

Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen in mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er, 70er Jahre

Abschlussbericht

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg



# Impressum

Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

## Auftraggeberin

Stadt Villingen-Schwenningen  
Stadtplanungsamt  
Winkelstraße 9  
78056 Villingen-Schwenningen  
Tel 07720 - 82 - 2838  
Matthias.Hausmann@villingen-schwenningen.de  
www.villingen-schwenningen.de

Rainer Temme  
Matthias Hausmann

## Bearbeitung

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH  
Mörikestraße 1  
70178 Stuttgart  
Tel 0711 - 2200763 - 10  
pps@pesch-partner.de  
www.pesch-partner.de

Dipl.-Ing. Mario Flammann  
Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer  
Tanja Krings M. Eng.

## Grafik | Satz

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Textstück teilweise auf genderspezifische Endungen verzichtet. Es wird hiermit ausdrücklich erklärt, dass immer Personen bzw. Personengruppen jeden Geschlechts gemeint sind.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Die städtebaulichen Leitbilder der 50er, 60er und 70er Jahre</b>	<b>6</b>
	Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt	8
	Leitbild Urbanität durch Dichte	10
	<b>Stufe 1 Gesamtstädtische Untersuchung und Quartierssteckbriefe</b>	<b>13</b>
3	Teilräume und Betrachtungsräume im gesamten Stadtgebiet	14
4	Vorgehensweise und Aufbau der Quartierssteckbriefe	16
5	Auswahl der Vertiefungsbereiche und Ergebnis der gesamtstädtischen Untersuchung	20
<b>6</b>	<b>Erkenntnisse aus dem begleitenden Dialogprozess</b>	<b>22</b>
	<b>Stufe 2 Umsetzungsstudie Nachverdichtung im Stadtquartier</b>	<b>27</b>
7	Vertiefungsbereich Steppach-West "B" Wohnsiedlung der 50er und 60er Jahre in Villingen	28
8	Vertiefungsbereich Rieten "B" Wohnsiedlung der 60er und 70er Jahre in Schwenningen	32
<b>9</b>	<b>Gesamtstädtische Strategien zur Nachverdichtung</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>Empfehlungen zum weiteren Vorgehen</b>	<b>38</b>
11	Abbildungs- und Quellenverzeichnis	42
12	Anlagen	43

# 1 Aufgabenstellung und Methodik

## Aufgabenstellung

Die Stadt Villingen-Schwenningen verfolgt seit vielen Jahren eine konsequente Strategie der Innenentwicklung und hat in zahlreichen Planungsprozessen Konzepte und Strategien für eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung erarbeitet. Der "Instrumentenbaukasten" umfasst bislang die Handlungsfelder Aktivierung von Baulücken, Stadterweiterungsmaßnahmen und Quartiersentwicklungen, städtebauliche Sanierungsgebiete, Nachnutzung von Konversionsflächen und die Bedarfsprüfung von Flächen für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau (siehe Abbildung 1).

Die Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale in mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er, und 70er Jahre ist ein weiterer wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Er wird durch das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung (2021)“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen BW gefördert. Die Siedlungstypen bestehender Großwohnanlagen sind neben der Schaffung neuer Wohnquartiere (z.B. Konversion) und der punktuellen Schließung von

Baulücken als "missing link" zu sehen, der bislang noch nicht im Rahmen einer systematischen Potenzialflächenanalyse in die wohnraumbezogene Innenentwicklungsstrategie Villingen-Schwenningens einbezogen wurde.

Im Rahmen der Untersuchung werden sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte der Weiterentwicklung berücksichtigt. Es geht um die Fragen an welchen Orten neue Wohneinheiten geschaffen werden können, auf welche Weise und wie viele? Darüber hinaus wird mit der Studie beschrieben, welche begleitenden Maßnahmen notwendig werden, um vielfältige nachbarschaftliche Wohnquartiere zu entwickeln. Dabei spielt der Umgang mit dem Bestand eine wichtige Rolle. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, städtebauliche Defizite auszugleichen, die Stadtteilidentität und die Versorgungsfunktion zu stärken sowie die öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünraumangebote klimaangepasst weiterzuentwickeln.

## Methodik

Eine erste wichtige Grundlage der Untersuchung bildete eine eingehende Analyse der vorrangigen Leitbilder dieser Zeit. Sie dient als Grundlage eines möglichst behutsamen Umgangs und nachhaltigen Entwicklung des Bestands.

In einem ersten Arbeitsschritt (Stufe 1) werden alle zur Aufgabe gehörenden Untersuchungsgebiete systematisch auf ihre Nachverdichtungspotenziale hin analysiert und städtebauliche Argumente für quartiersstabilisierende Nachverdichtungen festgestellt (typisierende Betrachtung). Zu jeden Betrachtungsraum werden die Erkenntnisse in einem kurzen Steckbrief mit Karte zusammengefasst.

Damit einhergehend werden die besonderen Eigenschaften und wesentlichen städtebaulichen Merkmale der Wohnsiedlungen der 50er, 60er, 70er untersucht. Die Erkenntnisse zu deren Leitbildern sind Grundlage der späteren Konzeption.

Aufbauend auf Stufe 1, wird in Stufe 2 anhand von zwei ausgewählten Betrachtungsräumen beispielhaft eine umsetzungsorientierte Nachverdichtungsplanung aufgezeigt (Testentwürfe). Die großen in Villingen-Schwenningen tätigen Wohnungsunternehmen (wbg Wohnungsbau-gesellschaft, bgfh Baugenossenschaft Familienheim, bg-v Baugenossenschaft Villingen) sind von Anfang an aktiv in den Prozess mit eingebunden.

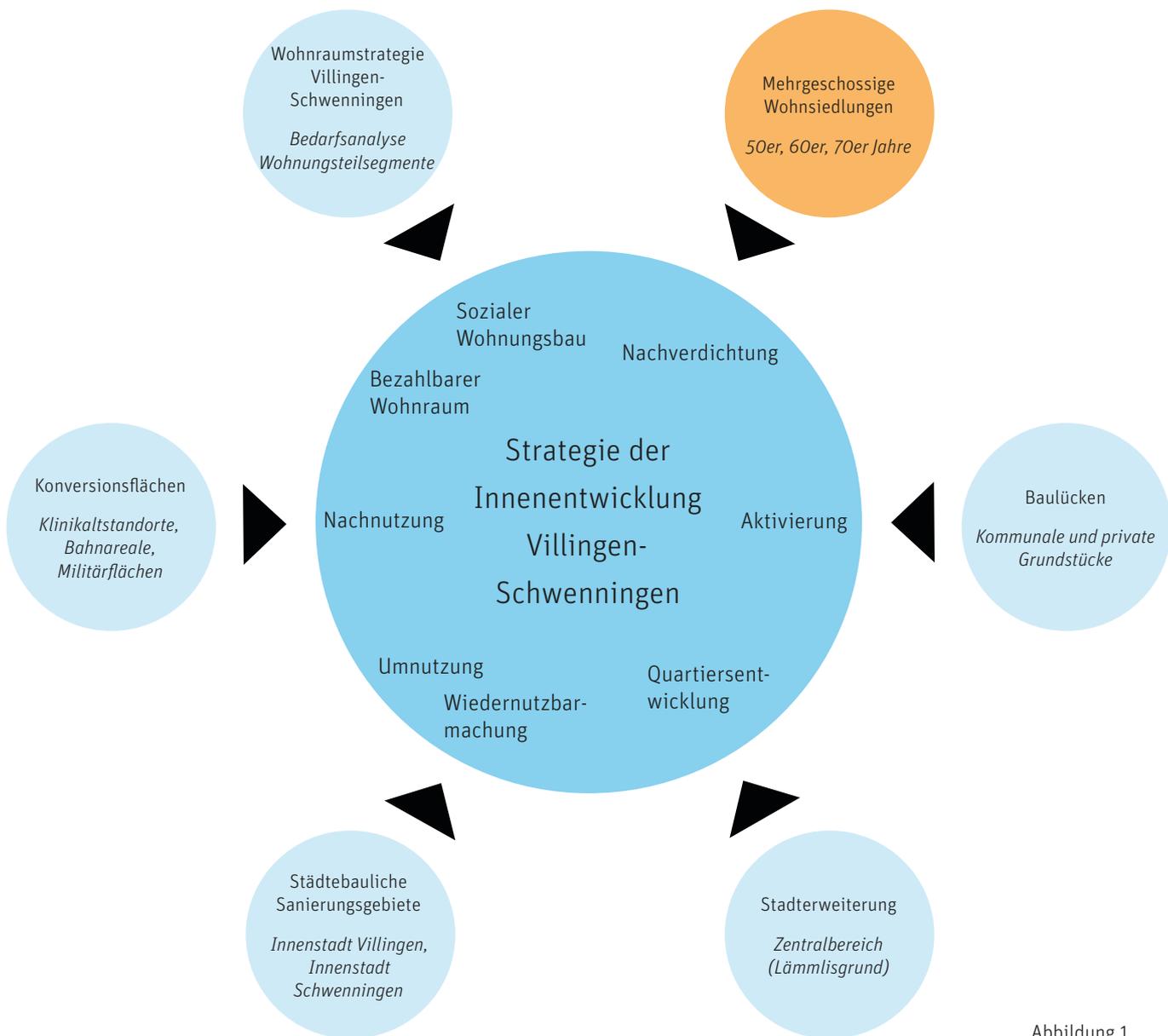


Abbildung 1

## 2 Die städtebaulichen Leitbilder der 50er, 60er und 70er Jahre

Der Umgang mit den Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und bis in die 70er Jahre hinein, entwickelt sich aktuell sowohl auf Landes- als auch Bundesebene zu einem bedeutenden Thema der Innenentwicklung.

Als wichtige Grundlage für den Prozess einer qualitätsvollen Nachverdichtung wurden die städtebaulichen Leitbilder der 50er, 60er und 70er erörtert, grundlegende Erkenntnisse zu den prägenden Eigenschaften sowie städtebaulichen Merkmalen und Missständen der damaligen Zeit herausgearbeitet. Damit sollen der baukulturelle Wert der Siedlungen bzw. einzelner Bauten unterstützt und Veränderungen bzw. Entwicklungen behutsam vorangetrieben werden.

### Zwei Leitbilder bestimmen den Zeitraum

In der historischen Entwicklung lassen sich zwei städtebauliche Leitbilder aufzeigen. Beide Leitbilder werden stark von den Prinzipien der funktionalen Stadt geprägt, die 1933 in der Charta von Athen beschlossen wurden.

In der Nachkriegszeit ab 1950 kommt das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt auf. Im Rahmen des strukturierten sozialen Wohnungsbaus entstehen Agglomerationen und immer großflächigere Siedlungen. Das Ziel eines schnellen Wiederaufbaus fördert die serielle Fertigung und die Erprobung neuer Bauweisen unter Einsatz von möglichst geringen Kosten. Diese bauliche Effizienz wird in den 1960er Jahren immer weiter perfektioniert und die Mischung von Stadt und Landschaft vorangetrieben. Gleichzeitig wird versucht den Problemen der Funktionstrennung, wie beispielsweise der Schlafstadt und den hohen Infrastrukturkosten, mit einer höheren baulichen Dichte zu begegnen. Das Leitbild Urbanität durch Dichte entsteht. In den 1970er Jahren werden Großwohnsiedlungen immer populärer. Sie stehen für Modernität und Fortschritt im Sinne des Fordismus "Form folgt Fertigung".

Die in der Praxis entstandenen Wohnsiedlungen entsprechen nicht immer vollständig den Leitbildern ihrer Zeit und befinden sich zudem in einem fließenden Übergang.

### 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 und Sonne
- Klare Trennung der Verkehre, „autogerechte Stadt“



schnelle Realisierung  
(Wiederaufbau)



Erprobung neuer  
Bauweisen



Prinzip der  
Nachbarschaften



1945

Ende 2. Weltkrieg

1950

Wiederaufbau

1955

Wirtschaft

# HISTORISCHER ÜBERBLICK

STÄDTEBAU 1950 - 1980

## LEITBILD URBANITÄT DURCH DICHTER

- 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



homogenes  
Erscheinungsbild



Wunsch nach  
mehr Urbanität



wirtschaftliche  
Interessen



schnelle Realisierung  
(Fertigteile)



