

Anlage 3 zum Abschlussbericht



Villingen-Schwenningen

Nachverdichtungspotenziale Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre

Vorstellung im Technischen Ausschuss am 24.01.2023



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Villingen-Schwenningen



Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

pp a|s

Inhalt

- Strategie der Innenentwicklung
- Leitfragen des Prozesses
- **Vorgehensweise und Erkenntnisse Stufe 1** (Steckbriefe Siedlungstypen)
 - Städtebauliche Leitbilder
 - Quartiere und Betrachtungsräume
 - Aufbau Steckbrief
- **Vorgehensweise Stufe 2 (Auswahl Betrachtungsräume)**
 - Betrachtungsraum Steppach West (Villingen)
 - Betrachtungsraum Rieten (Schwenningen)
- **Ausblick Phase 2 (Zeitplanung)**

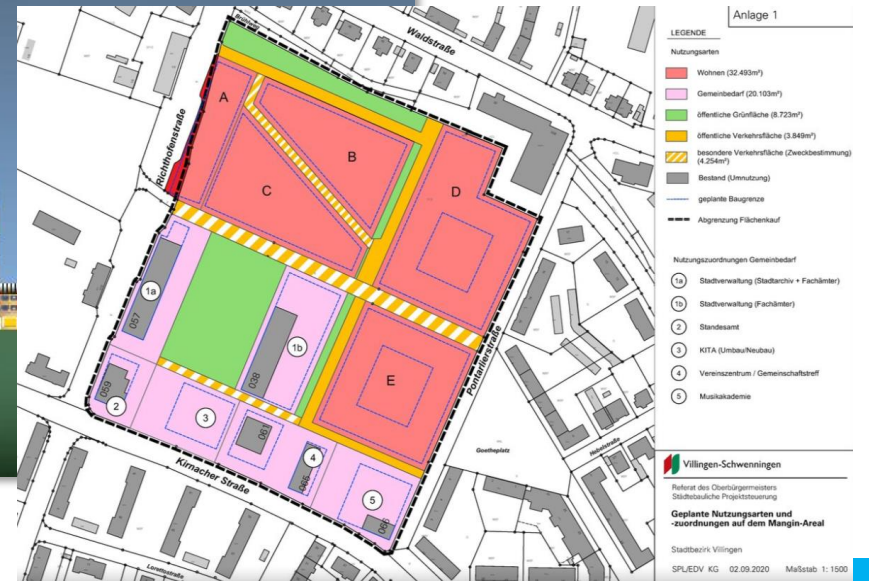
Strategie der Inneneentwicklung

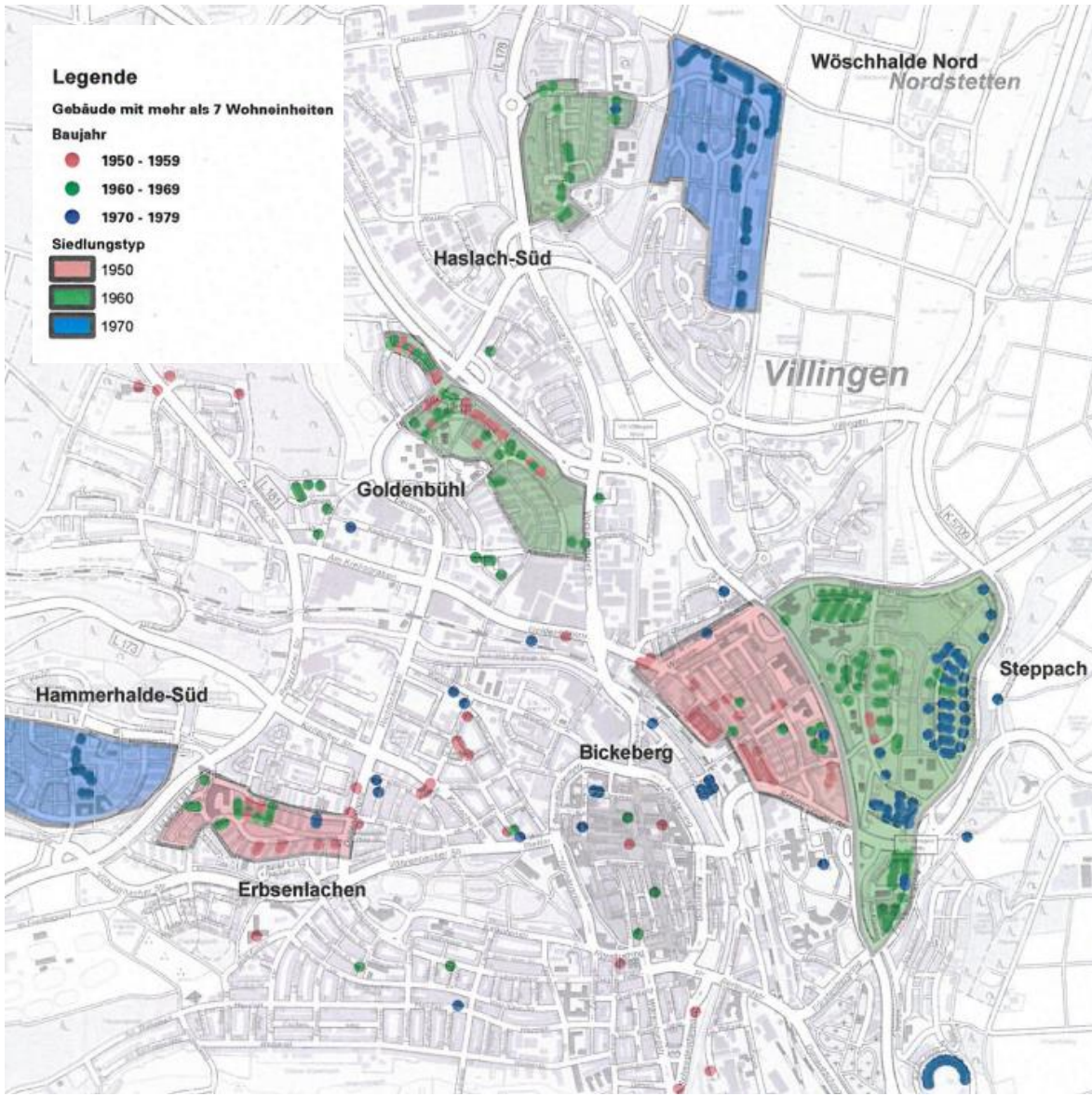
Wohnraumstrategie

Gefördert durch das Ministerium für Verkehr
und Infrastruktur Baden-Württemberg

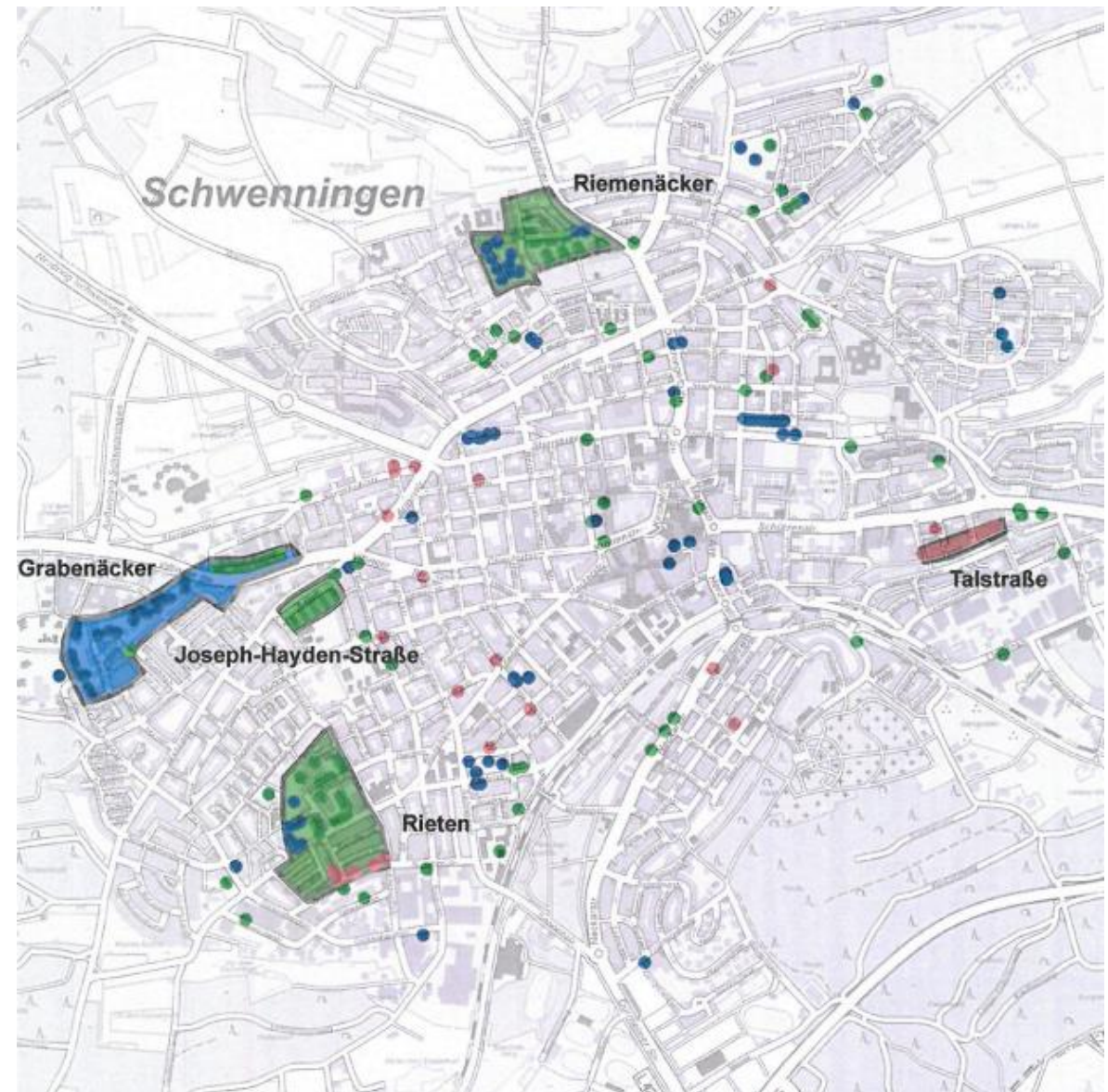


Villingen-Schwenningen





Villingen



Schwenningen

Vorauswahl Quartiere Villingen und Schwenningen

Leitfragen des Prozesses

Qualität und Nachbarschaft

- Welche qualitativen Nachverdichtungsstrategien sind geeignet, Defizite im baulichen Bestand auszugleichen und die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität insgesamt zu steigern?
- Wie lassen sich durch Neustrukturierung Flächenpotentiale für eine Stärkung von Stadtteilidentität und der Versorgungsfunktion gewinnen?
