

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

Quartierssteckbriefe

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.

## Fotos | Pläne | Abbildungen

Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

# Inhaltsverzeichnis

<b>Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>5</b>
<b>Übersicht Teilräume und Betrachtungsräume</b>	<b>6</b>
<b>Erläuterungen zur Lesbarkeit der Steckbriefe</b>	<b>10</b>
<b>Steckbriefe</b>	
Bickeberg	12
Steppach-West	16
Haslach-Süd	22
Goldenbühl	24
Erbsenlachen	26
Steppach-Ost	28
Wöschhalde-Nord	30
Hammerhalde-Süd	32
Joseph-Haydn-Straße	34
Rieten	36
Riemenäcker/Alter Friedhof	40
Grabenäcker	42
Talstraße	46



# 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 Stadtentwicklung erarbeitet. Dazu gehören beispielsweise die Wohnungsbaustrategie, das ISEK und die Nachnutzung von Konversionsflächen. Die Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale in mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er, und 70er Jahre wird nun ein weiterer wichtiger Baustein der Innenentwicklung sein, der durch das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung (2021)“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen BW gefördert wird. Im Rahmen der Untersuchung sind die Siedlungstypen bestehender Großwohnanlagen 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.

## Methodik

Als Grundlage dient eine Vorauswahl der Stadtverwaltung, welche alle größeren zusammenhängenden Wohnquartiere der 50er, 60er, und 70er Jahre umreißt. Darauf aufbauend wurde der Bestand in Betrachtungsräumen nach den Kategorien "Zeilen und Reihen", "Großbauten Zeilenstrukturen" und "Großbauten Punktstrukturen" unterteilt. Die Kategorie "Zeilen und Reihen" betrachtet Wohnquartiere, die nach dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt in den 50er und 60er Jahren entstanden sind. Die Kategorie "Großwohnbauten" folgt dem Leitbild "Urbanität durch Dichte" der 70er Jahre. Die besonderen Eigenschaften und wesentlichen städtebaulichen Merkmale der beiden Leitbilder wurden im Rahmen der Analysephase

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 auch nach qualitativ hochwertigen, nachbarschaftsstärkenden und klimaangepassten Antworten gesucht.

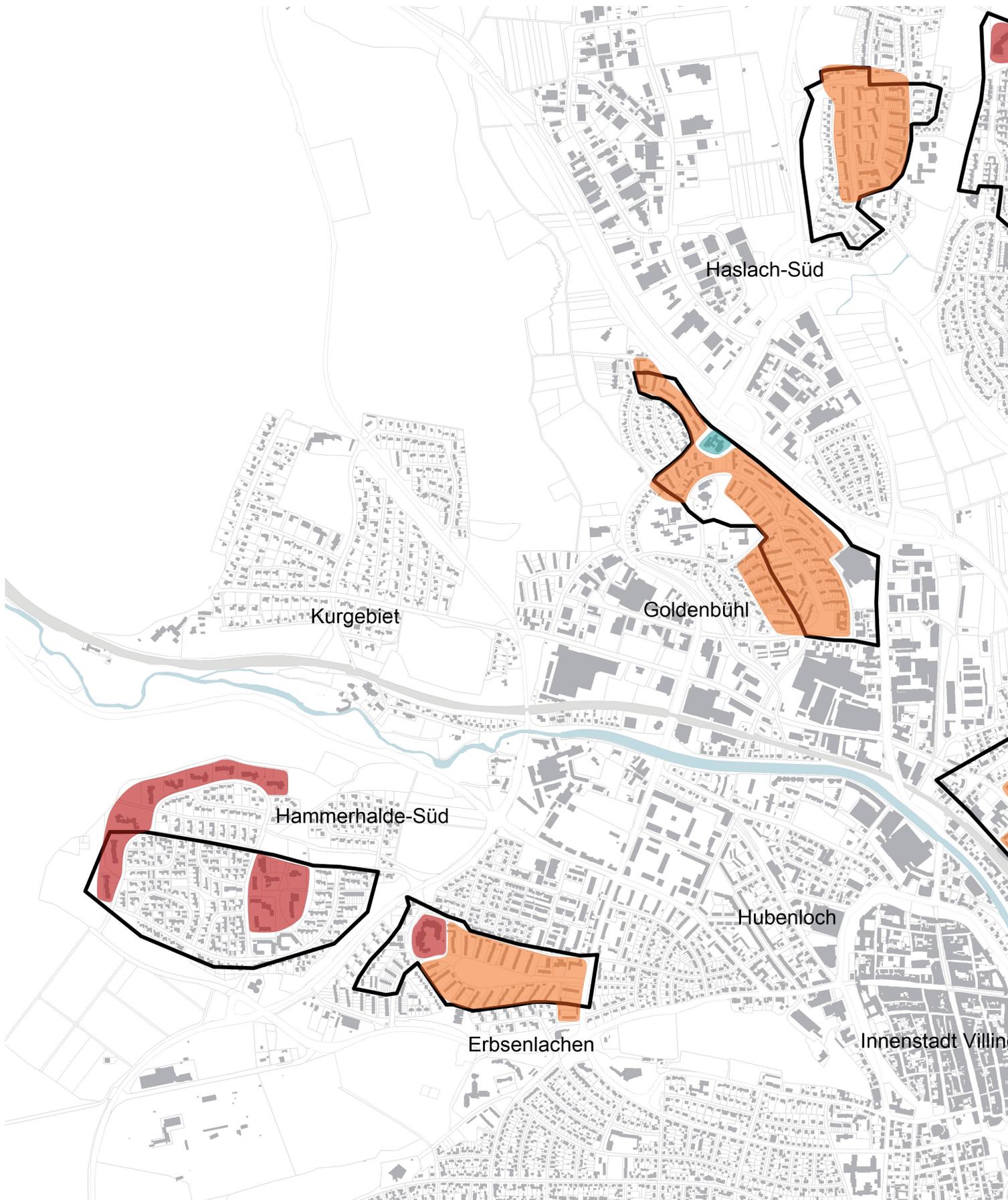
In dem hier vorliegenden ersten Arbeitsschritt (Stufe 1) werden die Untersuchungsgebiete auf ihre Nachverdichtungspotenziale hin analysiert und städtebauliche Argumente für quartiersstabilisierende Nachverdichtungen festgestellt (typisierende Betrachtung).