Ausbau der  
Straßennetze



1960

1965

1970

1975

1980

1985

Wirtschaftswunder

Kalter Krieg

Ölpreiskrise

Europäisches  
Denkmalschutzjahr

Beginn der  
Umweltbewegung

Abbildung 2

## Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt

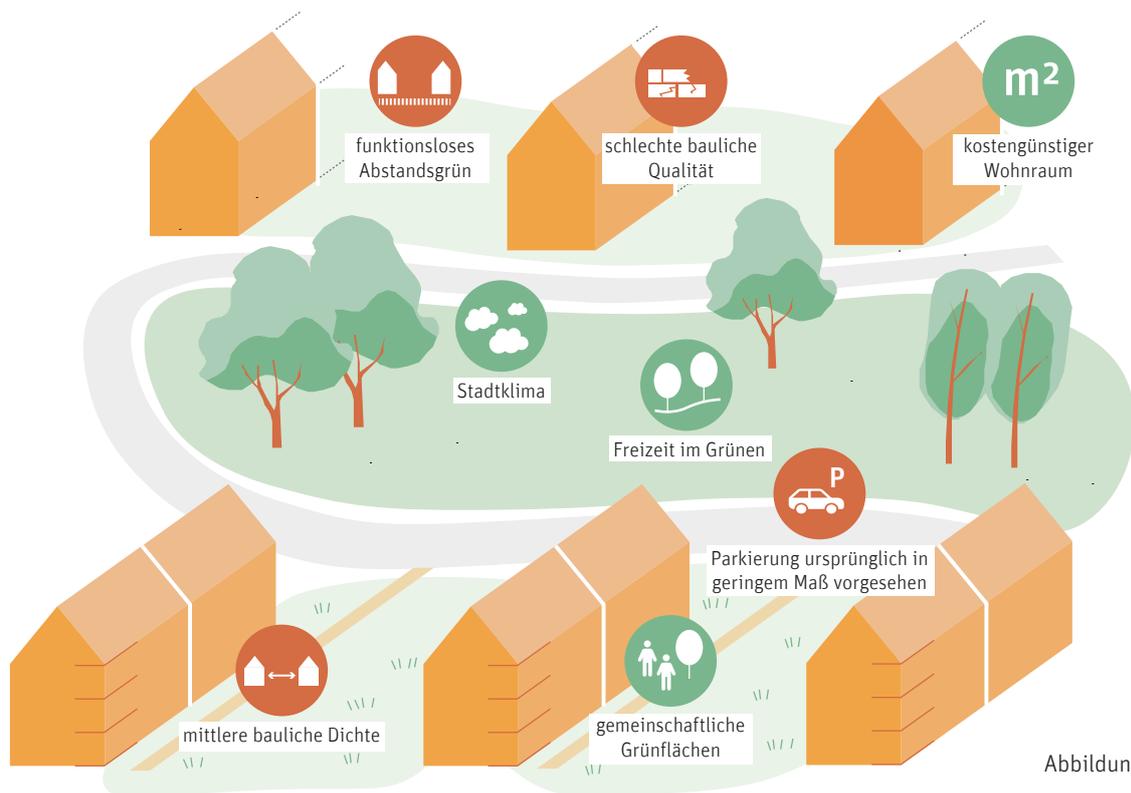


Abbildung 3

  
 schnelle Realisierung  
 (Wiederaufbau)

  
 Erprobung neuer  
 Bauweisen

  
 Prinzip der  
 Nachbarschaften

  
 homogenes  
 Erscheinungsbild

Die Siedlungstypologie der Zeilen und Reihen wurde vor allem in den 50er und 60er Jahren gebaut. Charakteristisch für die Siedlungen sind die mit großem Abstand zueinander errichteten Zeilenbauten mit 3 bis 4 Geschossen und ihre halböffentlichen, für die Gemeinschaft angebotenen Grünflächen in den Zwischenräumen.

Herausforderungen zeigen sich heute vor allem im anstehenden hohen Sanierungsbedarf aufgrund der schlechten Bausubstanz und damit verbundener energetischer Defizite, einer mittleren Baudichte, einer fehlenden Funktion der Grünräume zwischen den Gebäuden und einer Belastung der öffentlichen Räume durch die ursprünglich nicht vorgesehene Anzahl an Pkw.



Abbildung 4

**Ausrichtung zur Grünfläche:** Die Anordnung der Gebäude erfolgte häufig in Bezug auf einen gemeinschaftlich genutzten zentralen Grünraum.



Abbildung 5

**Bauliche Mängel:** Der Lebenszyklus vieler Bauten neigt sich dem Ende und Sanierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen sind absehbar.



Abbildung 6

**Funktionsloses Abstandsgrün:** Der private Freiraum wird auf Grund der Einsehbarkeit und fehlenden Sitz-/ Spielmöglichkeiten selten genutzt. Große Rasenflächen sind zudem pflegeintensiv und wirken sich negativ auf das Kleinklima und die Biodiversität aus.



Abbildung 7

**Ruhender Verkehr:** Die Quartiere sind nicht auf die deutlich gestiegene Anzahl an privaten Pkw ausgelegt. Heute dominiert der ruhende Verkehr den öffentlichen Raum.

## Leitbild Urbanität durch Dichte

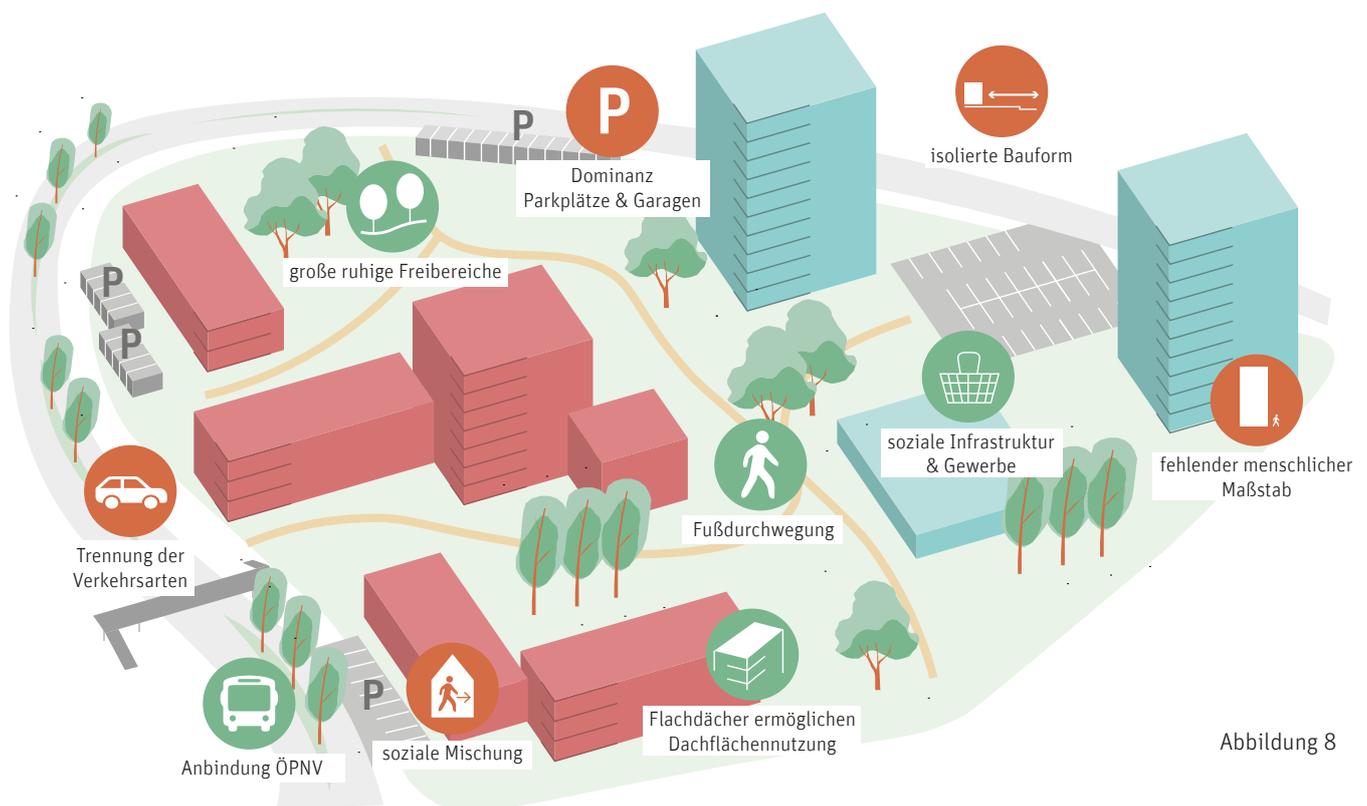


Abbildung 8



Wunsch nach mehr Urbanität



wirtschaftliche Interessen



schnelle Realisierung (Fertigteile)



Ausbau der Straßennetze

Die Siedlungstypologie der Großwohnbauten wurde vor allem in den 70er Jahren nach dem Leitbild "Urbanität durch Dichte" gebaut. Übergangsformen mit ähnlichen Eigenschaften aber einer geringeren Dichte und Einzelbauten entstehen auch schon in den 60er Jahren.

Die Großwohnbauten werden durch große Zeilenstrukturen, eine prägende Höhengestaltung und großzügige Freiräume definiert. Teils gliedern sich prägnante Punkthochhäuser an.

Herausforderungen heutzutage sind der fehlende menschliche Maßstab, die mangelnde Qualität der Freiräume, die dominierenden Parkplatz- und Garagenstrukturen, die teils überdimensionierten Straßenräume und schwer zu erhaltende Nahversorgungsstrukturen.



Abbildung 9

**Fehlender menschlicher Maßstab:** Die Höhe (5 bis 10 Geschosse) und Länge der Gebäude vergrößerten sich deutlich und werden heute allgemein als überdimensional betrachtet.



Abbildung 10

**Große Freibereiche mit Durchwegung:** Die Grünräume fließen um die Gebäude herum und hüllen sie in eine ruhige parkähnliche Landschaft.

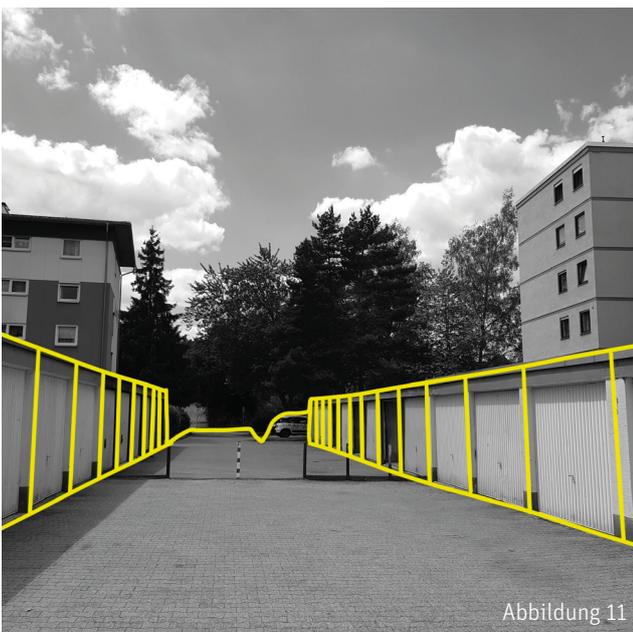


Abbildung 11

**Dominanz Parkplätze und Garagen:** Für den ruhenden Verkehr wurden großflächige Garagenhöfe vorgesehen, die zudem häufig die Quartierseingänge dominieren. Die Flächen sind komplett versiegelt, bieten im Gegenzug aber keine gute Flächeneffizienz.



Abbildung 12

**Gewerbe-Infrastruktur:** In den am Stadtrand gelegenen Quartieren wurden kleine Versorgungseinheiten für die Bewohnerschaft integriert. Heute stellen vor allem die sehr kleinen Verkaufsflächen eine große Herausforderung für die Erhalt dar.



Stufe 1

## **Gesamtstädtische Untersuchung und Quartierssteckbriefe**

### 3 Teilräume und Betrachtungsräume im gesamten Stadtgebiet

Die Auswahl der, für die Untersuchung relevanten Teilräume erfolgte durch das Stadtplanungsamt. Als Grundlage diente eine Übersicht aller mehrgeschossigen Wohngebäude der 50er, 60er und 70er Jahre in Villingen-Schwenningen, nach denen zusammenhängende Siedlungstypen definiert wurden. Die relevanten Teilräume befinden sich in beiden Stadtbezirken Villingen und Schwenningen vorrangig an den äußeren Rändern des Siedlungsgebiets. Dies begründet sich in ihrer Entstehungsgeschichte als vorletzte große Stadterweiterungsgebiete. Besonders in Villingen befinden sich große zusammenhängende Siedlungserweiterungen aus der Zeit.

Innerhalb der Teilräume lassen sich einzelne Betrachtungsräume abgrenzen und entsprechend den städtebaulichen Leitbildern in die Kategorien "Zeilen und Reihen", "Großwohnbauten Zeilenstrukturen" und "Großwohnbauten Punktstrukturen" unterscheiden. Sie liegen im Sinne einer ersten und zweiten Stadterweiterungswelle oft nebeneinander. Während diese Sortierung in Villingen sehr klar ablesbar ist, kommen in Schwenningen mehr kleinteilig vermischte Formen vor.