- Welche weiteren Flächenpotentiale lassen sich auf untergenutzten Grundstücksteilen identifizieren und in ein gestuftes Umsetzungskonzept integrieren?
- Welche neuen Typologien sind für ein vielfältiges Wohnraumangebot im Stadtteil erforderlich?

Qualität und Infrastruktur

- Wie kann die vorhandene Grünausstattung in den Quartieren für aktiv nutzbare öffentliche und gemeinschaftliche Freiraumangebote weiterentwickelt werden?
- Welche Lösungsansätze sind für zukünftige Mobilitätsansprüche im Quartier zielführend? Wie lassen sich Bedarfe des ruhenden Verkehrs mit dem Anspruch an ein attraktives Wohnumfeld in Einklang bringen?

Vorgehensweise und Erkenntnisse Stufe 1

Städtebauliche Leitbilder

LEITBILD DER GEGLIEDERTEN UND AUFGELOCKERTEN STADT

- Weiterführung der Charta von Athen u.a. Funktionstrennung (Handel, Industrie, Wohnen)
- Auflockerung der Städte auf Grund von Kriegserfahrungen
- Weiterführung des Ideals Licht Luft Sonne
- Klare Trennung der Verkehre, „autogerechte Stadt“



schnelle Realisierung (Wiederaufbau)



Erprobung neuer Bauweisen



Prinzip der Nachbarschaften



homogenes Erscheinungsbild

LEITBILD URBANITÄT DURCH DICHTHE

- Wird aus der Kritik des vorherigen Leitbildes entwickelt
- Wunsch nach mehr Urbanität: höhere bauliche Dichte soll für bessere soziale und verkehrliche Infrastruktur sorgen
- wirtschaftliche Interessen führen zu effektiverer Ausnutzung von Bauland
- Weiterführung der Verkehrstrennung



Wunsch nach mehr Urbanität



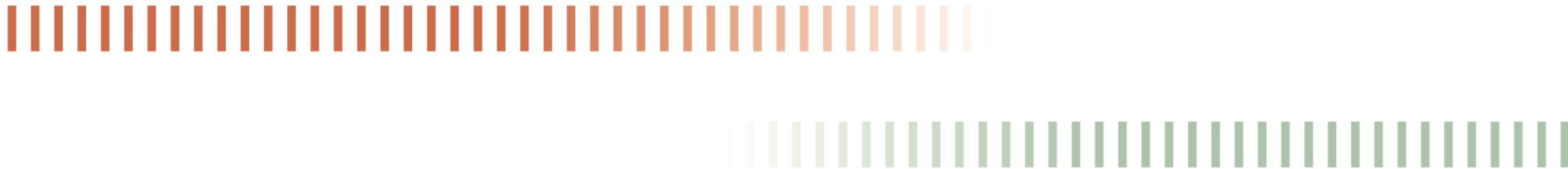
wirtschaftliche Interessen



schnelle Realisierung (Fertigteile)