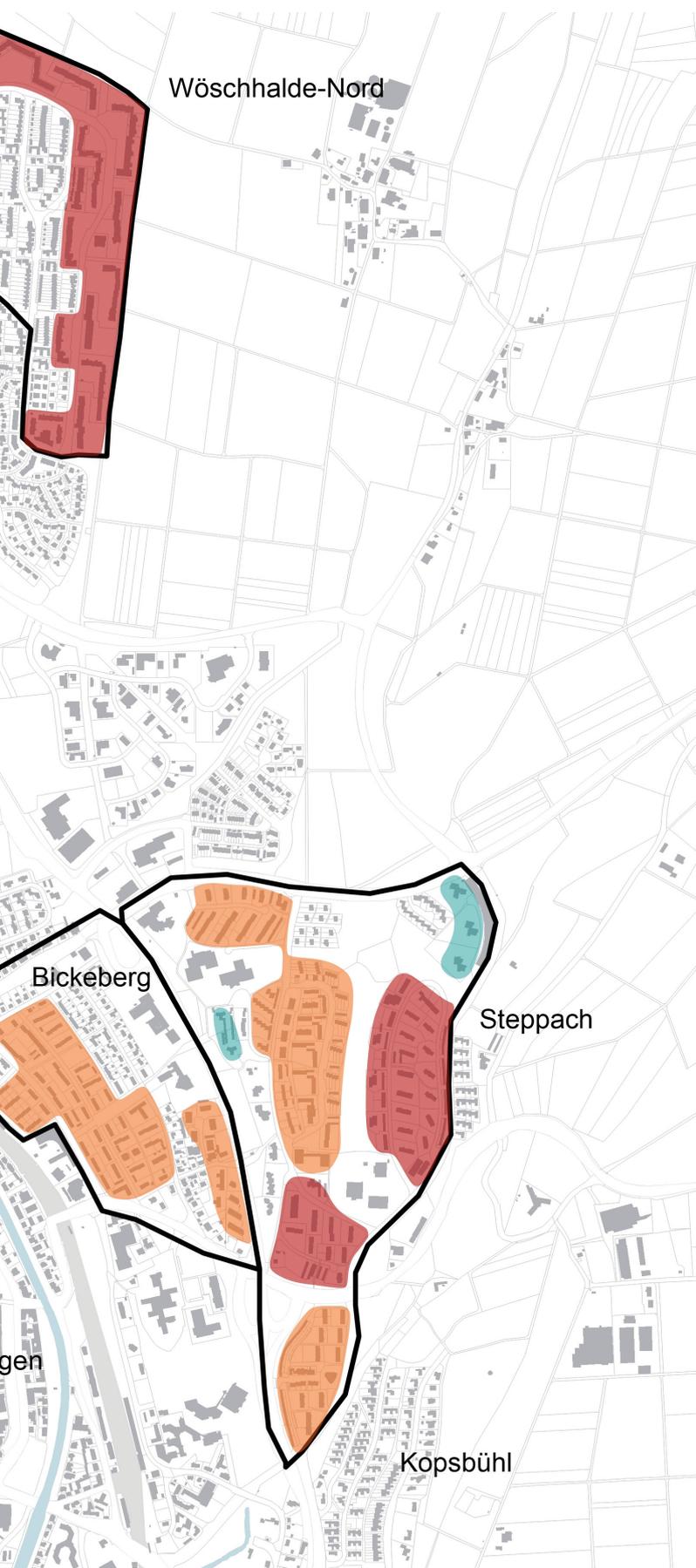
In einem zweiten Arbeitsschritt (Stufe 2) soll hierauf aufbauend, in einem ausgewählten Teilraum beispielhaft eine umsetzungsorientierte Nachverdichtungsplanung präzisiert werden (Testentwürfe). Dabei werden die Mehrfacheigentümer:innen und Mietervertretungen sowie Vertreter:innen des Gemeinderats in den Prozess eng mit eingebunden werden.

untersucht und der späteren Konzeption (Stufe 2) zugrunde gelegt.

In den folgenden Steckbriefen werden sowohl die zusammenhängenden Teilräume als auch die sich darin wiederfindenden einzelnen Betrachtungsräume untersucht. Die Betrachtung des Teilraums bezieht sich auf die Eignung zur Nachverdichtung auf Grund seiner Lage und anderen Rahmenbedingungen, welche aber auch als Hinweis zur Verbesserung gesehen werden können. Die Untersuchung der Betrachtungsräume anhand von Luftbildanalyse und Ortsbegehung bezieht sich auf die konkrete bauliche Situation vor Ort und gibt kleinräumige Empfehlungen zu Nachverdichtungspotenzialen und eine Chancen-Risiko-Bewertung.