Abbildung 13

 Vorgeschlagene Teilräume zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen in mehrgeschossigen Wohngebäuden der 50er, 60er und 70er Jahre  
entsprechend Grundlage Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen 2021

Betrachtungsräume entsprechend Quartiers- und Siedlungstypologien

-  Zeilen und Reihen – aufgelockerte und gegliederte Stadt
-  Großwohnbauten – Urbanität durch Dichte – Zeilenstrukturen
-  Großwohnbauten – Urbanität durch Dichte – Punktstrukturen

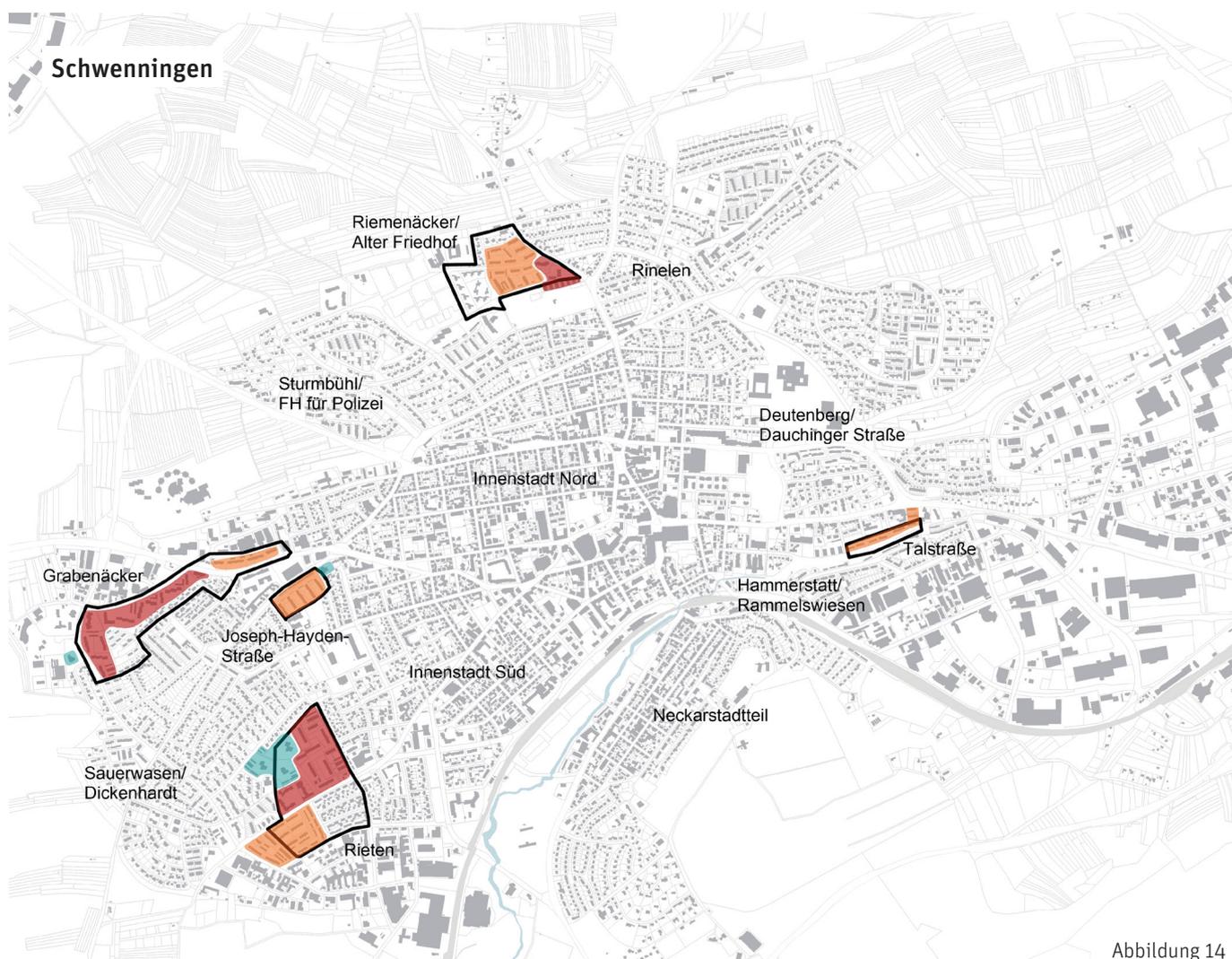


Abbildung 14

# 4 Vorgehensweise und Aufbau der Quartierssteckbriefe

Nach der Typisierung wurden die Teil- und Betrachtungsräume anhand von Quartierssteckbriefen analysiert. Als Datengrundlage dienen die Luftbildanalyse, eine Ortsbegehung am 10.06.2022, Sozialstatistiken und weitere Grundlagendokumente. Die Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale bezieht sich auf die konkrete bauliche Situation vor Ort und gibt daher kleinräumige Empfehlungen. In jedem Betrachtungsraum können mögliche Potenziale zur Wohnraumschaffung benannt werden. Des Weiteren wurden die möglichen Chancen und Risiken einer potenziellen Nachverdichtung bewertet. Eine erste theoretische Abschätzung der maximal hinzukommenden Wohneinheiten dient dem Priorisieren von weitergehenden Untersuchungen.

Eine genaue Beschreibung des Aufbaus der Steckbriefe kann den Seiten 10 und 11 der Anlage "Quartierssteckbriefe" entnommen werden.

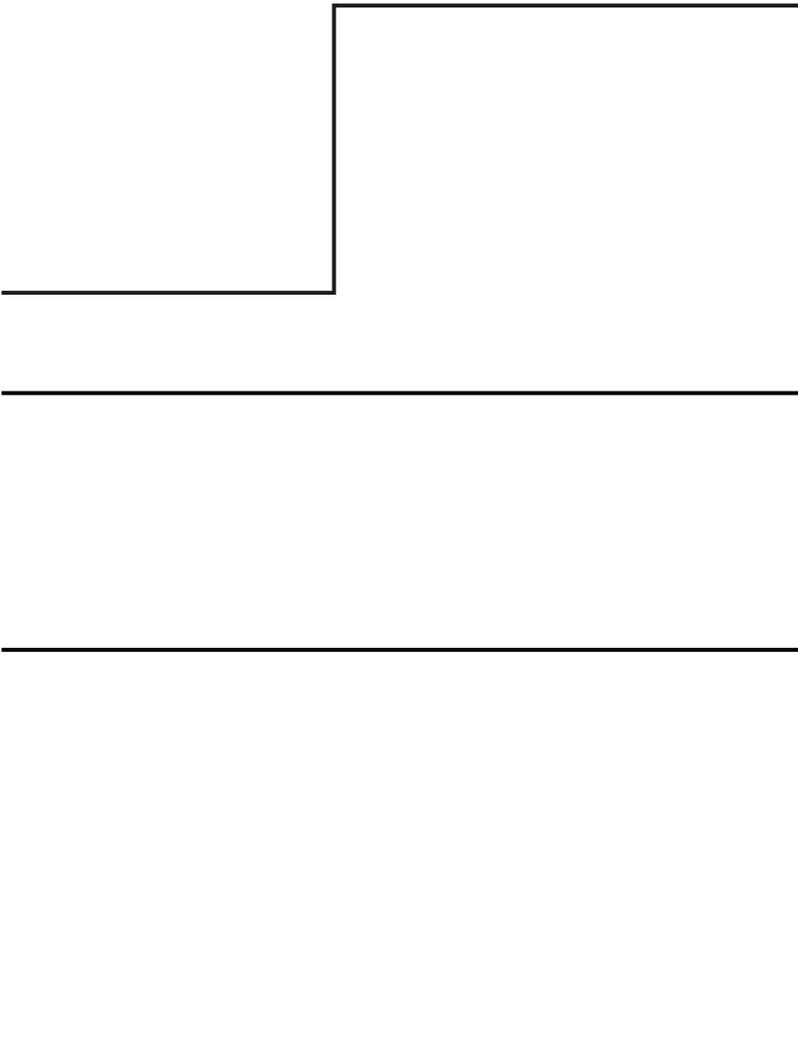
## Erste Seite - Eigenschaften und Lage der Teilräume

Ein **Luftbild** gibt einen ersten Eindruck vom Gebiet und zeigt die darin liegenden Betrachtungsräume.

Ein kurzes **Bevölkerungsprofil** gibt einen Überblick über den Entwicklungstrend der Einwohnerzahlen, das durchschnittliche Alter und Wanderungsaktivitäten. Die Angaben dienen einer ersten Einschätzung zur Bevölkerungsstruktur sowie der Entwicklungsdynamik innerhalb des Teilraums.

Im Bereich "**Rahmenbedingungen**" werden die städtebauliche Struktur und Einbindung, die vorliegenden Charakteristika und Typologien sowie das aktuelle Planungsrecht kurz beschrieben, um ein erstes Verständnis des Gebiets zu erlangen. Zudem werden die Anzahl der Flurstücke, die Flächengröße und die Eigentümerstruktur pro Betrachtungsraum genannt. Dies dient einer groben Einschätzung, was bei einer möglichen Umsetzung beachtet werden muss.

Ob sich Wohnsiedlungen grundsätzlich für eine Bevölkerungszunahme eignen oder welche Rahmenbedingungen bei Schaffung weiteren Wohnraums verbessert werden müssten, wird anhand der Kriterien Mobilität, (Soziale) Infrastruktur und Freiräume untersucht.  
**(Lagebezogene Eignung)**



## Beispiel erste Seite

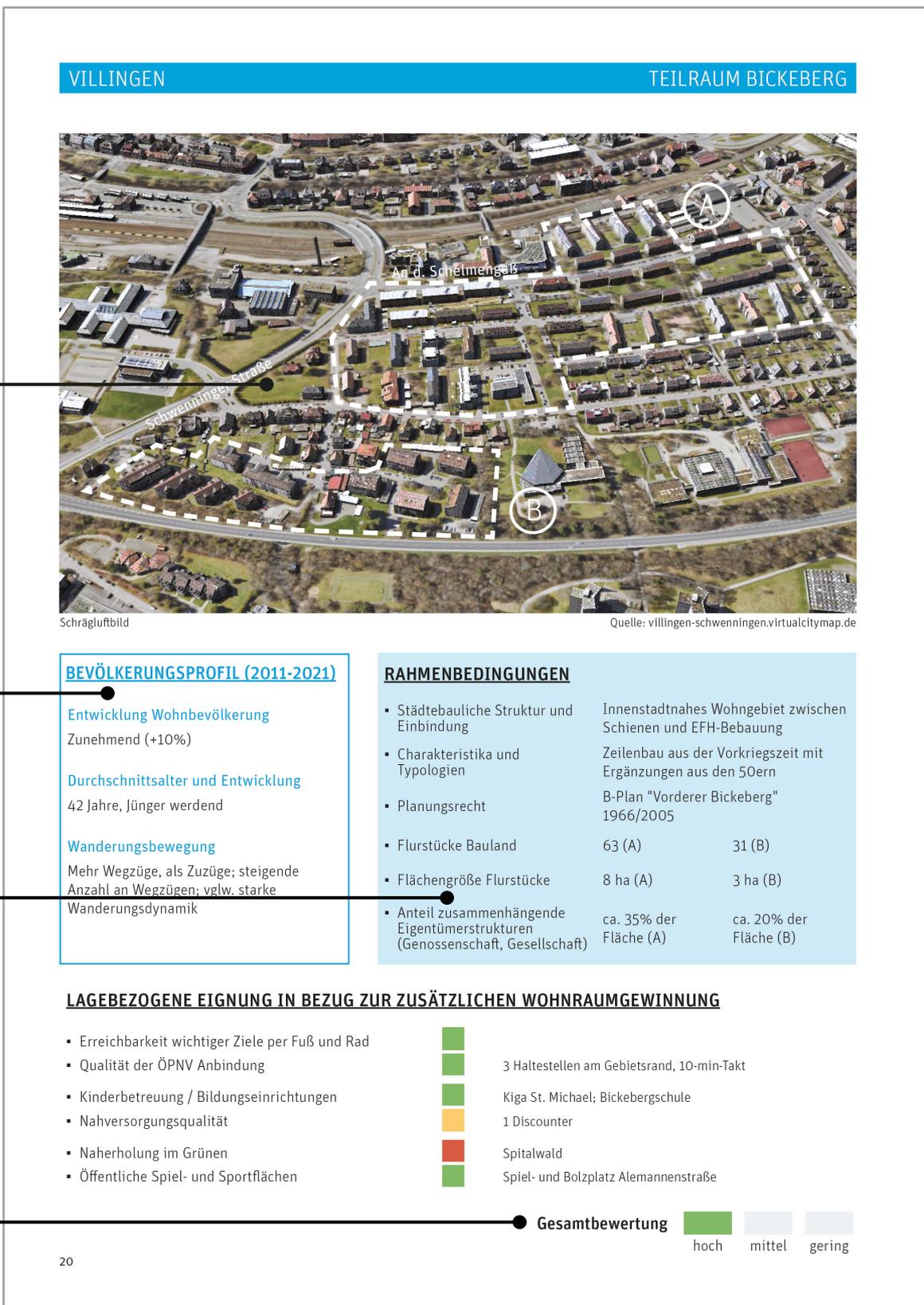


Abbildung 15

## Zweite Seite - Analyse der Betrachtungsräume (Wohnquartiere der 50er, 60er, 70er)

Auf einer Karte werden die konkreten **Flächenpotenziale im Bestand** benannt und grundsätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt. Vier Nachverdichtungsstrategien konnten identifiziert werden: gebäudebezogen (Dachausbau und Aufstockung) oder

flächenbezogen (Ergänzung und Neuordnung). Die nachfolgenden Referenzbeispiele sollen die verschiedenen Strategien verdeutlichen. Eine Prüfung der Aktivierbarkeit und Umsetzbarkeit ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

### Dachausbau



Abbildung 16:  
Aufstockung von  
Wohnzeilen  
Hamburg-Horn,  
Generalplaner: SEYSTA  
Partner mbB, Architekten  
Stadtplaner BDA

### Gebäudeaufstockung bzw. Teilaufstockung

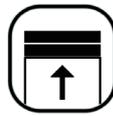


Abbildung 18:  
Aufstockung und  
Generalsanierung  
Wohnhochhaus  
Pforzheim, Freivogel  
Mayer Architekten,  
Fotografie  
Dietmar Strauß

### Anbauten oder bauliche Ergänzungen



Abbildung 17:  
„Bremer Punkt“ der  
Wohnungsbaugesellschaft  
GEWOBA Bremen,  
Abbildung © LIN

### Städtebauliche Neuordnung



Abbildung 19:  
Quartier Bellchenstraße  
der Freiburger Stadtbau,  
Geodaten  
@ Stadt Freiburg,  
geoportal.freiburg.de

In der **qualitativen Potenzial-Risiko-Bewertung** werden zunächst die möglichen Entwicklungsoptionen und Umsetzungsempfehlungen, sowie ggf. quartiersbezogene Begleitmaßnahmen zusammengefasst. Anschließend werden die Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung auf den jeweiligen Betrachtungsraum und seine unmittelbare Umgebung nach verschiedenen Qualitätsindikatoren bewertet.

In der **zusammenfassenden Betrachtung** werden die für den Betrachtungsraum empfohlenen Nachverdichtungsstrategien gewichtet und eine Einschätzung zum theoretischen quantitativen Wohnraumpotenzial gegeben. Abschließend wird ein kurzes Fazit zur Eignung zur Nachverdichtung gezogen.