Ausbau der Straßennetze



1945

Ende 2. Weltkrieg

1950

Wiederaufbau

1955

Wirtschaftswunder

1960

Kalter Krieg

1965

Ölpreiskrise

1970

Europäisches
Denkmalschutzjahr

1975

1980

Beginn der
Umweltbewegung

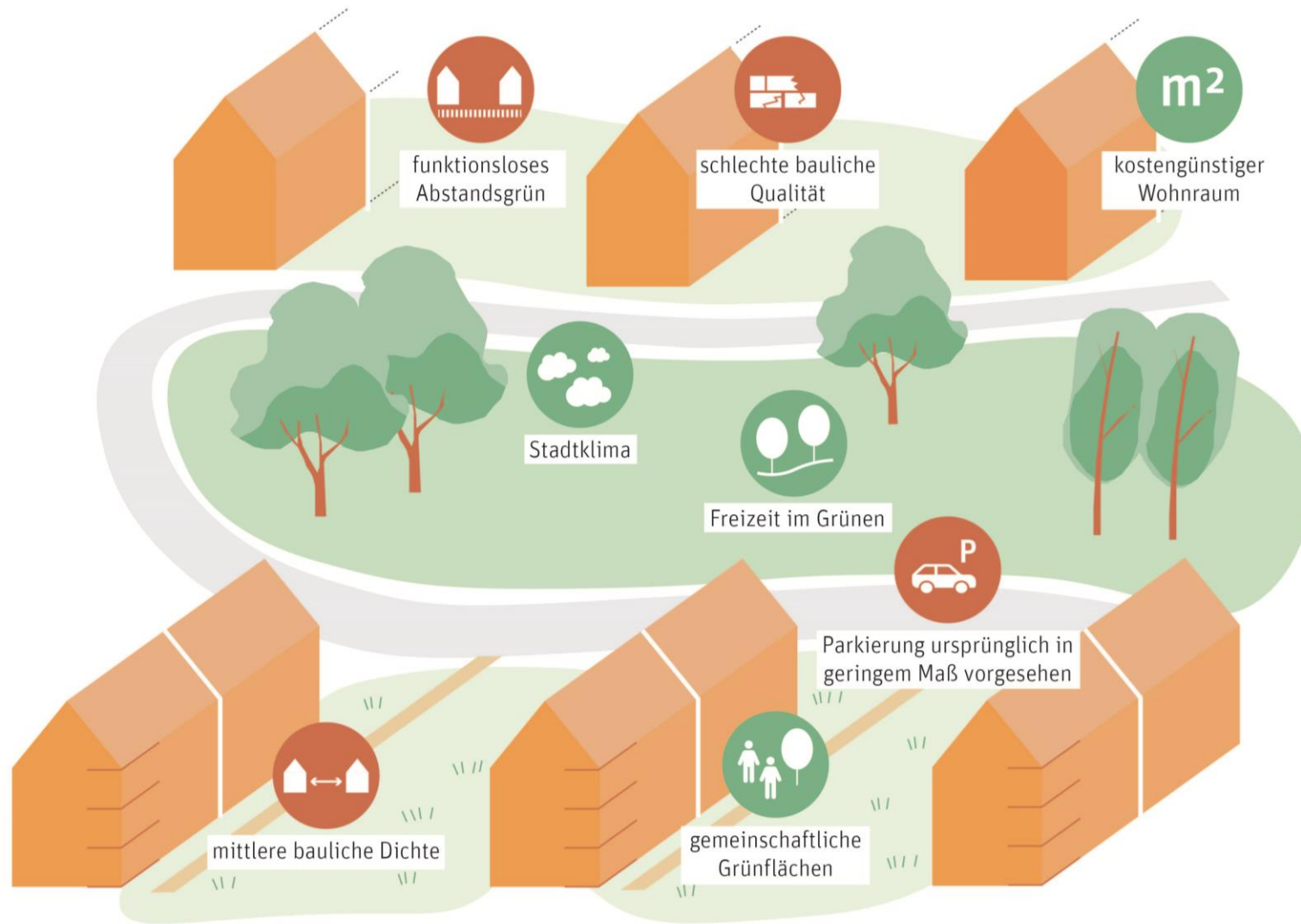
1985


schnelle Realisierung
(Wiederaufbau)


Erprobung neuer
Bauweisen


Prinzip der
Nachbarschaften


homogenes
Erscheinungsbild



Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt

Bauliche Mängel



Ruhender Verkehr



Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt

Funktionsloses Abstandsgrün

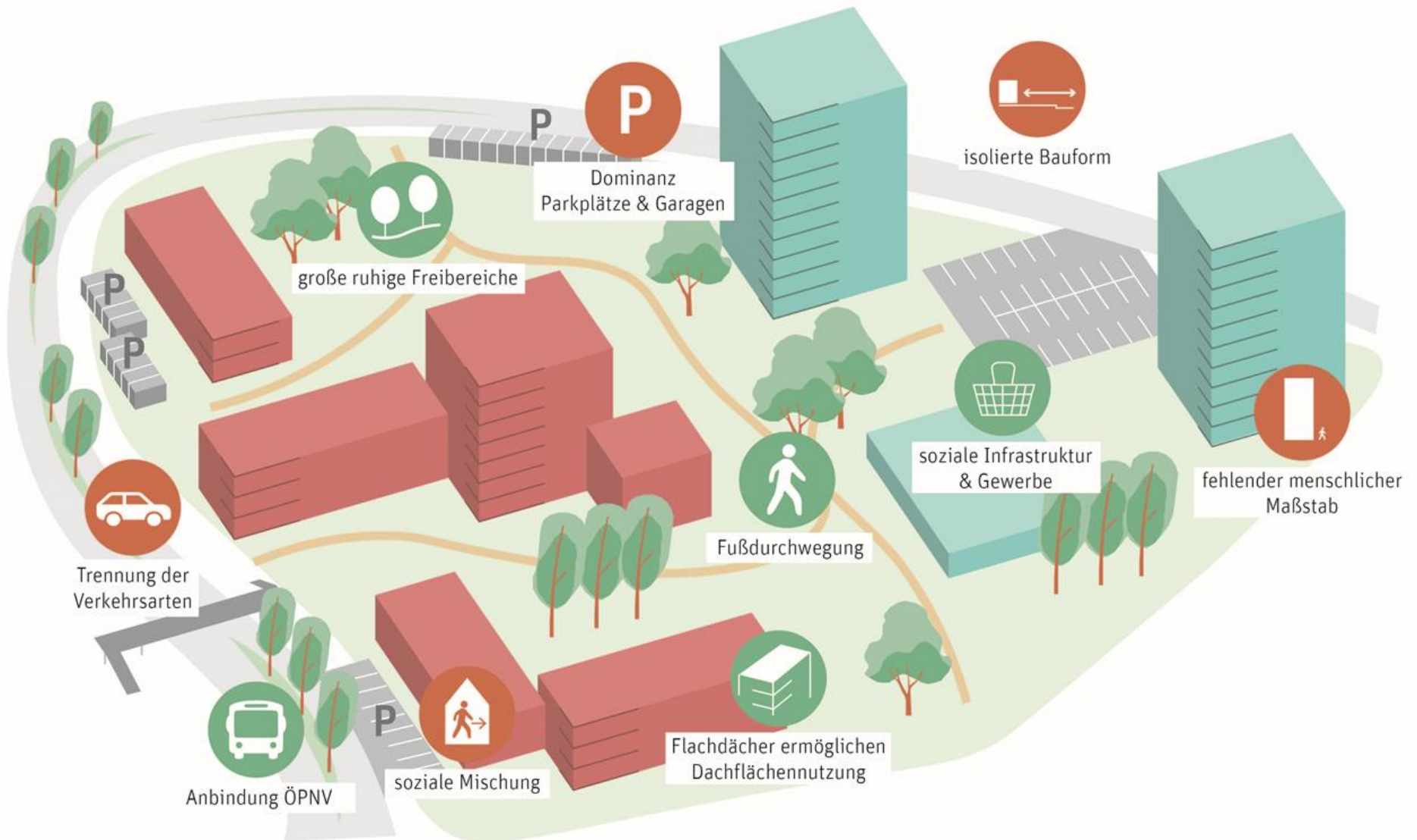


Ausrichtung zur Grünfläche



Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt

- Wunsch nach mehr Urbanität
- wirtschaftliche Interessen
- schnelle Realisierung (Fertigteile)
- Ausbau der Straßennetze



Fehlender menschlicher Maßstab



Gewerbe-Infrastruktur



Leitbild Urbanität durch Dichte

Dominanz Parkplätze und Garagen



Große Freibereiche mit Durchwegung



Leitbild Urbanität durch Dichte

Vorgehensweise und Erkenntnisse Stufe 1

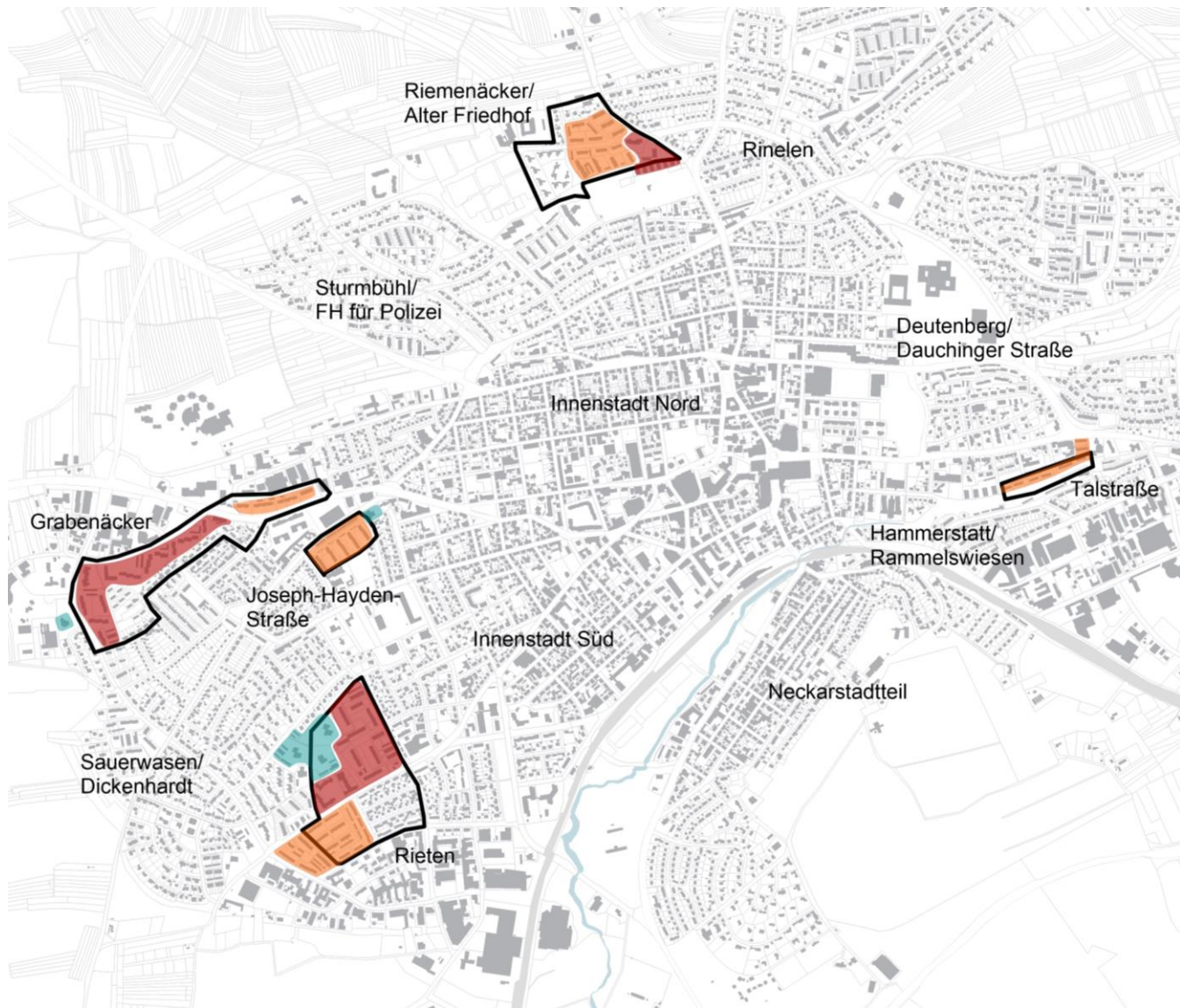
Quartiere und Betrachtungsräume / Aufbau Steckbrief