# Übersicht Teilräume und Betrachtungsräume



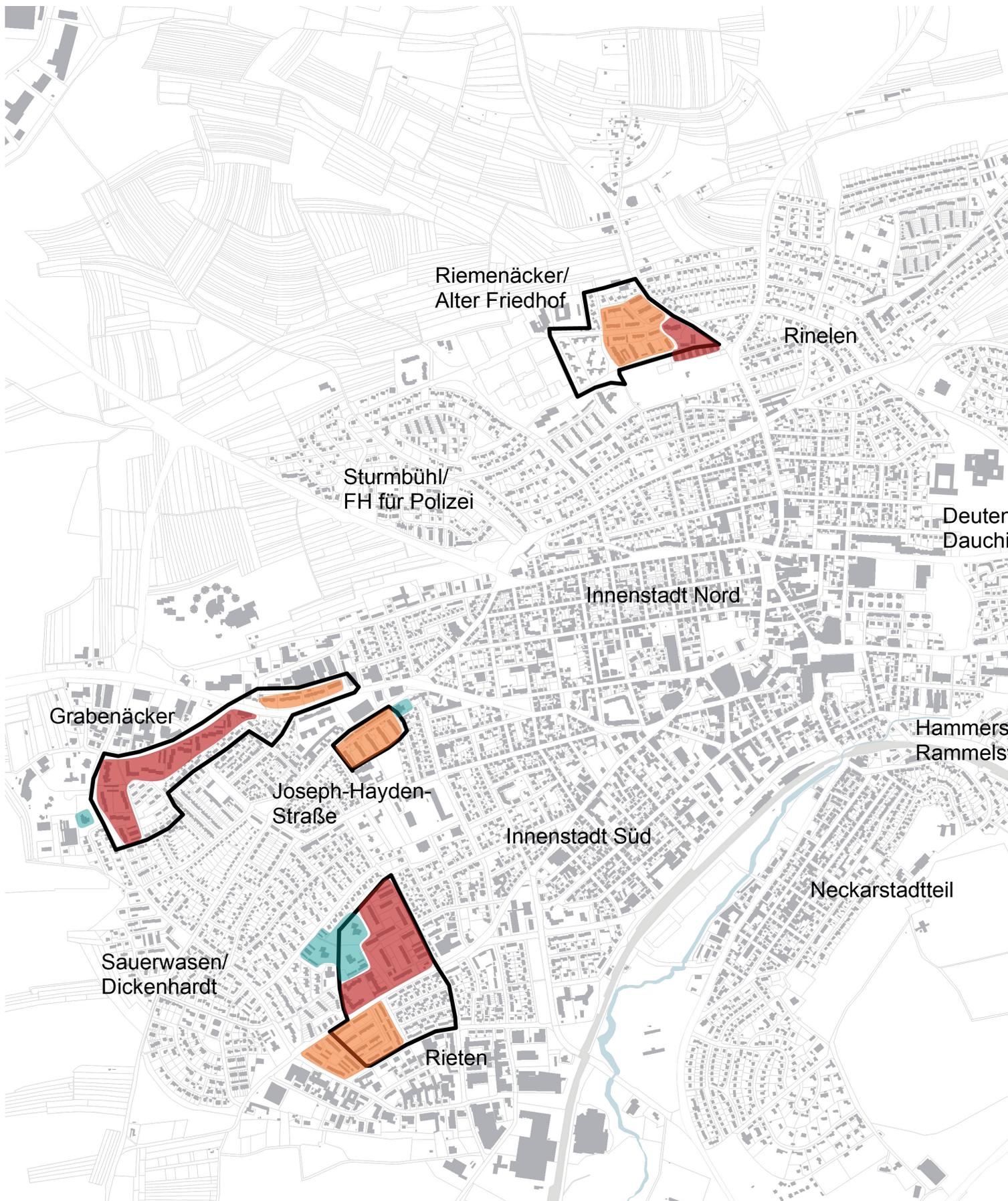


## Villingen | Typologische Unterteilung der Wohnsiedlungen

 Vorgeschlagene Räume zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen in mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre nach dem Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen 2021

### Quartiers-/ Siedlungstypologien

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



Riemenäcker/  
Alter Friedhof

Rinelen

Sturmbühl/  
FH für Polizei

Deuter  
Dauch

Innenstadt Nord

Grabenäcker

Hammers  
Rammels

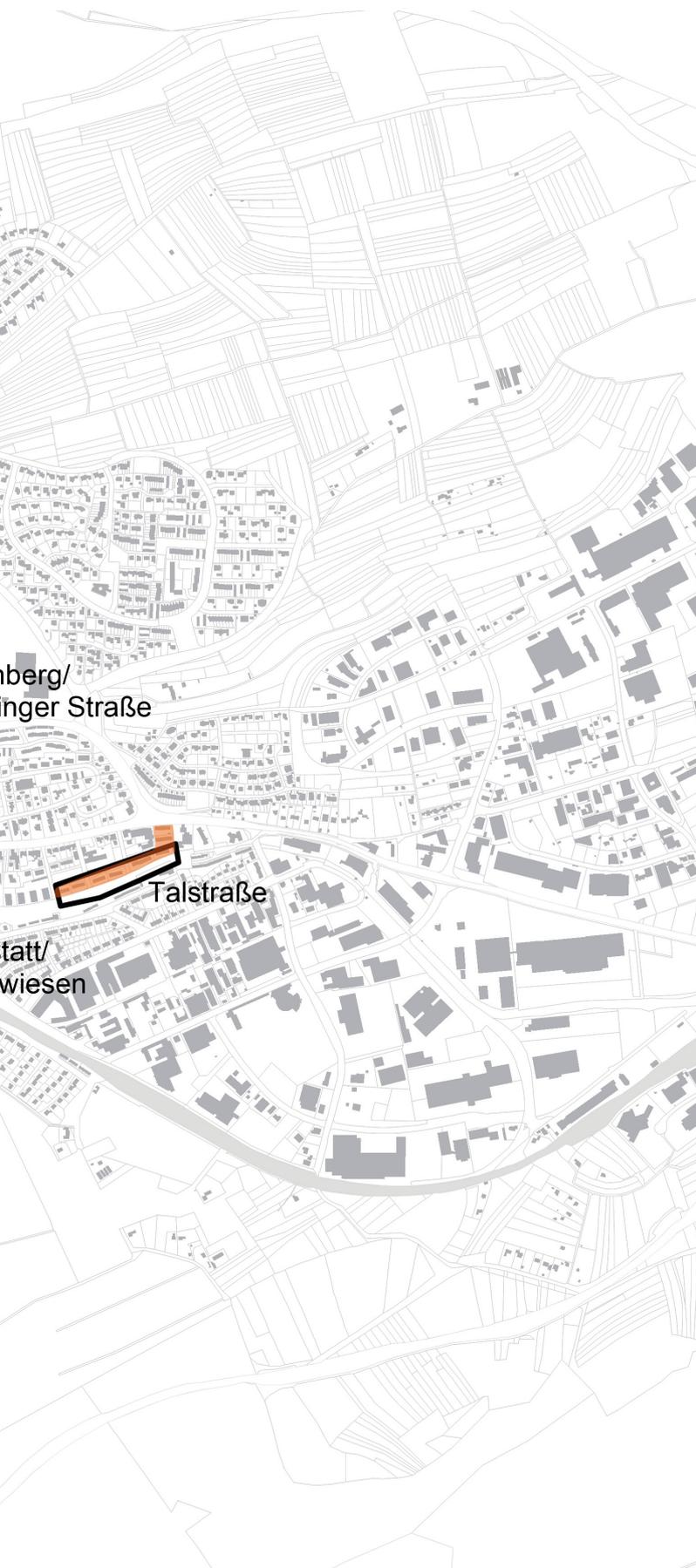
Joseph-Hayden-  
Straße

Innenstadt Süd

Sauerwasen/  
Dickenhardt

Neckarstadtteil

Rieten



## Schwenningen | Typologische Unterteilung der Wohnsiedlungen

 Vorgeschlagene Räume zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen in mehrgeschossigen Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre nach dem Stadtplanungsamt Villingen-Schwenningen 2021

### Quartiers-/ Siedlungstypologien

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

# Erläuterungen zur Lesbarkeit der Steckbriefe

## Erste Seite - Eigenschaften und Lage der Stadtviertel

### Bevölkerungsprofil

Im Abschnitt wird der Entwicklungstrend der Wohnbevölkerung, das Durchschnittsalter und dessen Entwicklung sowie Wanderungsbewegungen der letzten Jahre beschrieben. Als Datengrundlage dienen drei Datensätze: 2011, 2016 und 2021. Die Angaben dienen einer ersten Beurteilung der Entwicklungsdynamik innerhalb des im Luftbild gezeigten Teilraums.