### Beispiel zweite Seite

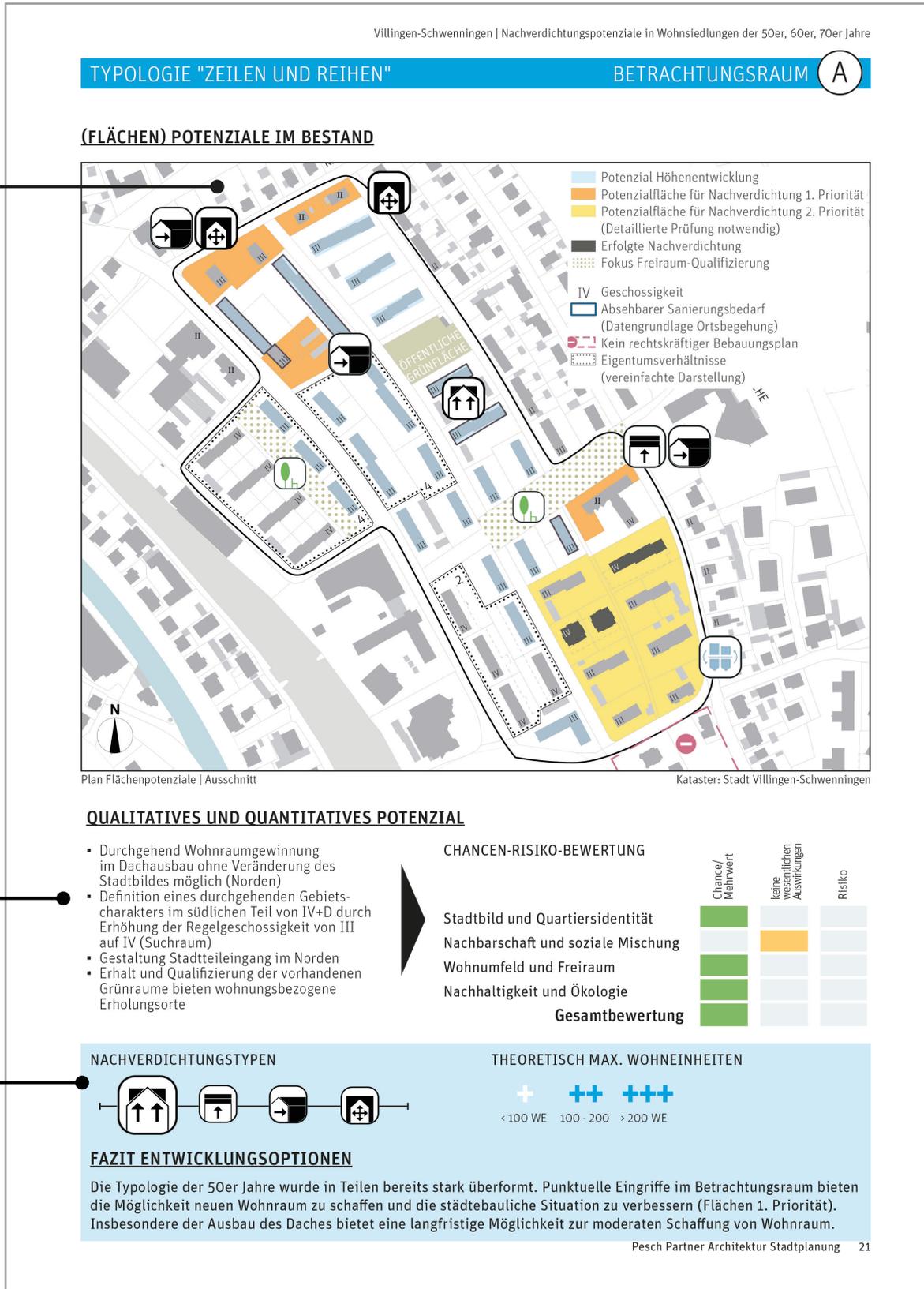


Abbildung 20

# 5 Auswahl der Vertiefungsbereiche und Ergebnis der gesamtstädtischen Untersuchung

Die Auswahl der Quartiere für die Stufe 2 erfolgte anhand relevanter Kriterien: Gebiete mit einer guten lagebezogenen Eignung, größeren Nachverdichtungspotenzialen und einer positiven Chancen-Risiko-Bewertung bieten sich vorrangig für eine tiefergehende Untersuchung an. Mit Blick auf eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit sind zusammenhängende Flächen-

potenziale in der Hand eines Eigentümers, wie einer Genossenschaft oder Wohnbaugesellschaft, und eine spürbare Dynamik im Quartier ebenfalls ausschlaggebend für die Auswahl. Zur Übertragbarkeit der Erkenntnisse gleicher Betrachtungsräume wurde ebenfalls darauf geachtet, dass beide städtebaulichen Leitbilder und beide Stadtbezirke repräsentiert werden.

	Bickeberg		Steppach West				Haslach-Süd	Goldenhühl	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
<b>Teilraum</b>										
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	++	++	++	++	++	++	-	+	--	+
<b>Betrachtungsraum</b>										
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	+++	+	+	++	++	+	++	+++	+++	+

	Wöschhalde-Nord	Hammerhalde-Süd	Joseph-Haydn-Straße	Rieten		Riemenacker	Grabenacker		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
<b>Teilraum</b>									
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	++	+	+	++
<b>Betrachtungsraum</b>									
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	Teilaufstockung	überwiegend 1	-	überwiegend 1 und 2	tws. 1 und 2	Aufstockung	überwiegend 1	Dachausbau	überwiegend 2
Chancen-Risiko-Bewertung									
Theoretisch Max. WE	++	+	+	++	++	+	++	+	-

Abbildung 21

Aufgrund ihrer guten lagebezogenen Eignung, dem vielfältigen Nachverdichtungspotenzial, positiven Chancen-Risiko-Bewertung und erörterten großflächigeren Potenziale 1. und 2. Priorität im Eigentum von Einzelseigentümern wird empfohlen die Betrachtungsräume Steppach-West (B) und Rieten (B) stellvertretend näher

zu betrachten (siehe Abbildung 22). Steppach-West ist zudem ein besonders dynamisches Quartier mit einem erheblichen Steuerungsbedarf. In Rieten bietet sich das Zusammenspiel der beiden Siedlungstypologien der Großwohnsiedlungen für eine vertiefende Untersuchung an.

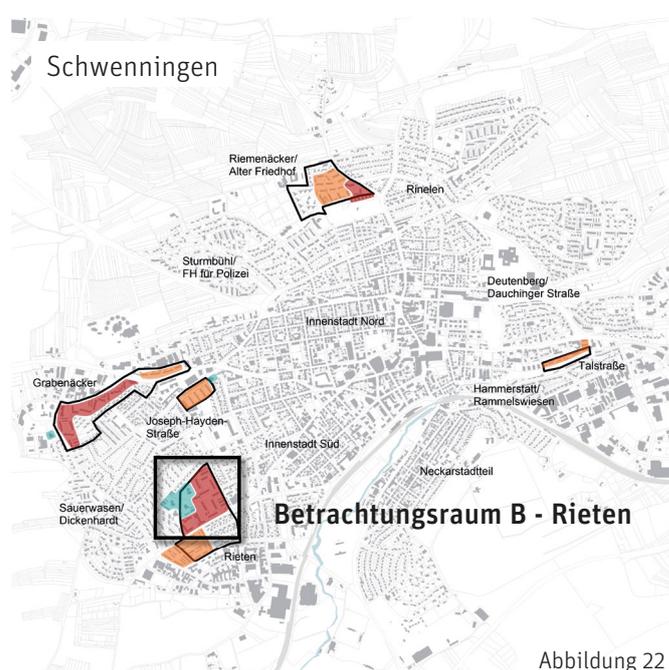
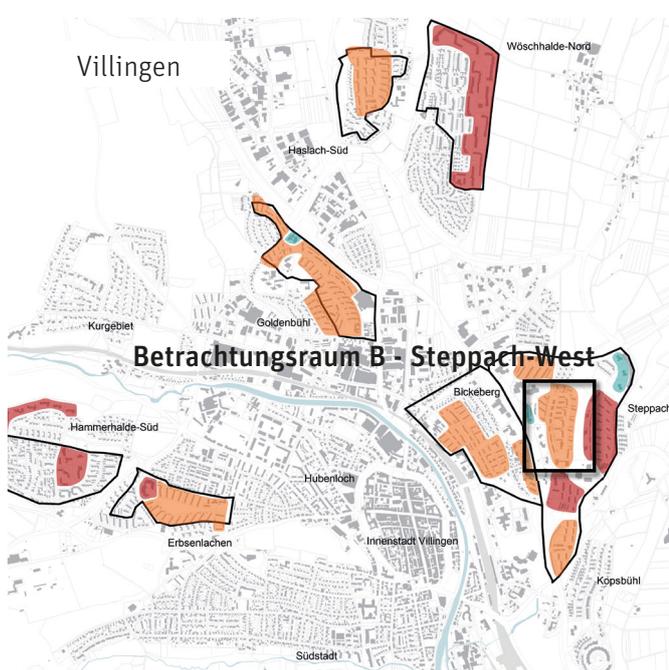


Abbildung 22

Aus der kleinräumigen Potenzialanalyse ergeben sich je nach Siedlungsleitbild unterschiedliche Entwicklungsoptionen und Umsetzungsempfehlungen. Die Erkenntnisse daraus können sich auf weitere Quartiere des gleichen Leitbilds übertragen lassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in den Betrachtungsräumen der gegliederten und aufgelockerten Stadt (50er und 60er Jahre) besonders die Potenziale Dachausbau und Aufstockung eine Rolle spielen. Dies begründet sich in dem typischen Satteldach, welches häufig noch nicht ausgebaut ist, und in der geringen Geschossigkeit gegenüber der Gebäudeabstände. Die Strukturen wurden an einigen Stellen schon überformt, woraus sich punktuell eine hohe Dynamik ergibt. Hieraus können sich Potenziale der städtebaulichen Neuordnung ergeben. Teilweise können auch Verkehrs-

und Parkierungsflächen Neuordnungsbereiche begründen. Weiterhin kann städtebauliche Neuordnung zur Ausformung von Quartierseingängen und Gestaltung von Übergangsbereichen genutzt werden.

In den Betrachtungsräumen der Großwohnbauten (70er Jahre) spielt dagegen die Strategie der Teilaufstockung eine Rolle, welche die charakteristische gestaffelte Geschossigkeit berücksichtigt. Die langen Zeilen und gemeinschaftlichen Freiräume können durch punktuelle bauliche Ergänzungen gegliedert werden. Zur städtebaulichen Neuordnung bieten sind insbesondere Flächen an, die untergenutzt sind, wie z.B. Parkierungsflächen und Garagenhöfe.

# 6

## Erkenntnisse aus dem begleitenden Dialogprozess

### Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften und Besuch der Staatssekretärin Frau Lindlohr, MdL

#### Abschluss der Stufe 1

**9. Feb. 2023**

1. Gesprächsrunde

Erste Gespräche zur Erörterung von Positionen, Zielstellungen und Umsetzungshemmnissen der beiden Vertiefungsbereiche zum Start der 2. Stufe mit Vertreter:innen der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg) und der Baugenossenschaft Familienheim eG

**2. März 2023**

Besuch der Staatssekretärin Frau Lindlohr, MdL

Bei dem Termin waren Vertreter:innen der Verwaltung und Politik, des Landes Baden-Württemberg und der lokal tätigen Wohnungsbauunternehmen eingeladen. Es wurden erste Erkenntnisse zu den Chancen und Herausforderungen der Nachverdichtung von mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er, 70er Jahre vorgestellt und diskutiert.

Abbildung 23



#### Stufe 2

Abbildung 24



Abbildung 25

**25. Mai 2023**

2. Gesprächsrunde

Vorstellung der Ergebnisse der Stufe 2 und Diskussion zur Übertragbarkeit der Lösungen auf andere Gebiete mit Bürgermeister Detlev Bührer und Vertreter:innen der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg), der Baugenossenschaft Familienheim eG und der Baugenossenschaft Villingen eG

**19. Juli 2023**

Beschluss im Gemeinderat

## Chancen und Herausforderungen aus Sicht der Verwaltung

Die mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre stellen eine vergleichsweise günstige Wohnoption für viele Bevölkerungsschichten dar. Diese Wohnungsbestände sollen auch in Zukunft erhalten bleiben. Dem gegenüber stehen die anstehenden Sanierungsbedarfe auf Grund des fortgeschrittenen Lebenszyklus der Gebäude. Um die Wohnraumschaffung im Bestand zu fördern, müssen finanzielle Mittel akquiriert werden. Diese dienen als Förderung der Umbauvorhaben selbst und dem Einsatz von personellen Ressourcen zur Beratung und Unterstützung der Bau- und Umbauvorhaben.

Neben der Modernisierung des Gebäudebestands, bedarf auch das Wohnumfeld einer zeitgemäßen Anpassung. Durch die Umsetzung von Nachverdichtungsvorhaben steigen auch die Anforderungen an die soziale Infrastruktur (Kindergarten/Kita, Schulplätze, Spielplätze, Grünanlagen). Im Rahmen kommender Nachverdichtungsvorhaben sollten die sich dadurch verändernden Handlungsbedarfe ermittelt und Maßnahmen getroffen werden.

Der Aufbau kommunaler Wärmenetze kann für Bestandseigentümer:innen ein großer Anreiz zur Investition in Sanierung und Umbau sein. Daher sollten Planungen zur kommunalen Energieversorgung frühzeitig erfolgen und ggf. Anpassungen der Netze vorgenommen werden.

Eine weitere Herausforderung stellt der Umgang mit dem zunehmenden ruhenden Verkehr dar, für den neue Lösungen gefunden werden müssen. Neben attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen und dem Ausbau des ÖPNV (Taktung, Linienführung, Haltestellen) gilt es die alternativen Stellplatz- (u. a. Quartiersgarage) und Mobilitätsangebote (u. a. Car-Sharing und Mobilitätshub) auszubauen und mit Partnern zu koordinieren.