Villingen

Quartiers- und Siedlungstypologien

- Zeilen und Reihen - gegliederten und aufgelockerten Stadt
- Großbauten Zeilenstrukturen – Urbanität durch Dichte
- Großbauten Punktstrukturen – Urbanität durch Dichte



Schwenningen

Quartiers- und Siedlungstypologien

- Zeilen und Reihen - gegliederten und aufgelockerten Stadt
- Großbauten Zeilenstrukturen – Urbanität durch Dichte
- Großbauten Punktstrukturen – Urbanität durch Dichte



Schrägluftbild Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

Übersicht Teilraum

Luftbild mit markierten Betrachtungsraum/-räumen

BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)

Entwicklung Wohnbevölkerung
Zunehmend (+10%)

Durchschnittsalter und Entwicklung
42 Jahre, Jünger werdend

Wanderungsbewegung
Mehr Wegzüge, als Zuzüge; steigende Anzahl an Wegzügen; vglw. starke Wanderungsdynamik

RAHMENBEDINGUNGEN

• Städtebauliche Struktur und Einbindung	Innenstadtnahes Wohngebiet zwischen Schlenen und EFH-Bebauung	
• Charakteristika und Typologien	Zellenbau aus der Vorkriegszeit mit Ergänzungen aus den 50ern	
• Planungsrecht	B-Plan "Vorderer Bickeberg" 1966/2005	
• Flurstücke Bauland	63 (A)	31 (B)
• Flächengröße Flurstücke	8 ha (A)	3 ha (B)
• Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 35% der Fläche (A)	ca. 20% der Fläche (B)

Bevölkerungsprofil

Rahmenbedingungen des Teilraums:
Städtebauliche Struktur, Typologie,
Planungsrecht, Eigentümerstruktur

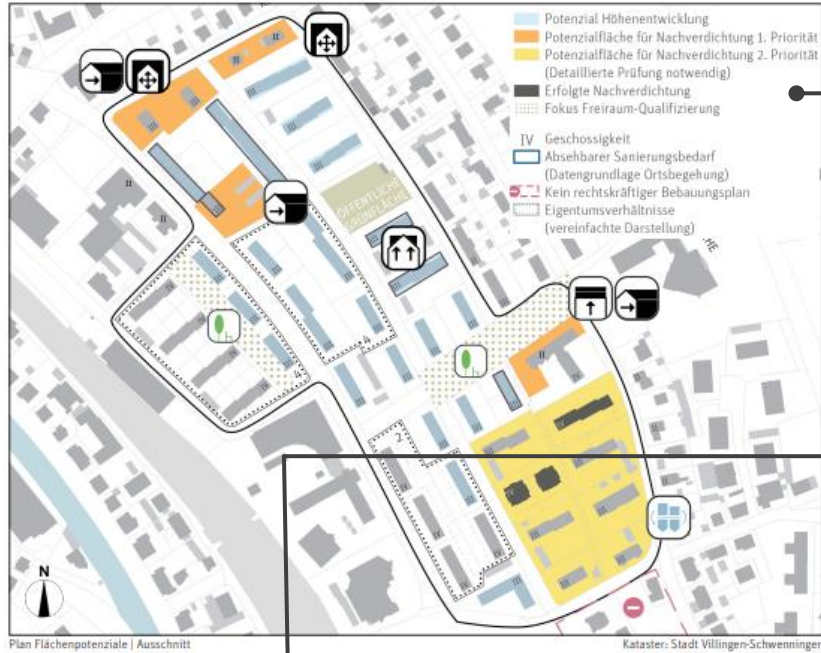
LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG

- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen



Eignung zur zusätzlichen Wohnraumgewinnung

(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Durchgehend Wohnraumgewinnung im Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbildes möglich (Norden)
- Definition eines durchgehenden Gebietscharakters im südlichen Teil von IV+D durch Erhöhung der Regelgeschossigkeit von III auf IV (Suchraum)
- Gestaltung Stadtteileingang im Norden
- Erhalt und Qualifizierung der vorhandenen Grünräume bieten wohnungsbezogene Erholungsorte

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

- Stadtbild und Quartiersidentität
- Nachbarschaft und soziale Mischung
- Wohnumfeld und Freiraum
- Nachhaltigkeit und Ökologie
- Gesamtbewertung**

	Chance/ Mehrwert	Nicht wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Orange	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Green	Orange	Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Orange	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Green	Orange	Grey
Gesamtbewertung	Green	Orange	Grey

NACHVERDICHTUNGSTYPEN



THEORETISCH MAX. WOHNHEINHEITEN



FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Die Typologie der 50er Jahre wurde in Teilen bereits stark überformt. Punktuelle Eingriffe im Betrachtungsraum bieten die Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen und die städtebauliche Situation zu verbessern (Flächen 1. Priorität). Insbesondere der Ausbau des Daches bietet eine langfristige Möglichkeit zur moderaten Schaffung von Wohnraum.

Übersicht Betrachtungsraum

Flächenpotenziale im Gebiet – räumlich verortet

Zusammenfassung der wesentlichen Entwicklungsoptionen und Umsetzungsempfehlungen, sowie ggf. quartiersbezogene Begleitmaßnahmen

Bewertung der Chancen und Risiken, die sich durch Umsetzung der vorgeschlagenen Möglichkeiten ergeben würden

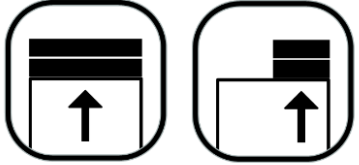
Zusammenfassende Betrachtung:

Gewichtung der möglichen Nachverdichtungstypen, Einordnung der möglichen Menge an zusätzlichen Wohneinheiten und Fazit zur Eignung des Betrachtungsraums

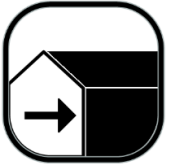
Nachverdichtungstypen



Dachausbau



Gebäudeaufstockung bzw. Teilaufstockung



Anbauten oder bauliche Ergänzungen

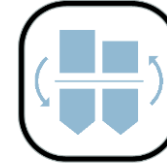


Städtebauliche Neuordnung
= Abriss und Neubau

Begleitmaßnahmen



Qualifizierung von Freiraumstrukturen



Dynamisches Quartier –
Veränderungen sollten zusammen
mit der baulichen Umgebung
gedacht werden



Aufstockung Wohnanlage, Hamburg-Horn,
Seysta | Seyfarth Stahlhut Partner mbb



IBA Hamburg 2013, Hamburg-Wilhelmsburg,
hfs krause feyerabend sippel partnerschaft



Dachausbau

Referenzbeispiele

Aufstockung von Zeilen



Aufstockung GEWOFAG-Quartier Attenkoferstraße,
München-Sendling

Teilaufstockung von Zeilen



Nachverdichtung im 60er-Jahre, Frankfurt, B.A.S. Büro
für Architektur+Stadt Peter Begon, Website der AHK

