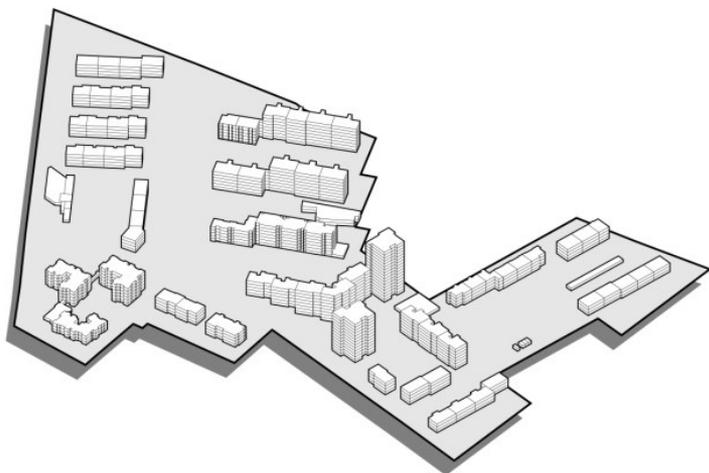
Vorschlag



- Wohneinheiten: 1.250 +200
- WE/ha (brutto): 100 +16
- Einwohner: ca. 2.460 +390
- EW/ha (brutto): 197 +31
  
- Überbaut: 23.520 m<sup>2</sup> +3.650 m<sup>2</sup>
- Geschossfl.: 122.130 m<sup>2</sup> +22.040 m<sup>2</sup>
- GRZ: 0,23 +0,03
- GFZ: 1,22 +0,21

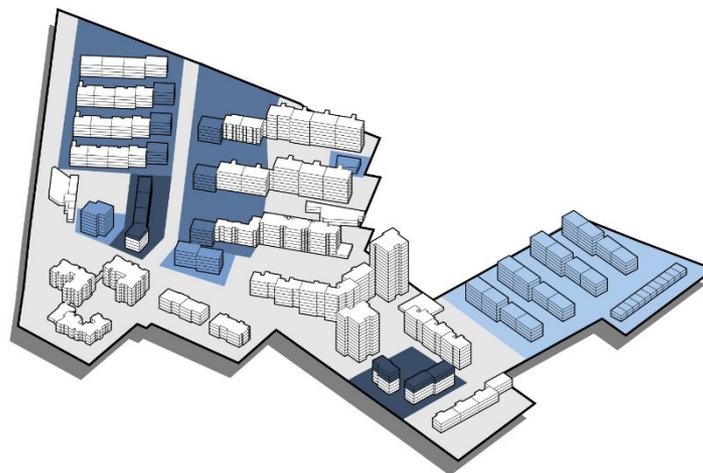
# Bauliche Maßnahmen

*Bestand*



- Wohneinheiten: 1.050
- WE/ha (brutto): 84
- Einwohner: ca. 2.070
- EW/ha (brutto): 166
  
- Überbaut: 19.870 m<sup>2</sup>
- Geschossflächen: 100.090 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> +3.650 m<sup>2</sup>
- Geschossfl.: 122.130 m<sup>2</sup> +22.040 m<sup>2</sup>
- 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

-  Parkplätze
-  Carsharing
-  Leihfahrräder
-  Tiefgarage

# 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.