### Rahmenbedingungen

Beschreibung der städtebaulichen Struktur und Einbindung, der vorliegenden Charakteristika und Typologien sowie des Planungsrechts vom im Luftbild gezeigten Teilraum. Die Angaben zur Anzahl der Flurstücke, der Flächengröße und der Eigentümerstruktur werden bei mehreren Betrachtungsbereichen getrennt voneinander angegeben. Die Angaben zur Eigentümerstruktur sind überschlägig ermittelt und beziehen sich auf die Flächengröße.

## Kriterien zur Bewertung der Eignung zur Wohnraumgewinnung

	 Hoch	 Mittel	 Gering
<b>Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad</b>	Villingen Altstadt oder Muslenplatz Schwenningen in max. 15min zu Fuß bzw. in 5min mit dem Rad erreichbar (1km Radius)	Villingen Altstadt oder Muslenplatz Schwenningen in max. 30min zu Fuß bzw. in 15min mit dem Rad erreichbar (2km Radius)	Villingen Altstadt oder Muslenplatz Schwenningen ist weiter als 30min zu Fuß bzw. 15min mit dem Rad entfernt (>2 km Radius)
<b>Qualität der ÖPNV-Anbindung</b>	Abdeckung des Gebiets mit Haltestellen (300m Radius) über 80%; Anfahrt max. 20-Min-Takt am Wochentag	Abdeckung des Gebiets mit Haltestellen (300m Radius) über 50%; Anfahrt max. 30-Min-Takt am Wochentag	Abdeckung des Gebiets mit Haltestellen (300m Radius) unter 50%; Anfahrt mehr als 30-Min-Takt am Wochentag
<b>Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen</b>	Kita/Kiga und Grundschule in max. 7min zu Fuß bzw. 3min mit dem Rad (500m Radius) und weiterführende Schule in max. 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad (1km Radius) erreichbar	Kita/Kiga und Grundschule in max. 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad (1km Radius) und weiterführende Schule in max. 25min zu Fuß bzw. 10min mit dem Rad (2km Radius) erreichbar	Kita/Kiga und Grundschule in mehr als 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad (>1km Radius) und weiterführende Schule in mehr als 25min zu Fuß bzw. 10min mit dem Rad (>2km Radius) erreichbar
<b>Qualität der Nahversorgung</b>	Min. ein Supermarkt und ein Discounter in max. 7min zu Fuß bzw. 3min mit dem Rad erreichbar (500m Radius)	Min. eine Nahversorgungseinrichtung in max. 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (1km Radius)	Nahversorgungseinrichtung in mehr als 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (>1km Radius)
<b>Naherholung im Grünen</b>	Grünfläche oder öffentlicher Park in max. 7min zu Fuß bzw. 3min mit dem Rad erreichbar (500m Radius)	Grünfläche oder öffentlicher Park in max. 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (1km Radius)	Grünfläche oder öffentlicher Park in mehr als 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (>1km Radius)
<b>Öffentliche Spiel- &amp; Sportflächen</b>	Min. ein Spiel-/Sportplatz in max. 7min zu Fuß bzw. 3min mit dem Rad erreichbar (500m Radius)	Spiel-/Sportplatz in max. 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (1km Radius)	Spiel-/Sportplatz in mehr als 15min zu Fuß bzw. 5min mit dem Rad erreichbar (>1km Radius)

Hinweis: Entfernungen sind jeweils als Durchschnittswert von der Mitte Teilraums mithilfe eines Online-Kartendienstes ermessens.

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

### (Flächen) Potentiale im Bestand

Die Potentiale zur Innenentwicklung werden in einer Karte dargestellt. Gebäude, bei denen ein Dachausbau oder eine Aufstockung ohne eine Veränderung der städtebaulichen Form aus städtebaulicher Sicht möglich wäre, werden mit dem Potenzial Höhenentwicklung (Gebäudehöhe) dargestellt. Eine Prüfung der Aktivierbarkeit und Umsetzbarkeit ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Als Potenzialfläche für Nachverdichtung 1. Priorität werden Flächen definiert, bei denen eine städtebauliche Neuordnung und/oder die Ergänzung von Neubauten aus gutachterlicher Sicht als Chance zur Wohnraumgewinnung und zur Qualifizierung des Quartiers bzw. zur Verbesserung von punktuellen stadträumlichen Situationen gesehen werden. Weitere wichtige Indikatoren zur Beurteilung mögli-

cher Potentiale sind die Geschossigkeit, der Gebäudezustand (Einschätzung nach Ortsbegehung) des Bestands und Hinweise zu den Eigentümerstrukturen (zusammenhängenden Flächen einer Eigentümersgesellschaft). Des Weiteren ist in den Karten Hinweise zum aktuellen Bauplanungsrecht (Lage innerhalb/außerhalb eines gültigen Bebauungsplans) dargestellt.

Potenzialflächen für Nachverdichtung 2. Priorität definieren Flächen oder Teilquartiere, die aufgrund ihrer bereits sichtbaren Entwicklungsdynamik eine gemeinsame Steuerung erforderlich machen oder deren Möglichkeiten zur Wohnraumschaffung gegenüber den Qualitäten der aktuellen städtebaulichen Situation abgewogen werden müssen.