Aufstockung von Punkthäusern



Aufstockung und Generalsanierung Wohnhochhaus
Pforzheim, Freivogel Architekten



Gebäudeaufstockung bzw. Teilaufstockung



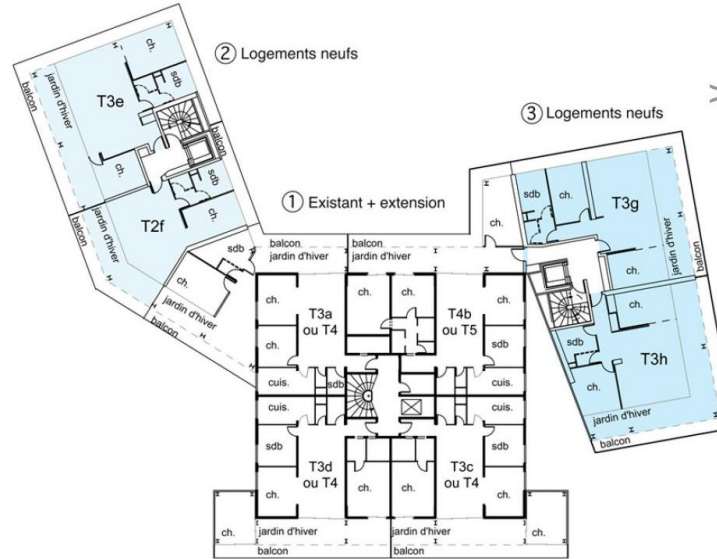
Wohnhochhaus Pforzheim vor der Aufstockung

Anbau der Zeilen der 50er/60er



Sanierung Pfuher Straße, Neu-Ulm, o5 Architekten
raab hafke lang, Foto: Eibe Sönnecken, deutsche
bauzeitung 13.08.2018

Anbau der Punktbauten der 70er



PLAN ÉTAGE COURANT PROJET

Housing transformation, Saint-Nazaire,
Lacaton & Vassal

Bauliche Ergänzungen



„Bremer Punkt“ Gewoba, Bremen, BPW
baumgart+partner (Sven Warnke)



Anbauten oder bauliche Ergänzungen

Vorgehensweise Stufe 2

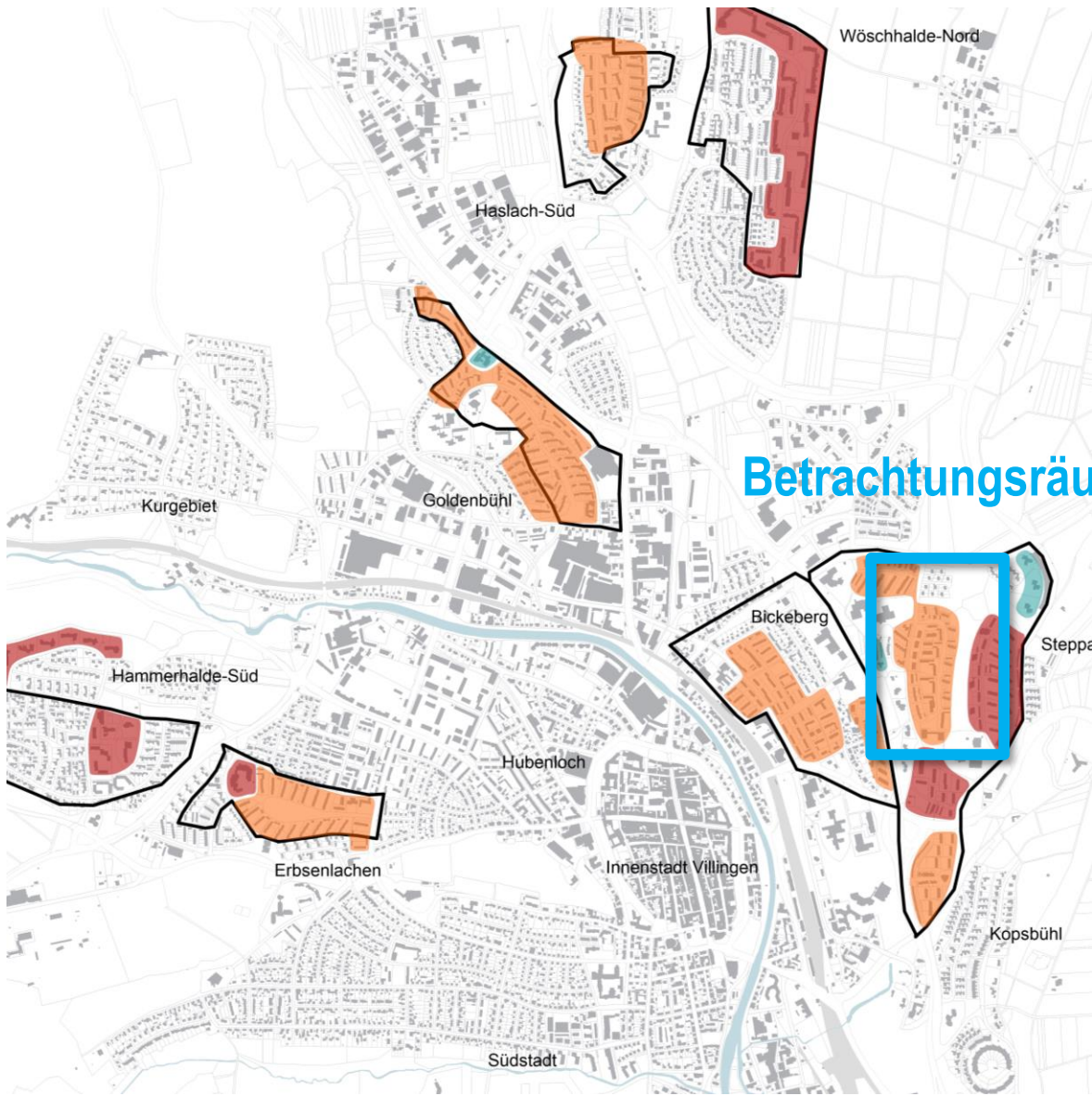
Auswahl Betrachtungsräume

	Bickeberg		Steppach West				Haslach-Süd	Goldenbühl	Erbsenlachen	Steppach Ost
	A	B	A	B	C	D				
Stadtbezirk	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Typologie	50er/60er	50er/60er	50er/60er	60er	70er	60er	50er/60er	50er/60er	50er/60er	70er
Teilraum										
Lagebezogene Eignung	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	gering	hoch	mittel	mittel
Planungsrecht	ja	In Teilen	ja	ja	ja	nein	ja	ja	nein	ja
Bevölkerungsentwicklung	++	++	++	++	++	++	-	+	--	+
Betrachtungsraum										
Bauliche Dynamik	mittel	mittel	gering	hoch	gering	gering	gering	gering	gering	mittel
Bauliche Chancen (flächig: 1.2.Priorität)	1 und 2	2	1	1 und 2	1	1 und 2	1 und 2	1 und 2	1 und 2	1
Bauliche Chancen (Dachausbau/Aufstockung)	hoch	gering	mittel	hoch	mittel	gering	mittel	mittel	mittel	mittel
davon im Eigentum Genossenschaft/ Gesellschaft	Dachausbau	überwiegend 2	überwiegend 1	überwiegend 1 und 2	überwiegend 1	tws. 2	überwiegend 1 und Aufstockung	überwiegend 1 und 2	überwiegend 1	Teilaufstockung
Chancen-Risiko-Bewertung										
Theoretisch Max. WE	+++	+	+	++	++	+	++	+++	+++	+