Die Weiterentwicklung der untersuchten Wohngebiete muss viele Aspekte einbeziehen, um sozial und stadträumlich verträglich sein zu können. Dafür ist eine umfassende strategische Quartiersentwicklungsplanung erforderlich, bei der die Verwaltung eine wichtige führende und koordinierende Rolle einnehmen muss. Nur durch eine frühzeitige Steuerung können die betroffenen Akteur:innen eingebunden und eine erfolgreiche Umsetzungsstrategie entwickelt werden.

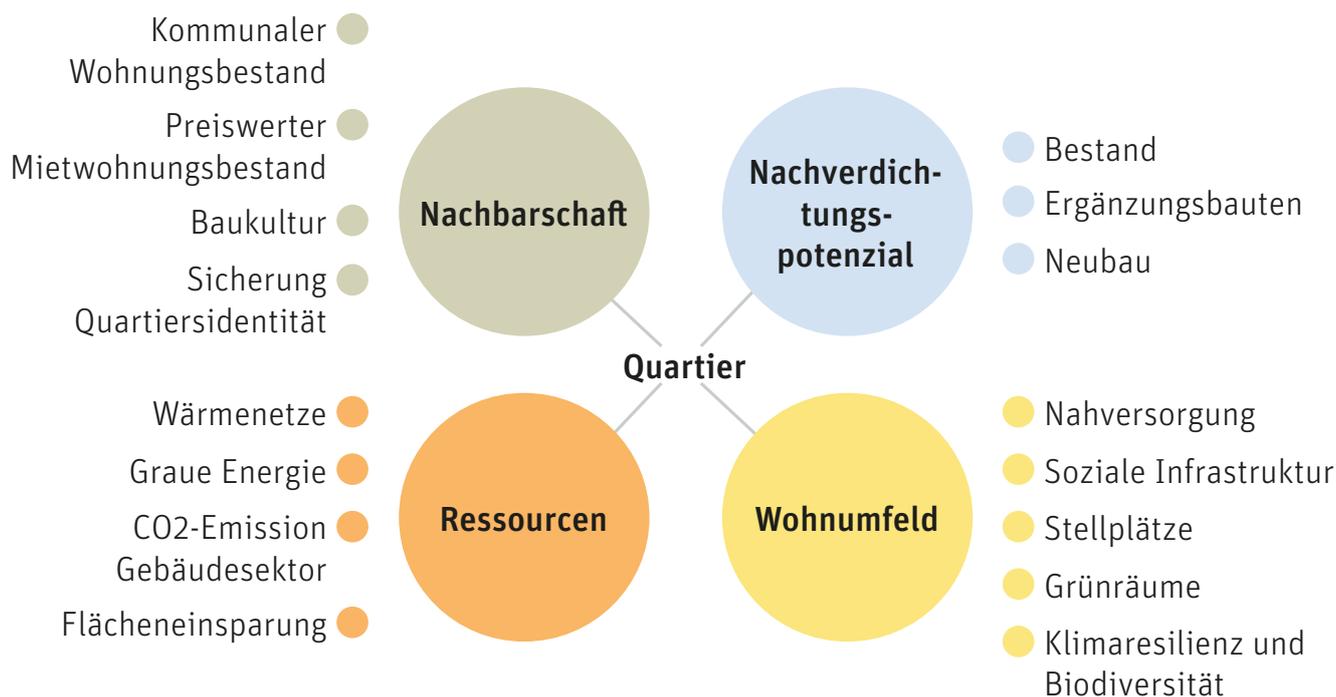


Abbildung 26

## **Herausforderungen aus Sicht der Wohnungsbauakteure**

Eine große Schwierigkeit bei Bauvorhaben stellt die aktuelle Unsicherheit bei der Finanzierung und der Baukostenentwicklung dar. Gerade in den betrachteten Gebieten ist die Bewohnerschaft aber auf den Erhalt des bestehenden geringen Mietniveaus (ca. 6 €/qm) angewiesen. Maßgaben, wie die Stellplatzverpflichtung oder die Anforderungen an Barrierefreiheit stellen daher, sowohl bei Wohnungsneubau als auch bei Nachverdich-

tungsvorhaben, eine große wirtschaftliche Herausforderung dar. Gerade im Umgang mit dem ruhenden Verkehr wünschen sich die Unternehmen Unterstützung von kommunaler Seite. Beispielsweise durch kommunale Parkraumkonzepte oder ein verbessertes alternatives Mobilitätsangebot (z.B. öffentlicher Nahverkehr und Sharing-Angebote).

## **Unterstützungsbedarf auf mehreren Ebenen**

Zentrale Akteur:innen der Nachverdichtung sind die privaten Eigentümer:innen in den Bestandsquartieren. Sie bedürfen einer Unterstützung auf kommunaler Ebene, Landes- und Bundesebene, um die anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsanforderungen leisten zu können.

Eine Anpassung der Förderlandschaft in Richtung Bestandserhalt mit einem neuen Fokus auf die Quartiere der 50er, 60er, 70er ist zu prüfen. Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit die Wohnraumschaffung im Bestand in den Sanierungsmaßnahmen des besonderen Städtebaurechts verankert werden könnte.

Auch die gestiegenen baulichen Anforderungen an den Wohnungsbau stellen eine große Hürde bei der Umsetzung dar. Hier sollte das Bauordnungsrecht auf die Anforderungen des Bestandsbaus angepasst werden. Erste Ergänzungen, wie bei der Barrierefreiheit, den Abstandsflächen und den Stellplatzanforderungen geschehen, gehen in die richtige Richtung. Die Themenbereiche Gebäudeklasse, Brandschutz und Wärmeschutz/energetische Sanierung bedürfen weiterer Prüfungen.





Stufe 2

## **Umsetzungsstudie Nachverdichtung im Stadtquartier**

# 7 Vertiefungsbereich Steppach-West "B" Wohnsiedlung der 50er und 60er Jahre in Villingen

## Kurzzusammenfassung aus dem Quartierssteckbrief der Stufe 1

Steppach-West liegt östlich der Innenstadt Villingens und wird durch die Bahngleise und die Bundesstraße 33 von dieser getrennt. Die Wohngebäude entstanden in den 50er und 60er Jahren und entsprechen dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Es handelt sich vor allem um Zeilenbauten, Reihenhäuser und Punkthochhäuser. Die Bevölkerung nimmt aktuell zu

und verjüngt sich zunehmend. Für das Gebiet "Mittlerer Steppach" gibt es einen gültigen Bebauungsplan, der aktuell so gut wie keinen Spielraum für Nachverdichtung zulässt. Der Betrachtungsraum ist ca. 8,5 ha groß und ca. 25 % der Fläche gehören zusammenhängenden Eigentümerstrukturen.



Abbildung 27

### 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



5 Haltestellen im Gebiet 60-min-Takt

Kita Schwalbenhaag; Grunds. Steppach; Bickebergschule  
2 kl. Supermärkte im Gebiet, Discounter in der Umgebung

Grünzug im Steppach

Spielplatz Mittlerer Steppach und Wiener Platz

**(Flächen-) Potenziale im Bestand**

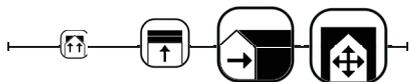


Abbildung 28

- Potenzial Höhenentwicklung
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 1. Priorität
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 2. Priorität (Detaillierte Prüfung notwendig)
- Erfolgte Nachverdichtung
- + Dynamisches Quartier – Veränderungen sollten zusammen mit der baulichen Umgebung gedacht werden

- IV Geschossigkeit
- + Absehbarer Sanierungsbedarf (Datengrundlage Ortsbegehung)
- + Eigentumsverhältnisse (vereinfachte Darstellung)

**Nachverdichtungstypen**



**Theoretisch max. Wohneinheiten**



**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 dazu beitragen das Stadtbild wieder zusammenzufügen und einen positiven Impuls zu geben.



Abbildung 29

## Nachverdichtungspotenzial

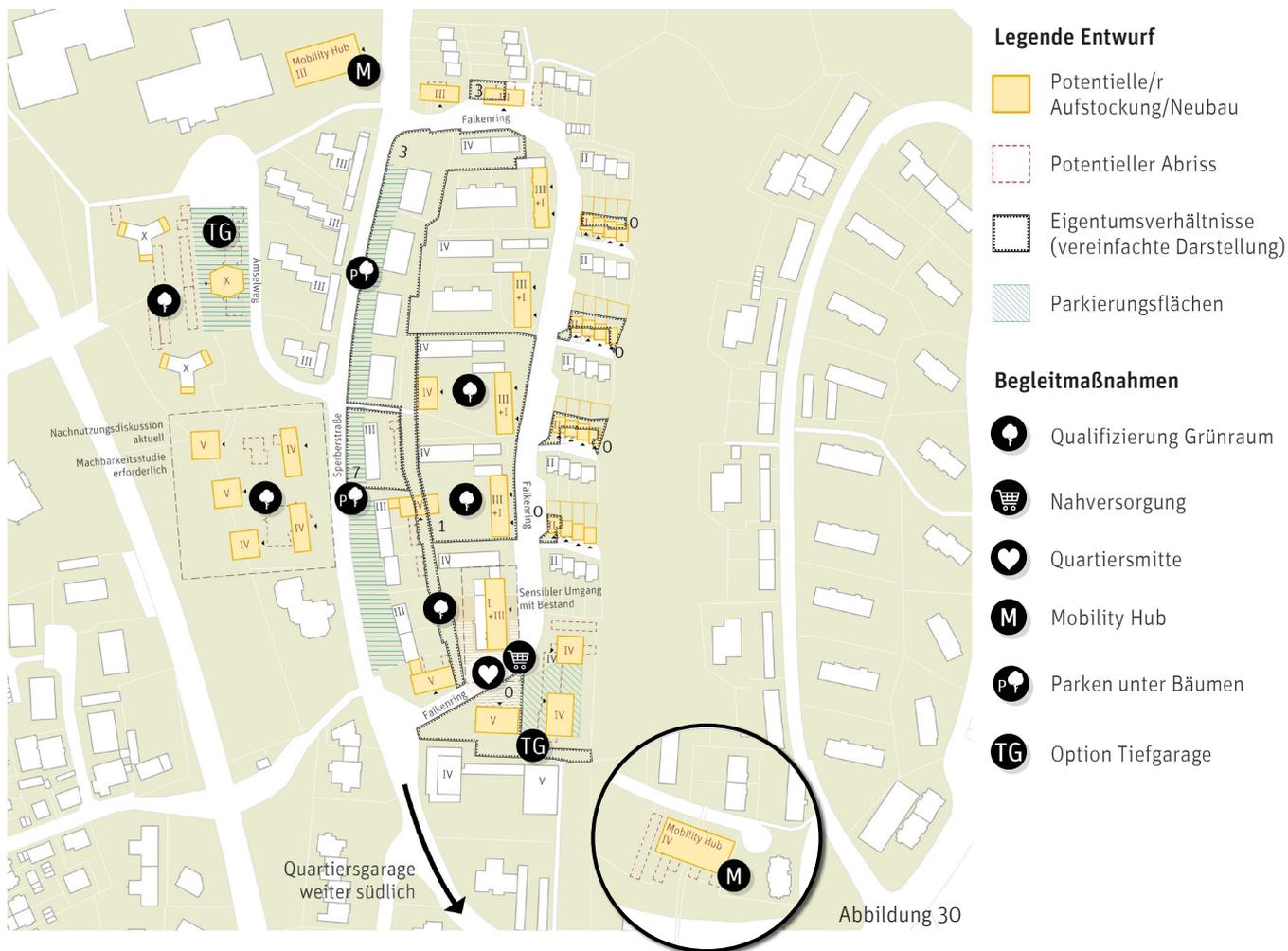
In der Neuordnung zusammenhängender Areale liegt ein großes Potenzial zur Wohnraumschaffung, welches eine tiefergehende Machbarkeitsstudie zur Findung der städtebaulichen Figur erfordert. Eine solche Fläche gibt es in Steppach-West mit der aktuellen Nachnutzungsdiskussion um die Flächen der Lukasgemeinde (1). Ein weiterer Schwerpunkt könnte langfristig die städtebauliche Ergänzung des bestehenden Quartierszentrums sein (2). Bei einer möglichen Aufstockung oder Neubau der Gewerbezeile hat der Erhalt der bestehenden Versorger und Dienstleistungen oberste Priorität. Ergänzende Gebäude bieten die Möglichkeit, weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen im Erdgeschoss anzubieten. Weitere Potenziale liegen in der Qualifizierung der Hochpunkte mit Ergänzung um einen weiteren Hochpunkt (3) und in der baulichen Ergänzung der Zei-

lengebäude zur Bildung von Nachbarschaftshöfen (4). Zusätzlich bieten sich Zeilenstrukturen mit Satteldach auch zur Wohnraumschaffung durch Dachausbau und/oder Aufstockung an (4). Optional könnte eine Ergänzung der Einfamilienhausstrukturen geprüft werden.

Die dargestellte Konzeption zeigt ein mögliches Entwicklungsszenario auf, das in Teilen rein exemplarisch bleiben kann.

## Freiraum und Klima

Die Ergänzung von Gebäude(-teilen) hilft dabei Hofstrukturen mit geschützten gemeinschaftlichen Freiräumen auszubilden (4). Die Freiräume gilt es zu qualifizieren - dazu zählen beispielsweise eine gute Nutzbarkeit, durch die Gestaltung von Aufenthaltsräumen und Spielplätzen, und Elemente der Klimaanpassung. Auf Grund



einer weiteren Verdichtung der Siedlungsstrukturen sollten im Freiraum versickerungsfähige Untergründe und Verschattungsmaßnahmen eingesetzt werden. Entlang des Grünzugs im Steppach sollte im Zuge einer neuen Bebauung auf eine gute Durchlässigkeit für Luftströme geachtet werden (2).