Dachausbau



Gebäudeaufstockung bzw. Teilaufstockung



Anbauten oder bauliche Ergänzungen



Städtebauliche Neuordnung



Dynamisches Quartier



Qualifizierung von Freiraumstrukturen

### Qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung

Die qualitative Potenzial-Risiko-Bewertung analysiert die Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung auf den jeweiligen Betrachtungsraum und seine unmittelbare Umgebung. Zur qualitativen Bewertung wurden verschiedene Qualitätsindikatoren eingeführt. Dazu zählen das Stadtbild und die Quartiersidentität mit der Frage nach dem sich ergebenden Mehrwert bzw. Risiko bei Nachverdichtung von Teilquartieren innerhalb des Betrachtungsraums selbst oder möglicher Auswirkungen der sich verändernden städtebaulichen Strukturen auf die direkt

angrenzende Nachbarschaft. Weitere Indikatoren der Bewertung sind die angestrebte nachbarschaftliche Qualität (Eignung für sozial gemischte Quartiere), die Chance bzw. das Risiko hinsichtlich des Wohnumfelds und des Freiraums (Aufwertung und Zugänglichkeit des öffentlichen Raums bzw. Verlust von öffentlichen Räumen/Naherholungsflächen) sowie die Chance bzw. das Risiko, welche/welches sich aus einer möglichen ökologischen Aufwertung der Fläche bzw. einer (weiteren) Versiegelung der Fläche ergibt.

### Fazit Entwicklungsoptionen

Das abschließende Fazit gewichtet die für den Betrachtungsraum empfohlenen Nachverdichtungsstrategien und gibt eine Einschätzung zum quantitativen Wohnraumpotenzial. Die zusätzlichen Wohneinheiten werden überschlägig mit einem Durchschnittswert von 91 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit für die Potentiale

ermittelt und den Kategorien <100WE; 100-200WE und >200WE zugeordnet. Es werden die Potenzialflächen 1. Priorität berücksichtigt. Die Werte beziehen sich lediglich auf die theoretisch möglichen Nachverdichtungspotenziale in den Quartieren.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**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 Schienen und EFH-Bebauung	
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenbau 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)

**LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG**

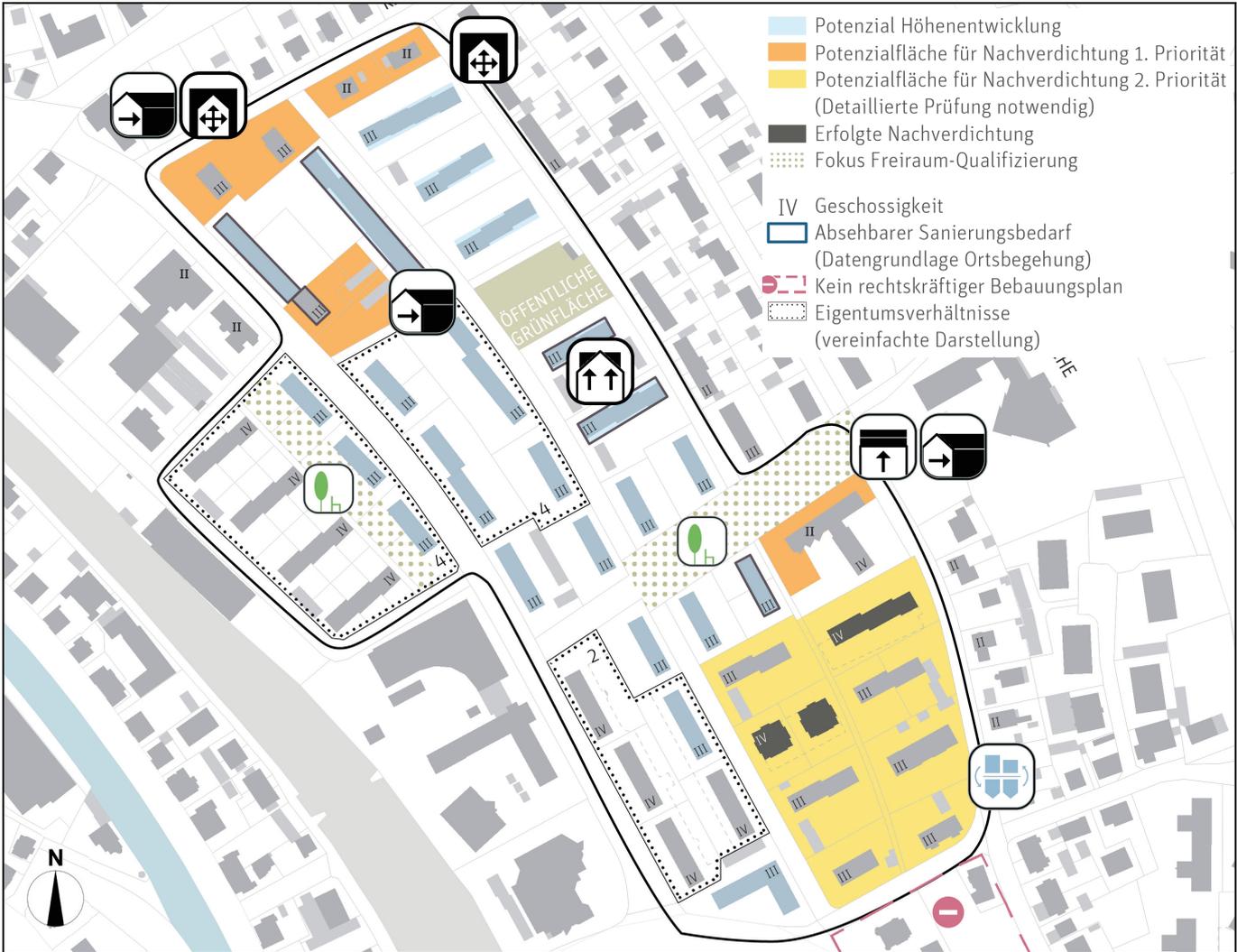
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen

- 3 Haltestellen am Gebietsrand, 10-min-Takt
- Kiga St. Michael; Bickebergschule
- 1 Discounter
- Spitalwald
- Spiel- und Bolzplatz Alemannenstraße

**Gesamtbewertung** ■ hoch ■ mittel ■ gering

TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN" BETRACHTUNGSRAUM A

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**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**