Auswahl Betrachtungsräume

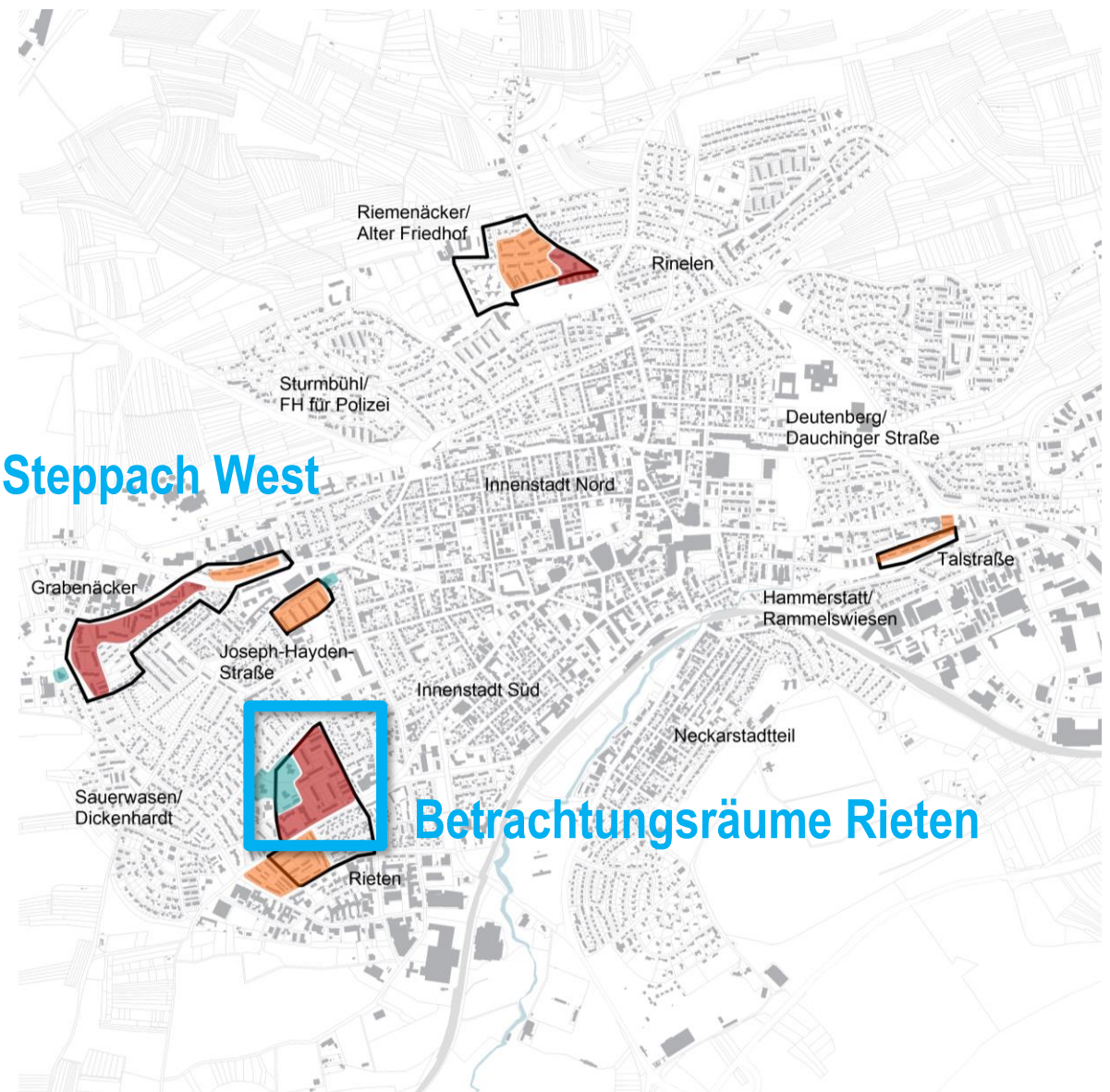
	Wösch- halde-Nord	Hammer- halde-Süd	Joseph-Haydn- Straße	Rieten		Riemen- äcker	Grabenäcker		Talstraße
				A	B		A	B	
Stadtbezirk	V	V	S	S	S	S	S	S	S
Typologie	70er	70er	60er	50er/60er	60er/70er	60er	70er	60er	50er
Teilraum									
Lagebezogene Eignung	gering	gering	mittel	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel	hoch
Planungsrecht	ja	ja	ja	nein	ja	ja	ja	ja	ja
Bevölkerungsentwicklung	-	-	0	0	0	++	+	+	++
Betrachtungsraum									
Bauliche Dynamik	gering	gering	gering	gering	gering	mittel	gering	gering	gering
Bauliche Chancen (flächig: 1.2.Priorität)	1 und 2	1 und 2	1	1 und 2	1 und 2	1	1	-	2
Bauliche Chancen (Dachausbau/Aufstockung)	mittel	gering	gering	hoch	hoch	gering	gering	hoch	gering
davon im Eigentum Genossenschaft/ Gesellschaft	Teilauf- stockung	über- wiegend 1	-	über- wiegend 1 und 2	tws. 1 und 2	Aufstockung	über- wiegend 1	Dachausbau	über- wiegend 2
Chancen-Risiko-Bewertung									
Theoretisch Max. WE	++	+	+	++	++	+	++	+	-

Auswahl Betrachtungsräume



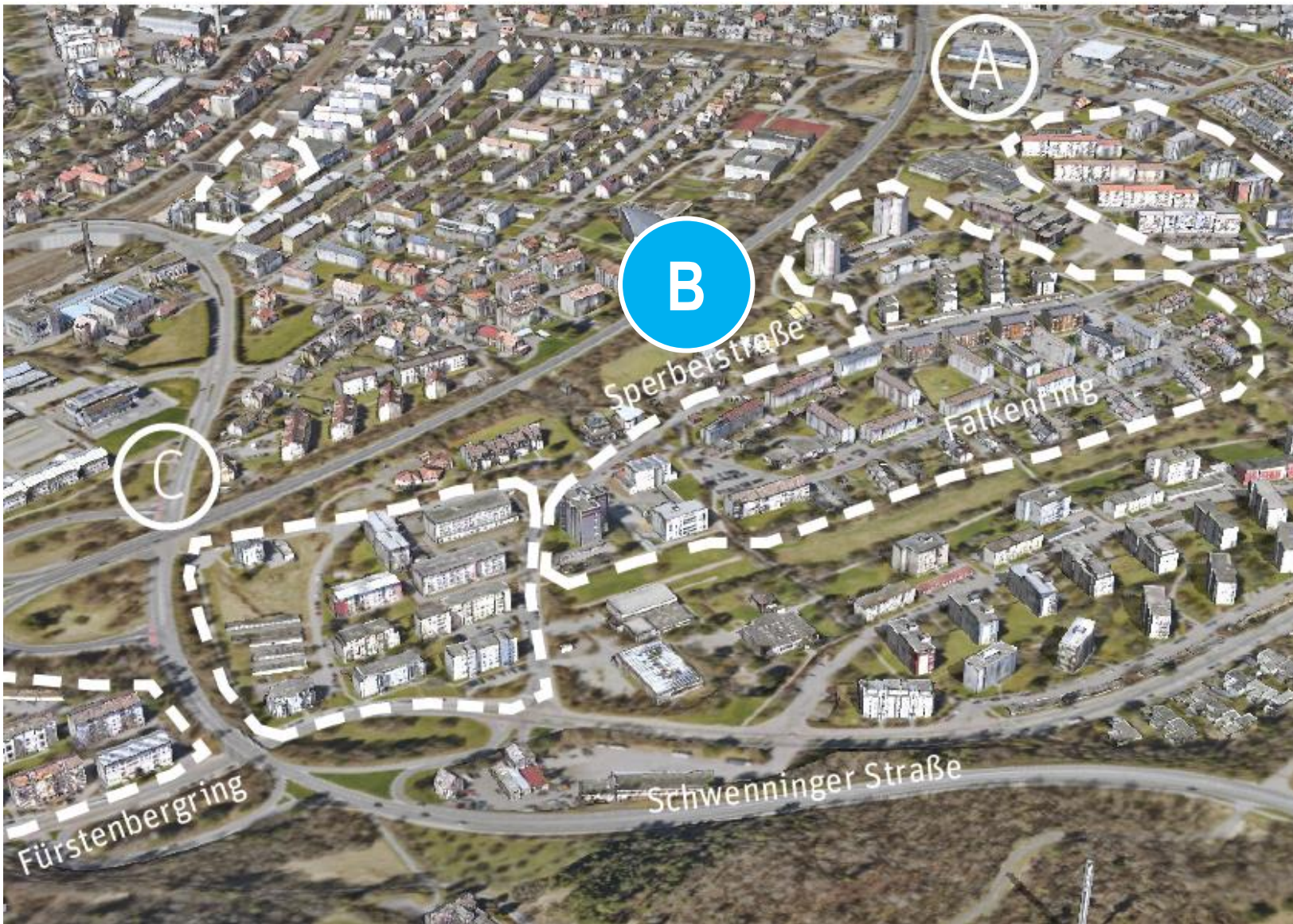
Betrachtungsräume Steppach West

Villingen



Betrachtungsräume Rieten

Schwenningen



- Wohngebiet abgetrennt von der Bundesstraße B33
- Zeilen- und Punktbauten aus den 60er Jahren mit neuen Ergänzungen
- Vorhandenes Planungsrecht
- Ca. 25% zusammenhängende Eigentümerstrukturen
- Bevölkerung zunehmend und jünger werdend