### Ruhender Verkehr und Mobilität

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs könnte der Parkraum entlang der Sperberstraße ergänzt und mit schattenspendenden Bäumen qualifiziert werden. Zusätzlich könnten auf den Parkflächen der Gewerbeschule und der Garagen an der Schwenninger Straße Quartiersgaragen / Mobilität-HUBs mit weiteren Mobilitätsangeboten (5) gebaut werden. Optional ist unter einem Neubau am Quartierszentrum eine Tiefgarage denkbar (2).

**22.000 m<sup>2</sup>**

Theoretisch zusätzliche Geschossfläche

**200 WE**

Theoretisch zusätzliche Wohneinheiten (durchschn. Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>)

**~250 Stpl.**

Zusätzliche Stellplätze in Quartiersgaragen

# 8

## Vertiefungsbereich Rieten "B" Wohnsiedlung der 60er und 70er Jahre in Schwenningen

### Kurzzusammenfassung aus dem Quartierssteckbrief der Stufe 1

Rieten liegt südwestlich der Innenstadt Schwenningens und ist von Einfamilienhäusern und Gewerbe umgeben. Die Wohngebäude aus den 60er und 70er Jahren enthalten typische Bestandteile beider Leitbilder dieser Zeit. Es handelt sich um eher niedrige Zeilenbauten mit Flachdach und den westlichen Teil dominierende Punkthochhäuser. Die Zeilenbauten wurden in den letzten Jahren renoviert. Die Bevölkerungszusammen-

setzung ist je nach Bautyp unterschiedlich, wobei der Altersdurchschnitt in den Punktbauten deutlich höher ist. Für das Gebiet "Rieten - Mitte" gibt es einen gültigen Bebauungsplan, der so gut wie keinen Spielraum für Nachverdichtung zulässt. Der Betrachtungsraum ist ca. 6,5 ha groß und ca. 25 % der Fläche gehören zusammenhängenden Eigentümerstrukturen.



Abbildung 31

### 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



Bessere Lage zum Bahnhof Schwenningen



5 Haltestellen am Gebietsrand, 30-min-Takt



Kath. Kindergarten Max-Fischer; Georg-Müller-Schulen



1 Supermarkt und 1 Discounter



Grünzug Rieten; Dickenhart; Wildpark; Möglingshöhe



Spiel- und Bolzplatz Grünzug Rieten

**(Flächen-) Potenziale im Bestand**

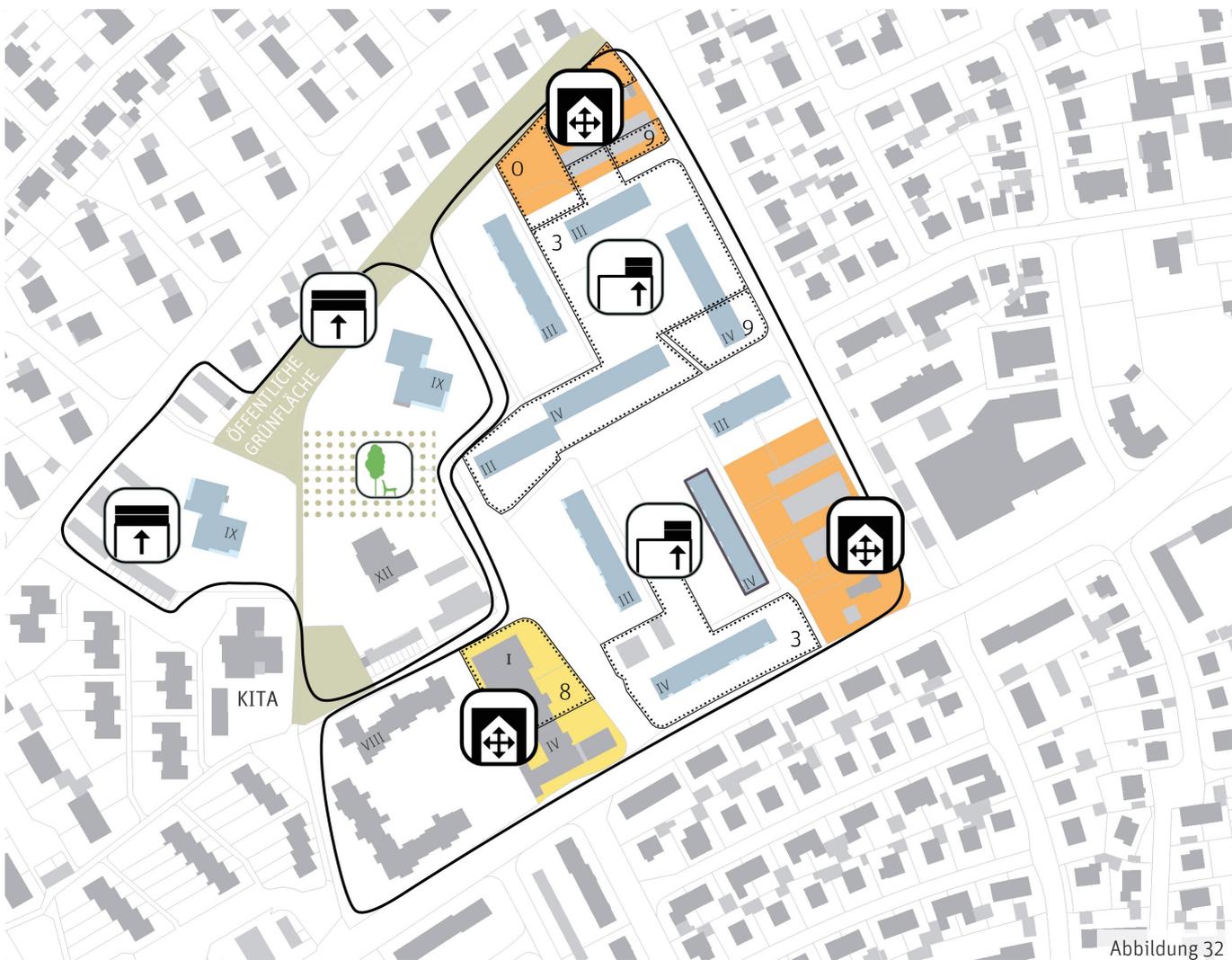
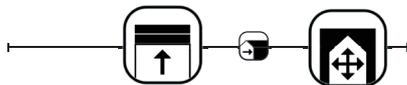


Abbildung 32

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

**Nachverdichtungstypen**



**Theoretisch max. Wohneinheiten**



**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, insbesondere durch Höhenentwicklung, unterstützt werden könnte.

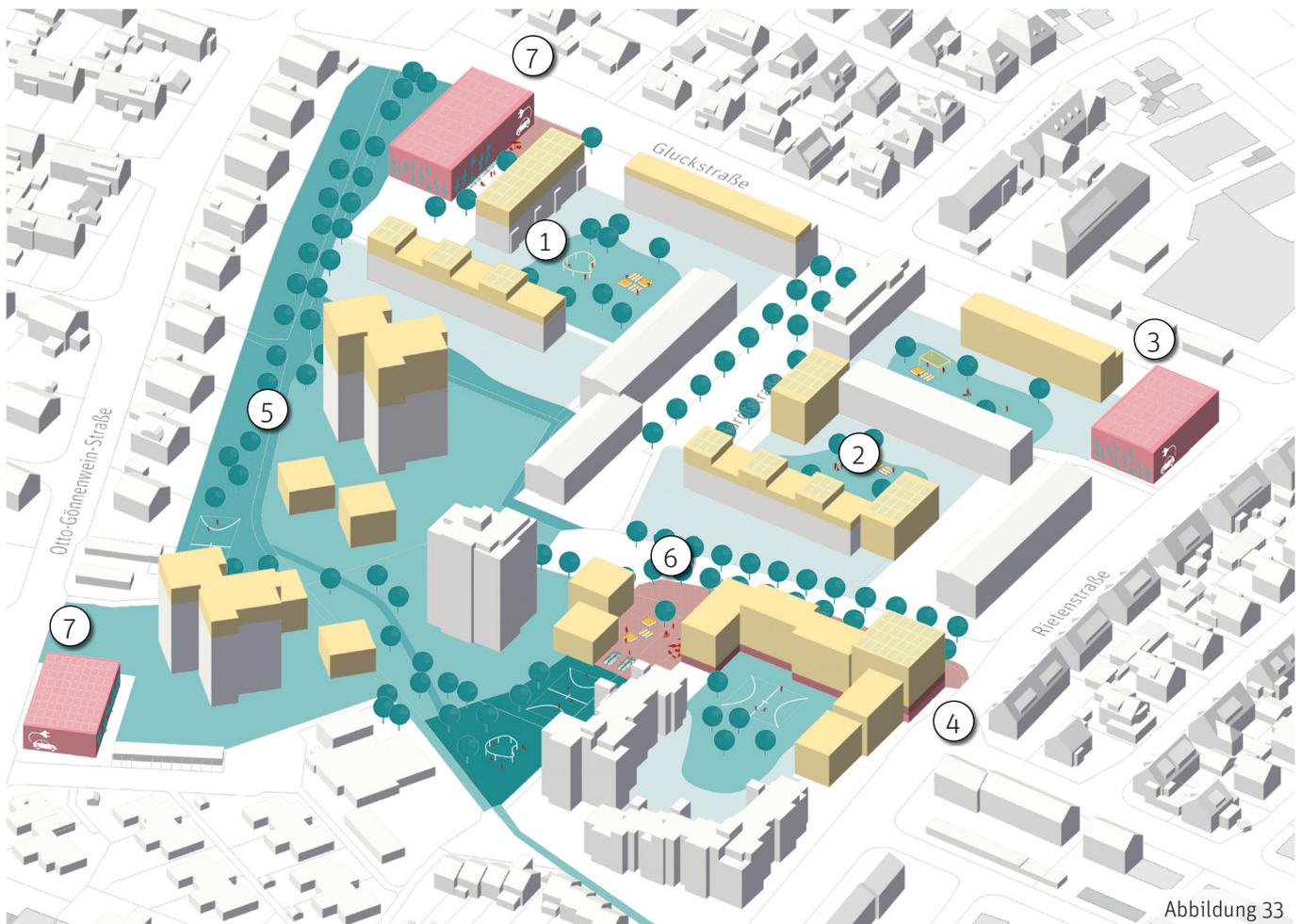


Abbildung 33

## Nachverdichtungspotenzial

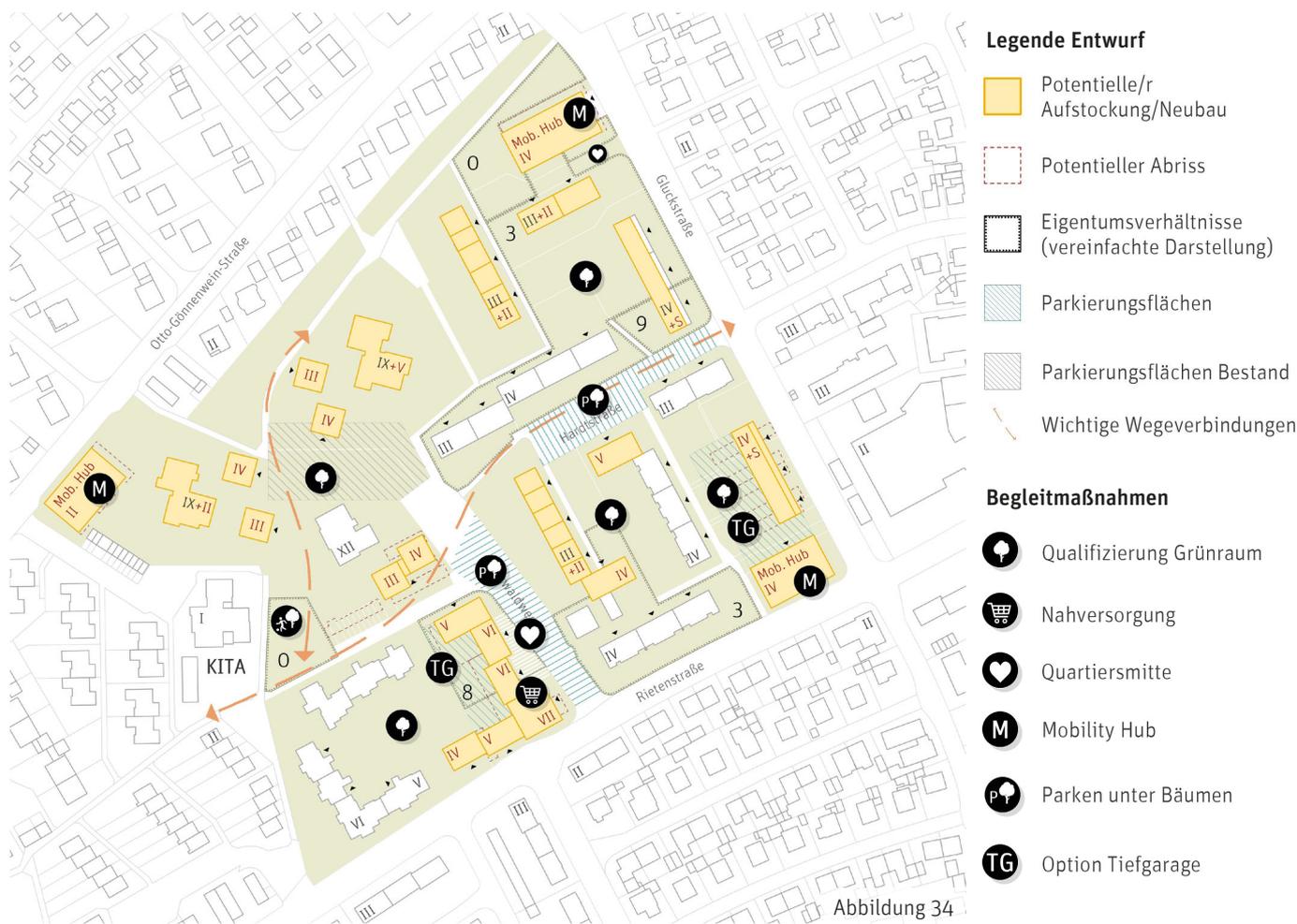
Die bestehenden Zeilenbauten wirken in ihrer Proportion eher flach und eine Aufstockung könnte eine Auflockerung des Höhenbildes bewirken (1). Entlang der Gluckstraße ist die gegenüberliegende niedrigere Siedlungstypologie zu berücksichtigen. Durch punktuelle bauliche Ergänzungen lassen geschützte gemeinschaftliche Höfe ausbilden (2). Die Flächen der großen Garagenhöfe können durch eine städtebauliche Neuordnung effektiver genutzt werden und den öffentlichen Straßenraum durch die Schaffung von Raumkanten fassen (3). Am Quartierseingang Hirzwaldweg könnte eine städtebauliche Neuordnung das bestehende kleine Quartierszentrum durch einen auffälligen Eckpunkt aufwerten (4). Optional bietet sich die Gestaltung eines kleinen Platzes mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen an. Die Hochpunkte im Quartier könnten auf Grund der

großen vorhandenen Abstände deutlich höher sein werden und ein markantes Trio darstellen. Vorstellbar wäre zudem eine bauliche Ergänzung zur besseren Ausnutzung der Fläche (5).