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

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

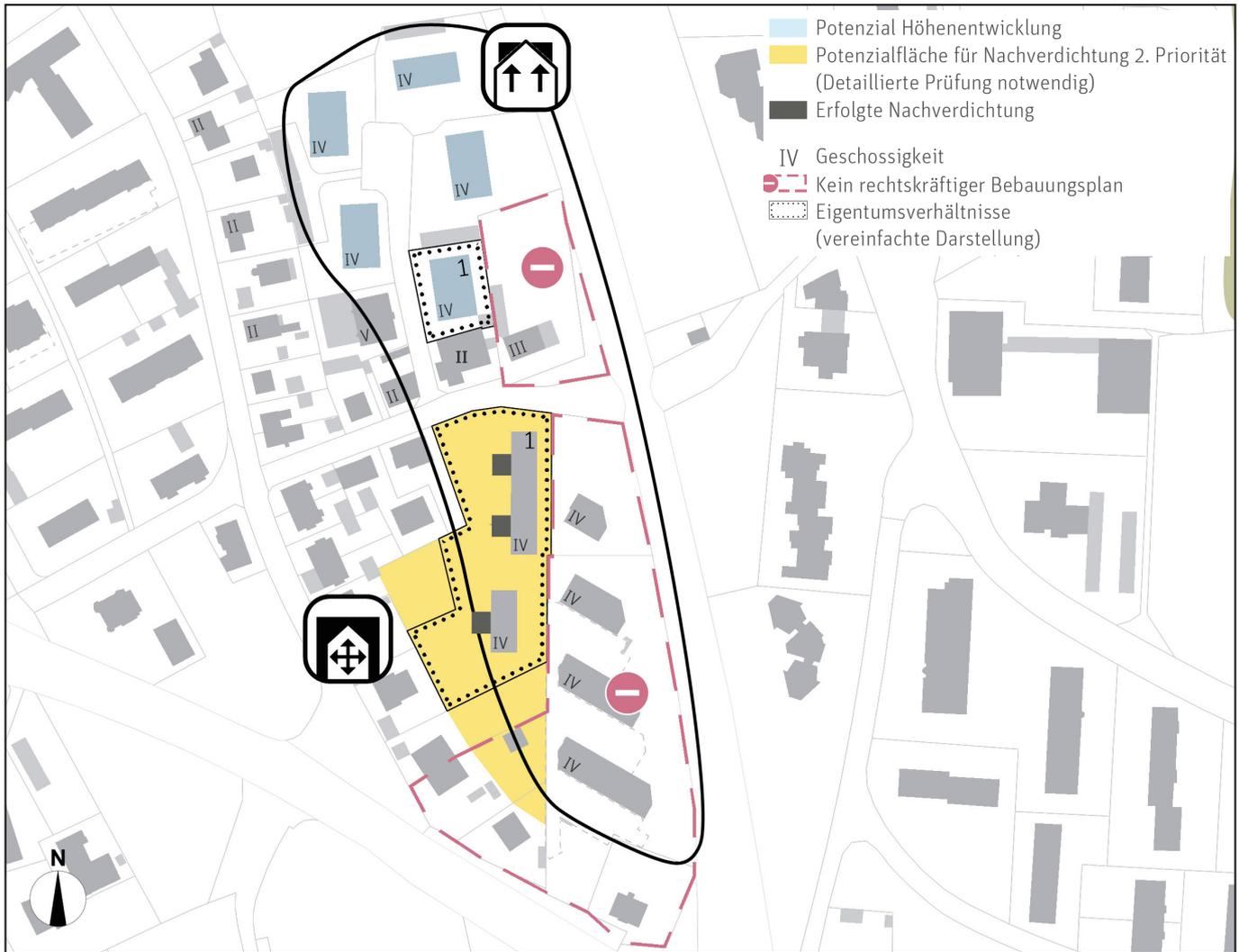
**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**

+ < 100 WE   ++ 100 - 200 WE   +++ > 200 WE

**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.

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Potenzial Dachausbau gegeben
- Ergänzungen im Hof durch Einbeziehung der benachbarten Grundstücke denkbar (2. Priorität); eine städtebauliche Neuordnung ist u.a. auf Grund des Baualters jedoch vorzuziehen