Lagebezogene Eignung

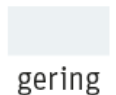
Gesamtbewertung



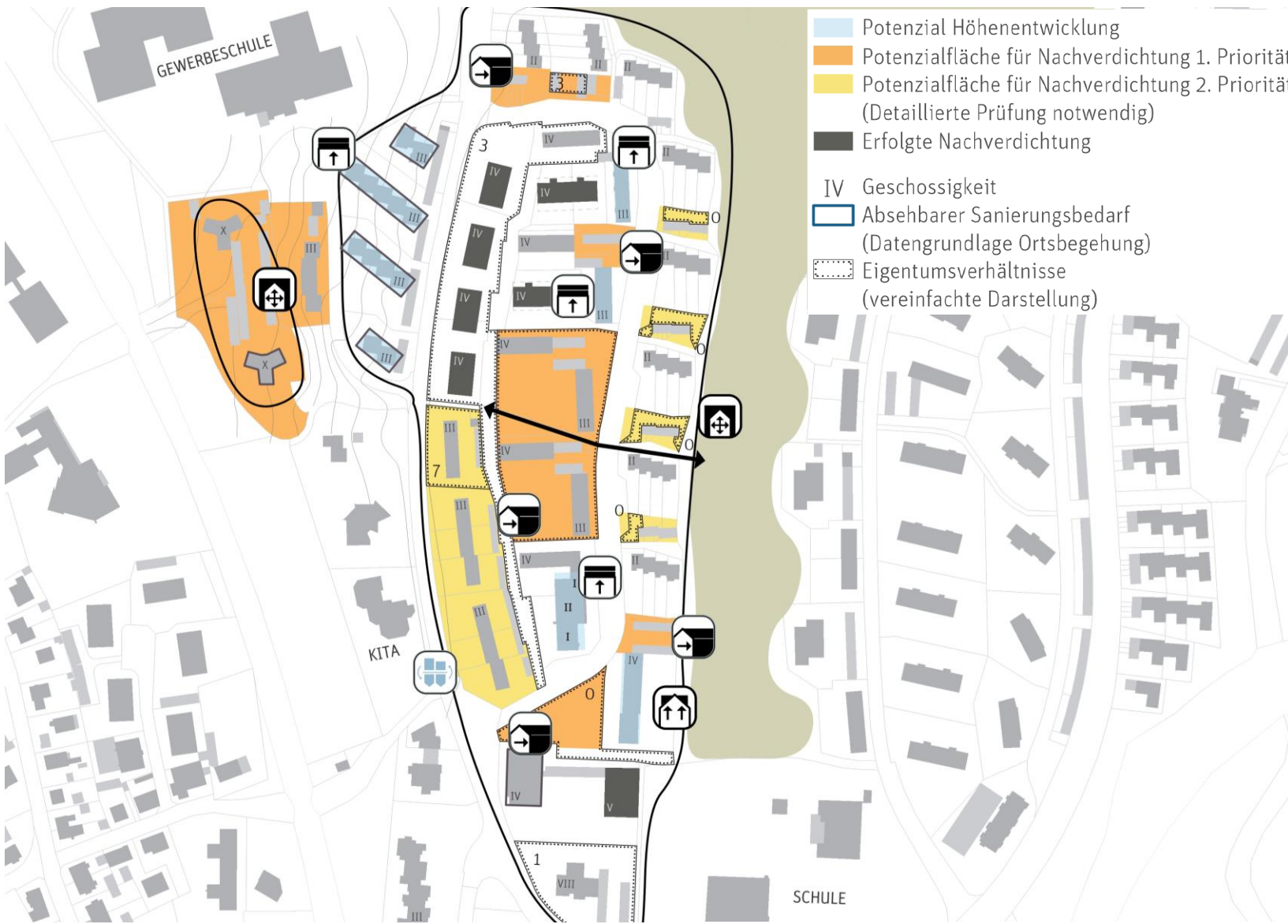
hoch



mittel



gering



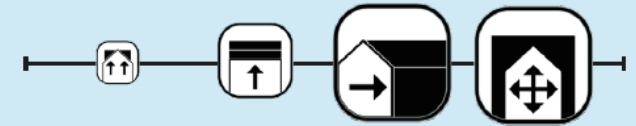
- Potenzial Höhenentwicklung
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 1. Priorität
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 2. Priorität (Detaillierte Prüfung notwendig)
- Erfolgte Nachverdichtung
- IV Geschossigkeit
- Absehbarer Sanierungsbedarf (Datengrundlage Ortsbegehung)
- Eigentumsverhältnisse (vereinfachte Darstellung)

Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt Steppach West

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität			
Nachbarschaft und soziale Mischung			
Wohnumfeld und Freiraum			
Nachhaltigkeit und Ökologie			
Gesamtbewertung			

NACHVERDICHTUNGSTYPEN

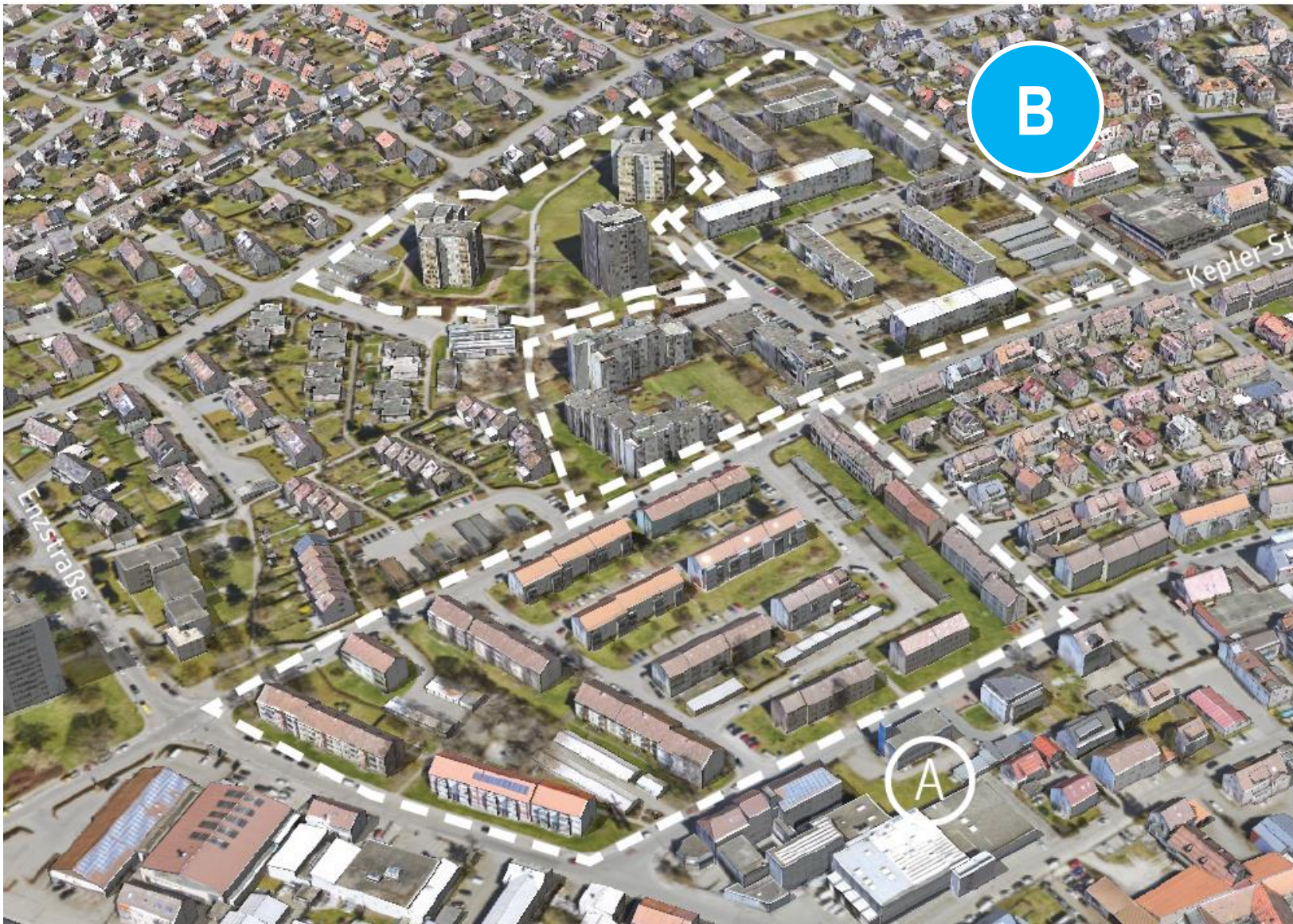


ZUSÄTZLICHE WOHN-EINHEITEN



FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Durch die Nachverdichtungen der letzten Jahre ist im Gebiet eine **hohe Dynamik** spürbar. Teilbereiche sind bereits stark verdichtet. Die weitere bauliche Verdichtung bedarf eines besonders **behutsamen Vorgehens**. Bauliche punktuelle und gesteuerte Eingriffe können **das Stadtbild wieder zusammenfügen** und ein Beispiel setzen.