Die dargestellte Konzeption zeigt ein mögliches Entwicklungsszenario auf, das in Teilen rein exemplarisch bleiben kann.

## Freiraum und Klima

Am Hirzwaldweg, im Anschluss an das Quartierszentrum sollte der öffentliche Raum zur Quartiersmitte mit vielfältigen Nutzungen aufgewertet werden (6). Der vorhandene Spielplatz könnte entlang der bestehenden Fußwegeverbindungen erweitert werden. Die gemeinschaftlichen und privaten Höfe sollten mit einer hohen Qualität und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle



Generation ausgestattet sein. Im Zuge der baulichen Verdichtung sind die Straßen und Wege im Quartier durch Klimaanpassungsmaßnahmen, wie Entsiegelung, Nutzung versickerungsfähiger Untergründe und Verschattung, aufzuwerten. Der angrenzende Grünzug könnte gezielt als Klimaausgleichsfläche für Baumaßnahmen im Gebiet genutzt werden.

### Ruhender Verkehr und Mobilität

Der ruhende Verkehr kann weiterhin oberirdisch erfolgen. Zusätzlich werden an den Eingangssituationen Mobilitätshubs / gemeinschaftliche Quartiersgaragen angeboten (3/7). Die als Parkierungsfläche genutzten Stichstraßen sollten zur Verbesserung des Mikroklimas mit Baumreihen aufgewertet werden.

**27.000 m<sup>2</sup>**

Theoretisch zusätzliche Geschossfläche

**290 WE**

Theoretisch zusätzliche Wohneinheiten (durchschn. Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>)

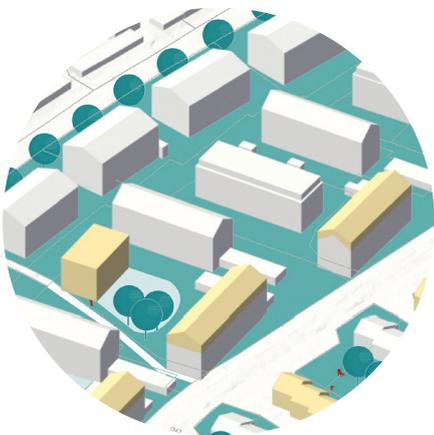
**~300 Stpl.**

Zusätzliche Stellplätze in Quartiersgaragen

# 9

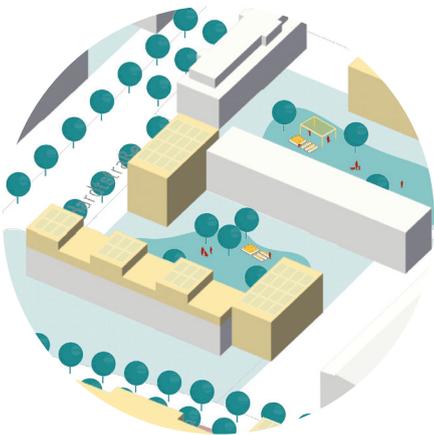
## Gesamtstädtische Strategien zur Nachverdichtung

Die städtebaulichen Konzepte der beiden Vertiefungsbereiche zeigen auf den Ort bezogen Lösungen einer möglichen Nachverdichtung auf. Daraus können einzelne Entwicklungsstrategien abgeleitet werden, die sich auf die Untersuchungsräume der Stufe 1 im gesamten Stadtgebiet übertragen lassen. Die Strategien dienen der Verwaltung als Grundlage sowohl zur Priorisierung weiterer Vertiefungsbereiche als auch für die Erstellung ortsspezifischer städtebaulicher Nachverdichtungskonzepte. Die Rahmenbedingungen sind im Einzelfall je Vertiefungsbereich zu prüfen.



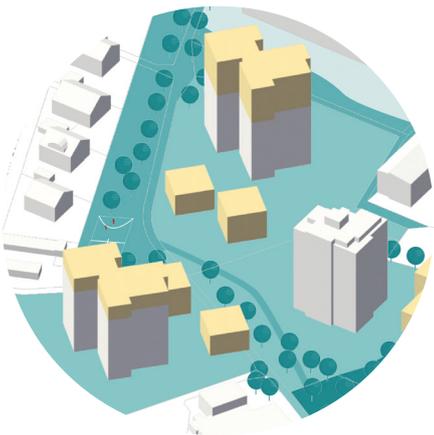
### Zeilen der 50er/60er: Dachausbau und Aufstockung

Das typische Satteldach bietet sich optimal für den Ausbau des Dachgeschosses an. Große Höfe lassen außerdem Aufstockungen von ein bis zwei zusätzlichen Geschossen zu. Hierbei kann auch die kürzliche Vereinfachung der Landesbauordnung Baden-Württemberg im Bereich der Abstandsflächen genutzt werden. Bei Aufstockungen sollte ein gestalterisches Konzept innerhalb des Quartiers gefunden werden, ob das Satteldach erhalten bleibt oder durch ein Flachdach ersetzt werden kann.



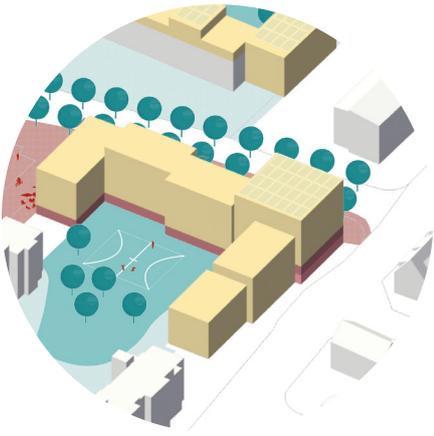
### Zeilen der 70er: Aufstockung und Gestaltung der Dachlandschaft

Durch die großen Abstände der Gebäude sind Aufstockungen punktuell denkbar. Sie bieten zudem die Chance, heute defizitäre Proportionalität wiederherzustellen und "monotone" Raumkanten aufzulockern. Dabei sollte beachtet werden, dass eine getreppte Dachlandschaft typisch und erhaltenswert für diese Typologie in Villingen-Schwenningen ist.



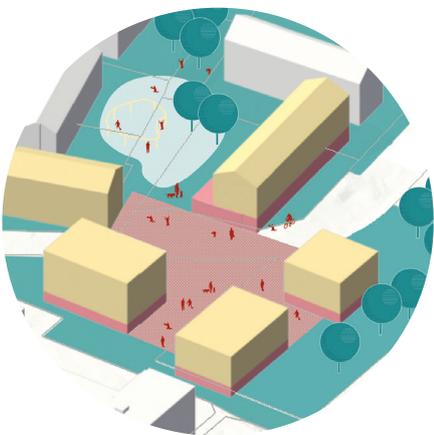
### Hochpunkte der 70er: Höhenbild und bauliche Ergänzungen

Hochpunkte oder Hochpunktgruppen stehen meist in großzügig dimensionierten Freiräumen. Aufgrund der Abstandsflächen bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung an. Die bestehenden Hochpunkte können um mehrere Geschosse aufgestockt werden ohne dass sich die Gebäudeklasse ändert. Dies kann einer verbesserten Gebäudeproportion für das Einzelgebäude dienen oder aus einer Gebäudegruppe eine Landmarke mit interessantem Höhenspiel machen. Kleinere bauliche Ergänzungen können die Hochpunkte als prägende Elemente unterstützen.



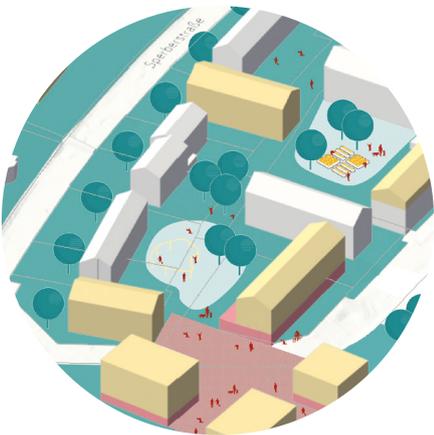
### **Stärkung von Eingangssituationen durch bauliche Entwicklung**

An den Quartierseingängen können bauliche Ergänzungen und Neustrukturierungen dazu dienen, städtebauliche Strukturen zu vervollständigen und diese Orte prägnant zu gestalten. Ziel ist eine öffentlich wahrnehmbare Markierung eines Eingangs in die Nachbarschaft oder auch eines zentralen Ortes.



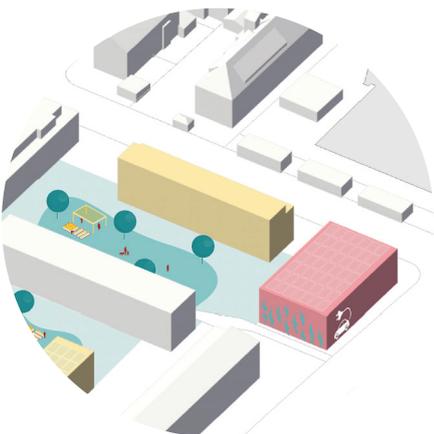
### **Stärkung von Quartiersmitten durch bauliche Entwicklung**

Bauliche Ergänzungen und Aufstockungen in der Quartiersmitte können als Chance zur Anreicherung neuer moderner Handelsbereiche, Erweiterung der bestehenden Handelsflächen und Schaffung neuer Wohntypologien dienen. Die bauliche Entwicklung kann zur Stärkung der Identität beitragen. Gleichzeitig können die Geschäfte und Dienstleistungen durch die neuen Anwohner:innen profitieren. Mit der baulichen Entwicklung in den Quartiersmitten sollte auch eine Aufwertung im öffentlichen Raum einhergehen.



### **Bauliche Ergänzungen zur Strukturierung von Freiräumen**

Lange Reihen- oder Zeilenstrukturen, freie Ecksituationen oder offene Seiten bieten sich beispielsweise für punktuelle bauliche Ergänzungen oder Vervollständigungen der Siedlungsstruktur an. Dadurch bietet sich die Chance die offenen Freiräume zu strukturieren und ruhige, geschützte Freiräume für eine gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Mit den Ergänzungsbauten können neue Wohntypologien in die Nachbarschaft integriert und die soziale Durchmischung der Bestandsquartiere gefördert werden.



### **Bauliche Entwicklung von Garagenhöfen und untergenutzten Flächen**

In den Planungen des Leitbilds Urbanität durch Dichte wurden Autos als privates Verkehrsmittel stark berücksichtigt und großflächige Garagenhöfe für die Unterbringung angeordnet. Die monofunktionale Nutzung dieser Flächen entspricht nicht mehr dem heutigen Effizienzzanspruch und einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Ziel ist es die Flächen für bauliche Entwicklungen zu nutzen und den ruhenden Verkehr in gemeinschaftlich genutzten Quartiersgaragen zu organisieren. Dies entschärft Verkehrsproblematiken in der Nachbarschaft.

# 10 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Mit dem Gutachten liegen der Verwaltung wesentliche Ansätze und Strategien zur Nachverdichtung in den Quartiersbeständen der 50er, 60er und 70er Jahren vor. Diese haben vorrangig die Schaffung von **zusätzlichen Wohneinheiten** zum Ziel. Die baulichen Entwicklungen sind dabei in einem engen **Quartierszusammenhang** zu setzen. Begleitmaßnahmen, welche das Wohnumfeld und das Infrastrukturangebot betreffen, können parallel dazu quartiersbezogen mitgeplant und sukzessive qualifiziert oder ausgebaut werden. Im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahmen sollte der **Bestandserhalt** gegenüber dem Abriss und Neubau priorisiert werden. So lässt sich eine hohe stadträumliche Qualität und Nachbarschaft sichern und gleichzeitig die städtebaulichen Leitbilder im Stadtraum ablesbar erhalten.

Im anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsprozess übernimmt die Verwaltung eine wichtige Steuerungsfunktion. Um die baulichen und qualitativen Entwicklungen in den Quartieren der 50er, 60er, 70er Jahre im Blick zu behalten, wird daher empfohlen, die Ergebnisse des Gutachtens regelmäßig in den regulären Verwaltungsablauf einzubringen. Als mögliches Instru-

ment konnte die bereits bestehende Bauantrags- und Bauvorhabenkonferenz identifiziert werden. Gemeinsam mit dem Baurechtsamt, den Fachämtern und einer neu konstituierten „Arbeitsgruppe Planungsamt“ kann die koordinierte Entwicklung einzelner Quartiere priorisiert bzw. angestoßen werden, beispielsweise aufgrund einer hohen baulichen Dynamik, aufgrund von Planungen großer Bauvorhabenträger oder aufgrund von bereits identifizierten Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Mängeln.

Im Rahmen der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist die Verwaltung auf die Kooperation und die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer:innen bzw. Investor:innen angewiesen. Die wesentliche Grundlage des anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsprozess sind daher konstruktive Gespräche mit den Eigentümer:innen bzw. Investor:innen zu möglichen Veränderungsoptionen. Die Beratung zu unterstützenden Maßnahmen von Seiten der Kommune, des Landes oder Bundes können zusätzliche Anreize bieten.

Die folgenden Schaubilder zeigen den möglichen Prozess auf:

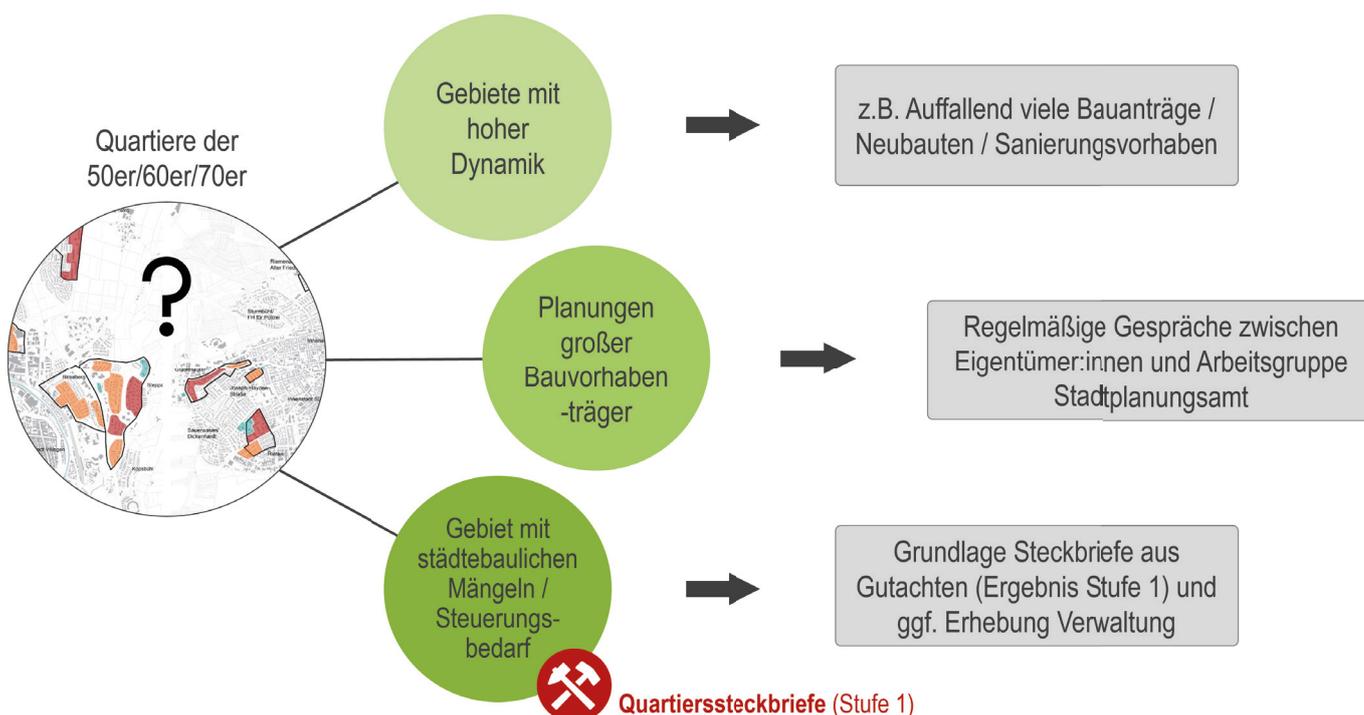
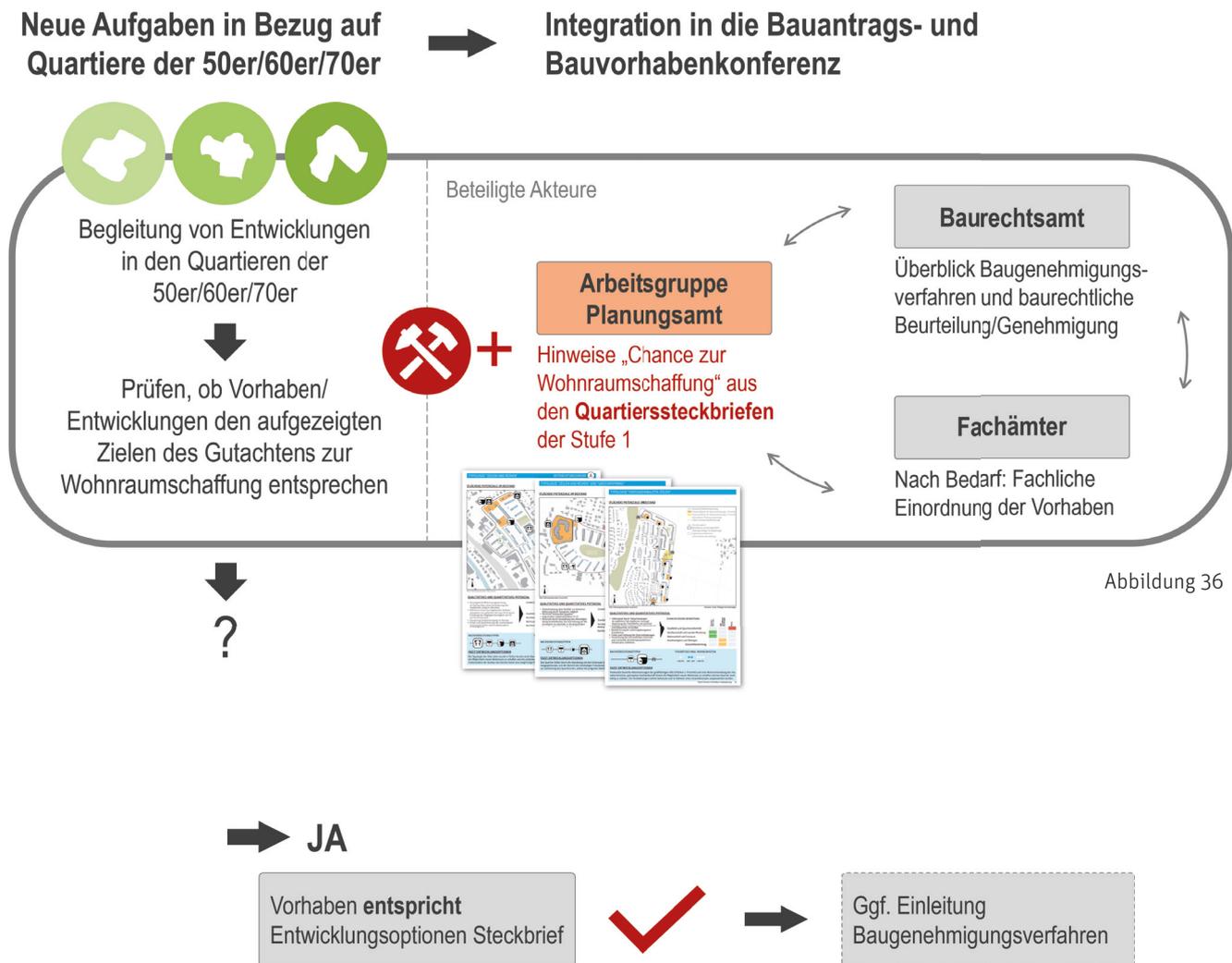


Abbildung 35

Vorschlag zur Einbringung der Ergebnisse in den Verwaltungsablauf



Entspricht ein Vorhaben bereits den aufgezeigten Entwicklungsoptionen des Steckbriefs gibt es keine Einwände von Seiten der Arbeitsgruppe. Sind gegebenenfalls Anpassungen in der Bauleitplanung vorzunehmen, sollte dies berücksichtigt werden.

## ➔ NEIN

Vorhaben entspricht **nicht**  
Entwicklungsoptionen Steckbrief

## Sofortmaßnahme

Wann?

- Fortgeschrittener Stand im Planungsprozess
- Erster Anknüpfungspunkt bei baulichen Entwicklungen

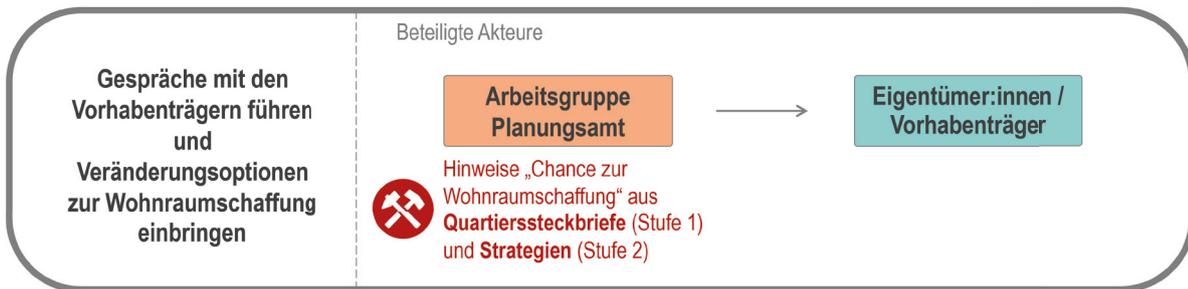


Abbildung 37

Entspricht ein Vorhaben nicht den Entwicklungsoptionen des Steckbriefs und ist der Planungsprozess des Bauvorhabens bereits weit fortgeschritten sollte die Arbeitsgruppe die Chance ergreifen, über ein persönliches Gespräch mit den Vorhabenträgern oder Eigentümer:innen weitere Veränderungsoptionen vorzutragen, die eine zusätzliche Wohnraumschaffung unterstützen.

➔ **NEIN**

Vorhaben entspricht **nicht** Entwicklungsoptionen Steckbrief

**Umfassende strategische Quartiersentwicklungsplanung**

Wann?

- Nicht ausreichend erfüllte Entwicklungspotenziale entsprechend Gutachten
- Planungsbedarf weiterer Fachbereiche / in räumlicher Umgebung

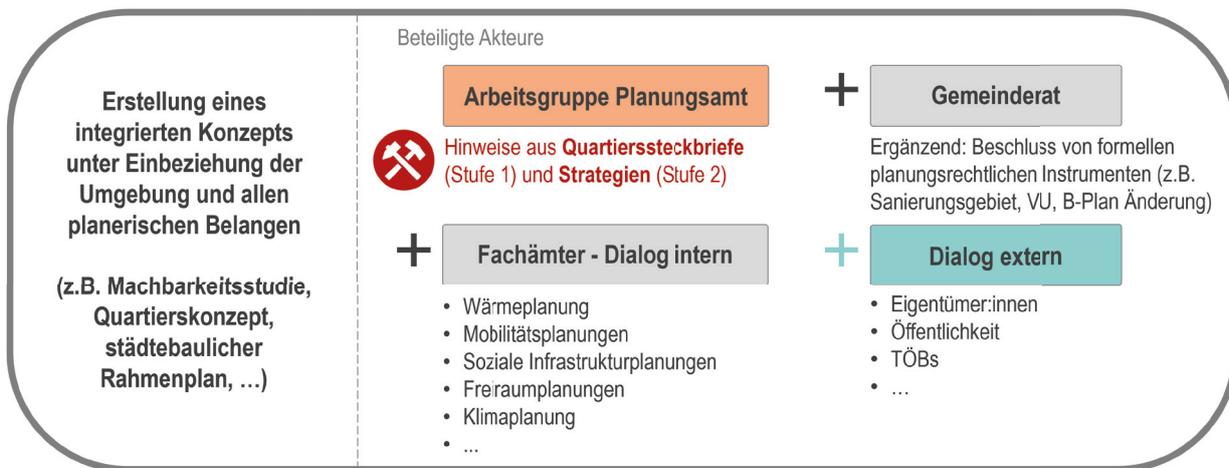


Abbildung 38

Entspricht ein Vorhaben nicht den Entwicklungsoptionen des Steckbriefs und der mit der Baumaßnahme verbundene neue Wohnraum liegt deutlich unter dem in Stufe 1 und 2 des Gutachtens ermittelten theoretischen Wohnraums bzw. für das Quartier, in dem die Baumaßnahme liegt, liegen Planungsbedarfe von Fachbereichen vor, sollte ein integriertes Quartierskonzept der zügigen Umsetzung des einzelnen Bauvorhabens vorgezogen werden (z.B. Machbarkeitsstudie, Rahmenplan). Die Belange unterschiedlicher Fachämter und externer Akteur:innen sind zu beachten.

# 11 **Abbildungs- und Quellenverzeichnis**

## **Abbildungen | Pläne | Tabellen**

Alle Abbildungen/Pläne/Tabellen © Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH,  
außer:

Seite 28: Abbildung 27: Stadt Villingen-Schwenningen

Seite 32: Abbildung 31: Stadt Villingen-Schwenningen

## **Fotos**

Alle Fotos © Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH,  
außer:

Seite 18: Abbildung 16: © SEYSTA Partner mbB, Architekten Stadtplaner BDA

Abbildung 17: © LIN

Abbildung 18: © Dietmar Strauß

Abbildung 19: © Stadt Freiburg, [geoportal.freiburg.de](http://geoportal.freiburg.de)

Seite 22: Abbildung 23/24: © Stadt Villingen-Schwenningen

# 12 Anlagen

Anlage 1 Quartierssteckbriefe

Anlage 2 Präsentation im Technischen Ausschuss vom 11.07.2023 - Projektabschluss

Anlage 3 Präsentation im Technischen Ausschuss vom 24.01.2023 - Fokus Stufe 1