- Wohngebiet zwischen EFH-Bebauung und Gewerbe
- Zeilenstrukturen der 50er und Punkt- und Zeilenbauten der 60/70er
- Vorhandenes Planungsrecht
- Ca. 25% zusammenhängende Eigentümerstrukturen
- Heterogene Bevölkerung

Lagebezogene Eignung

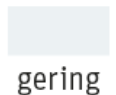
Gesamtbewertung



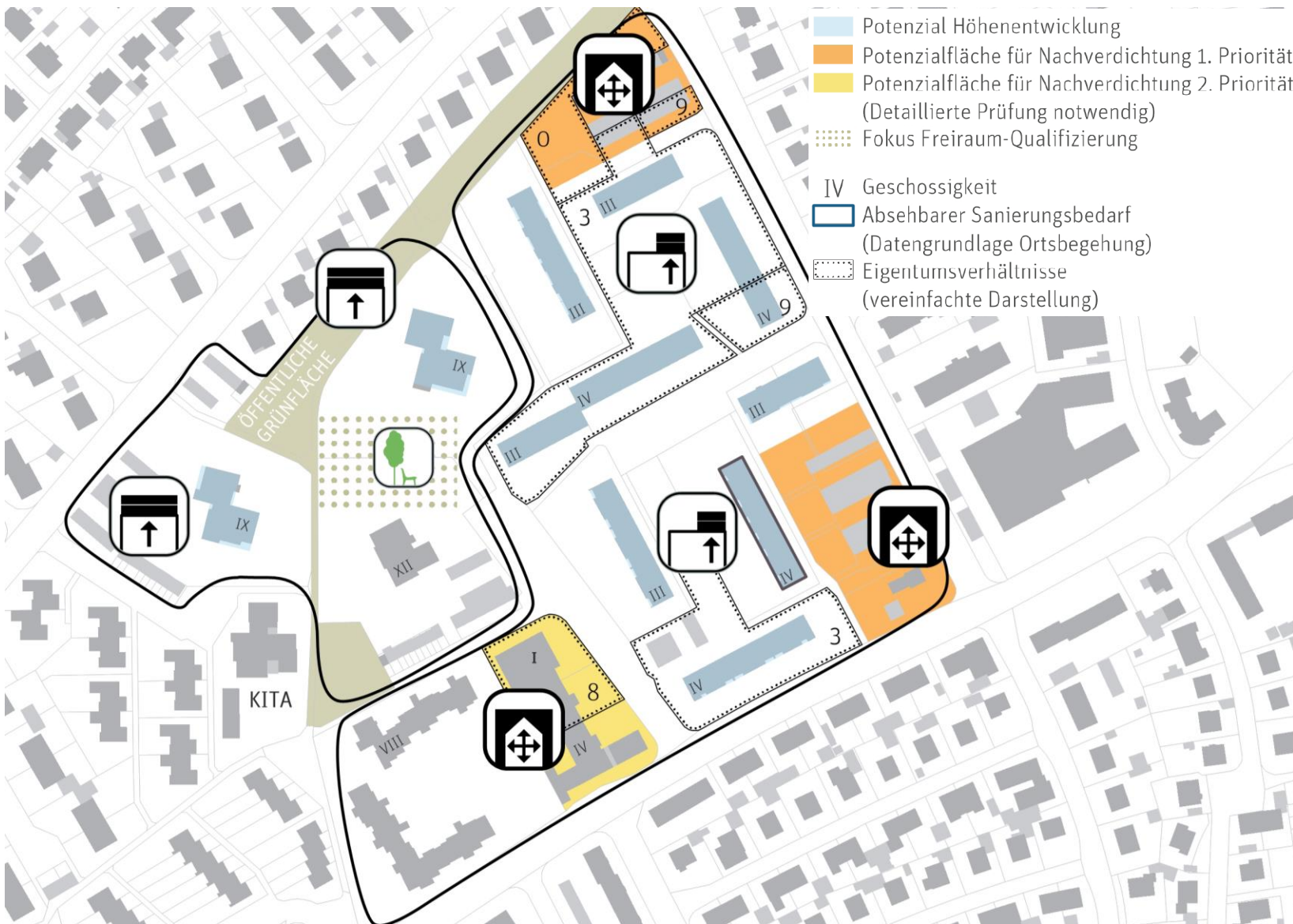
hoch



mittel



gering

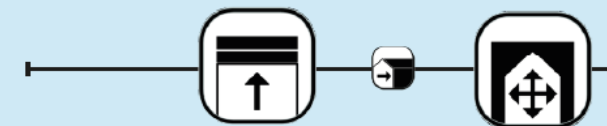


Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt Steppach West

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	■	■	■
Nachbarschaft und soziale Mischung	■	■	■
Wohnumfeld und Freiraum	■	■	■
Nachhaltigkeit und Ökologie	■	■	■
Gesamtbewertung	■	■	■

NACHVERDICHTUNGSTYPEN



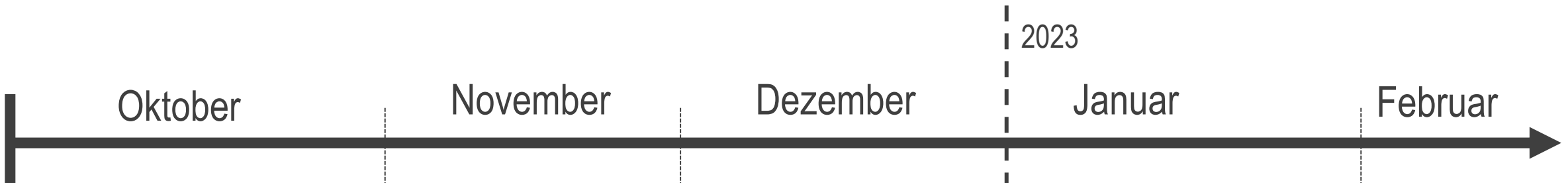
ZUSÄTZLICHE WOHN-EINHEITEN



FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Die heutige Struktur, die durch Stellung der Gebäude Nachbarschaften definiert und Freiräume gliedert, kann durch Aufstockungen und bauliche Ergänzung an den **Quartierseingängen gestärkt** werden. Das kleine **Zentrum** ist eine besondere Qualität, die erhalten und durch bauliche Veränderungen (Höhenentwicklung) unterstützt werden könnte.

Ausblick Phase 2



Stufe 1: Steckbriefe und Siedlungstypen



Stufe 2: Umsetzungsstudie / Städtebauliche Testentwürfe

24.01.2023 und 01.02.2023
Information des Gemeinderats zu Projekthinhalten, Erkenntnis Steckbriefe und Abstimmung „exemplarische Wohnsiedlung“ Stufe 2

2023

Förderzeitraum „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Februar

März

April

Mai

Juni

+ Besuch Staatssekretärin Lindlohr MdL

2.03.2023

Stufe 2: Umsetzungsstudie Nachverdichtung für exemplarische Wohnsiedlung / Städtebauliche Testentwürfe

Finalisierung Erläuterungsbericht

Dialog mit Grundstückseigentümer, Wohnbaugesellschaften, Baugenossenschaften

Juni

Beschluss Gemeinderat

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Copyright Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 2023

Der Inhalt der Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Weitergabe oder Verwendung, auch in Teilen, ohne Zustimmung ist unzulässig. Die Inhalte dieser Präsentation sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und Inhalten an Dritte ist unzulässig.