**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**Gesamtbewertung**

Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

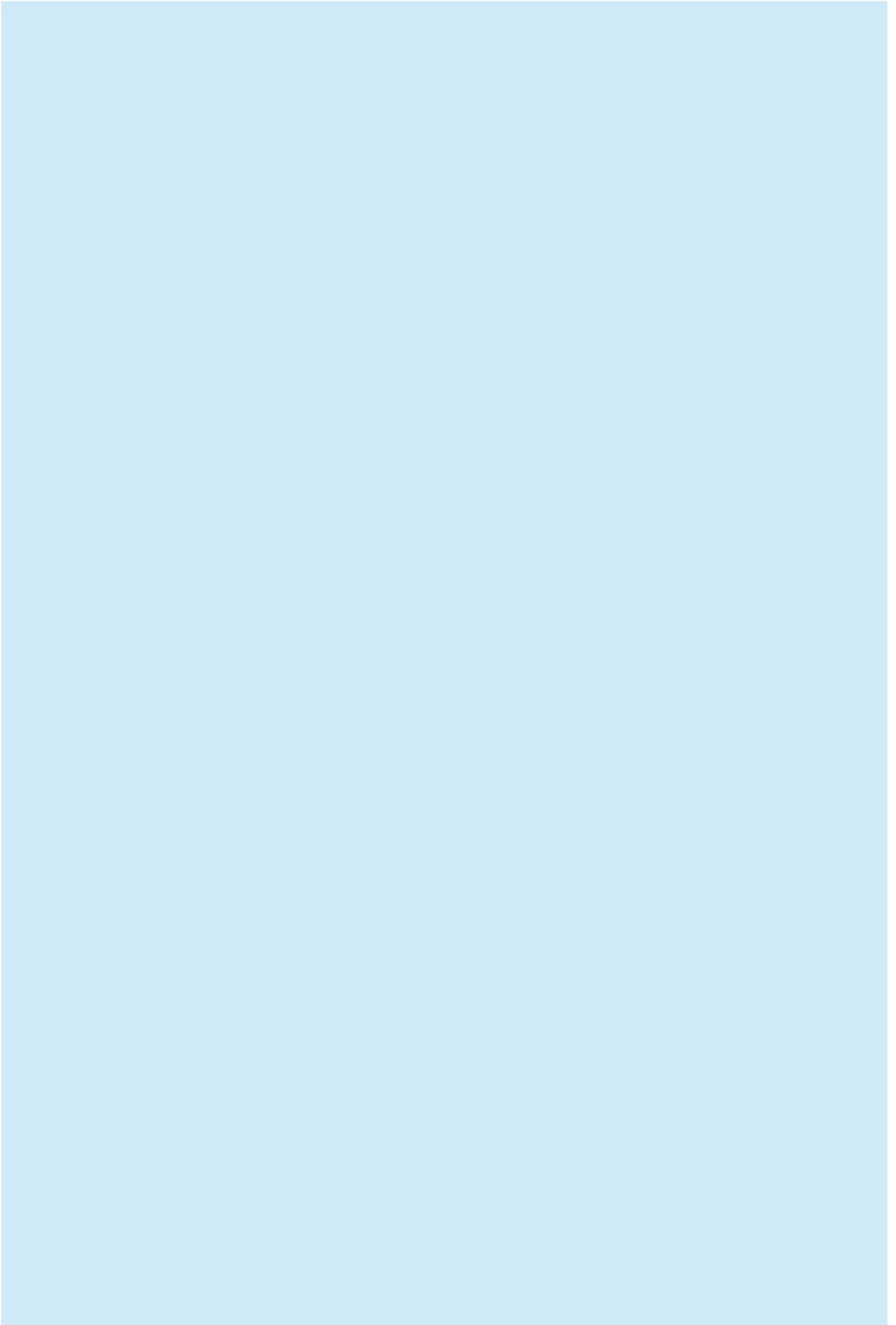


**THEORETISCH MAX. WOHN EINHEITEN**



**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Das Quartier ist durch das Nebeneinander verschiedener Typologien und ihrer Ausrichtungen zueinander geprägt. Großflächige Veränderungen sind nicht möglich, sondern sollten behutsam in Verbindung mit ihrer direkten Umgebung gedacht werden. Die Lärmeinwirkung durch die Bundesstraße bringt Restriktionen mit sich.





Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Zunehmend (+15%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

40 Jahre, Jünger werdend

**Wanderungsbewegung**

Mehr Wegzüge, als Zuzüge; mittlere Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Eigenständiges Wohngebiet abgetrennt von der Bundesstraße B33			
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilen- und Punktbauten aus den 60er Jahren mit neuen Ergänzungen			
▪ Planungsrecht	B-Plan "Mittlerer Steppach" 1966/71/89/2014/18 (A,B,C); kein B-Plan (D)			
▪ Flurstücke Bauland	39 (A)	128 (B)	17 (C)	63 (D)
▪ Flächengröße Flurstücke	3 ha	8,5 ha	3 ha	3,5 ha
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 75% (A)	ca. 25% (B)	ca. 50% (C)	ca. 50% (D)

**LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG**

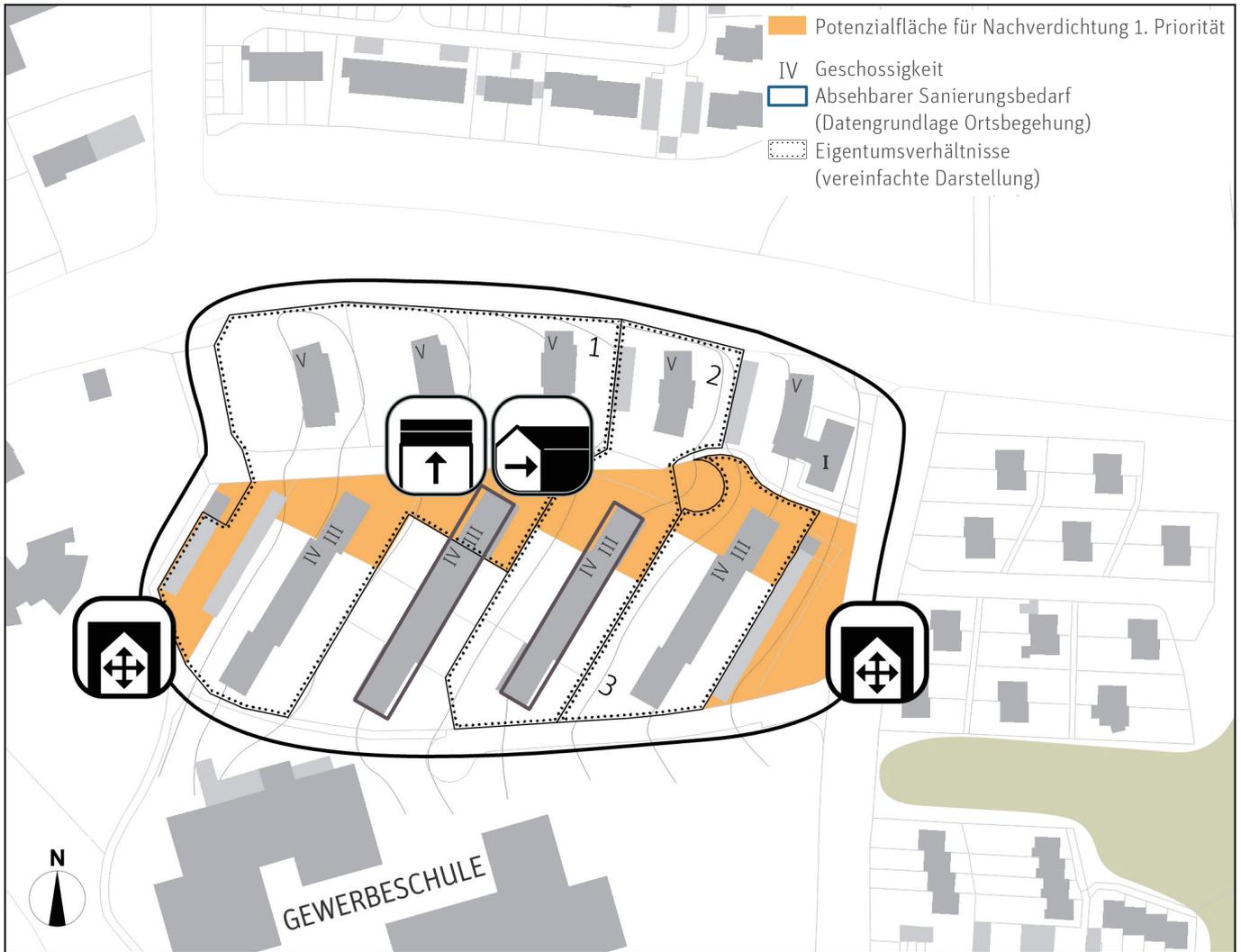
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen

- 5 Haltestellen im Gebiet 60-min-Takt
- Kita Schwalbenhaag; Grundschule Steppach; Bickebergschule
- 2 kleine Supermärkte im Gebiet, Discounter in der Umgebung
- Grünzug im Steppach
- Spielplatz Mittlerer Steppach und Wiener Platz

**Gesamtbewertung**

hoch mittel gering

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Prüfung der Stellplatz-Flächen für bauliche Ergänzungen
- Aufstockungspotenzial der niedrigeren Gebäudeteile um I-II; Alternativ Anbau eines Kopfbaus zu Mitte des Quartiers vorstellbar
- Stärkung des kleinen Nahversorgers



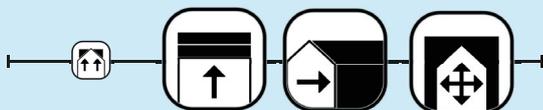
**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**Gesamtbewertung**

Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**



**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**



**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Der Städtebau des Wohnquartiers ist in sich stimmig, trägt aber zu schlecht nutzbaren Zwischenräumen und, durch die Anordnung der oberirdischen Stellplätze, zu einer hohen Versiegelung bei. Ein schlüssiges Parkraumkonzept kann die Gestaltung nutzbarer Grünflächen und die Schaffung von weiterem Wohnraum ermöglichen.

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Nutzung der Höfe und besonderer Ecksituationen für bauliche Ergänzungen
- Anpassung der Höhenentwicklung, Angestrebter Gebietscharakter IV+D
- Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbilds möglich
- Ergänzung des Hochhausensembles um einen weiteren Punktbau denkbar
- Langfristig Ergänzung der Einfamilienhaus-Nachbarschaften um weitere Reihenhäuser vorstellbar

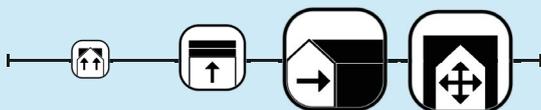
**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**Gesamtbewertung**

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Green	Grey	Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Grey	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Grey	Yellow	Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Green	Grey	Grey

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**



**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**

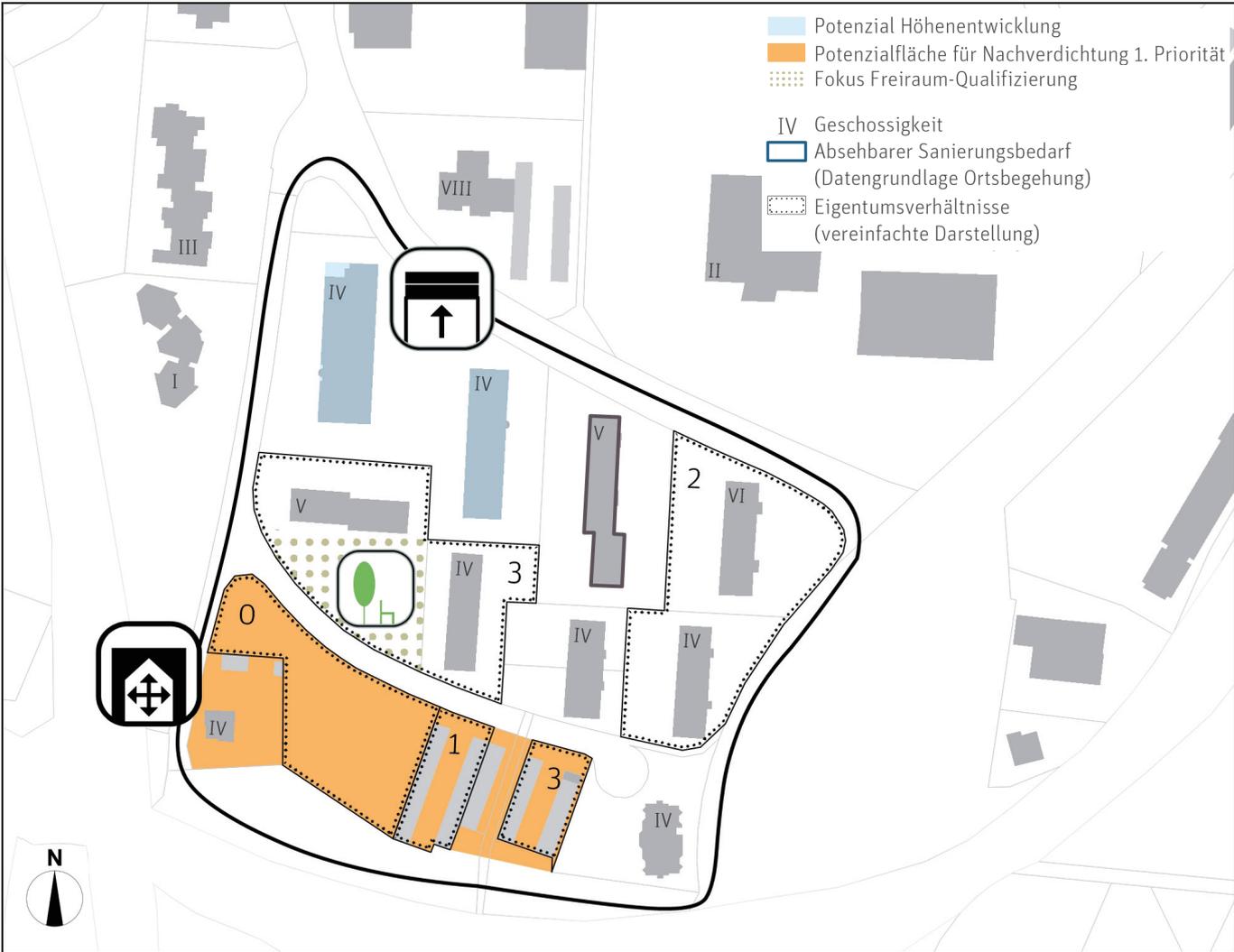


**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

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.

TYPOLOGIE "GROSSWOHNBAUTEN ZEILEN" BETRACHTUNGSRAUM **C**

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Neuordnung der großflächigen Brach- und Garagenflächen
- Angestrebter Gebietscharakter IV-V
- Aufstockungspotenzial der flacheren Gebäude
- Qualifizierung von wohnortnahen Grünflächen; Nutzung der Flachdächer ebenfalls möglich

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

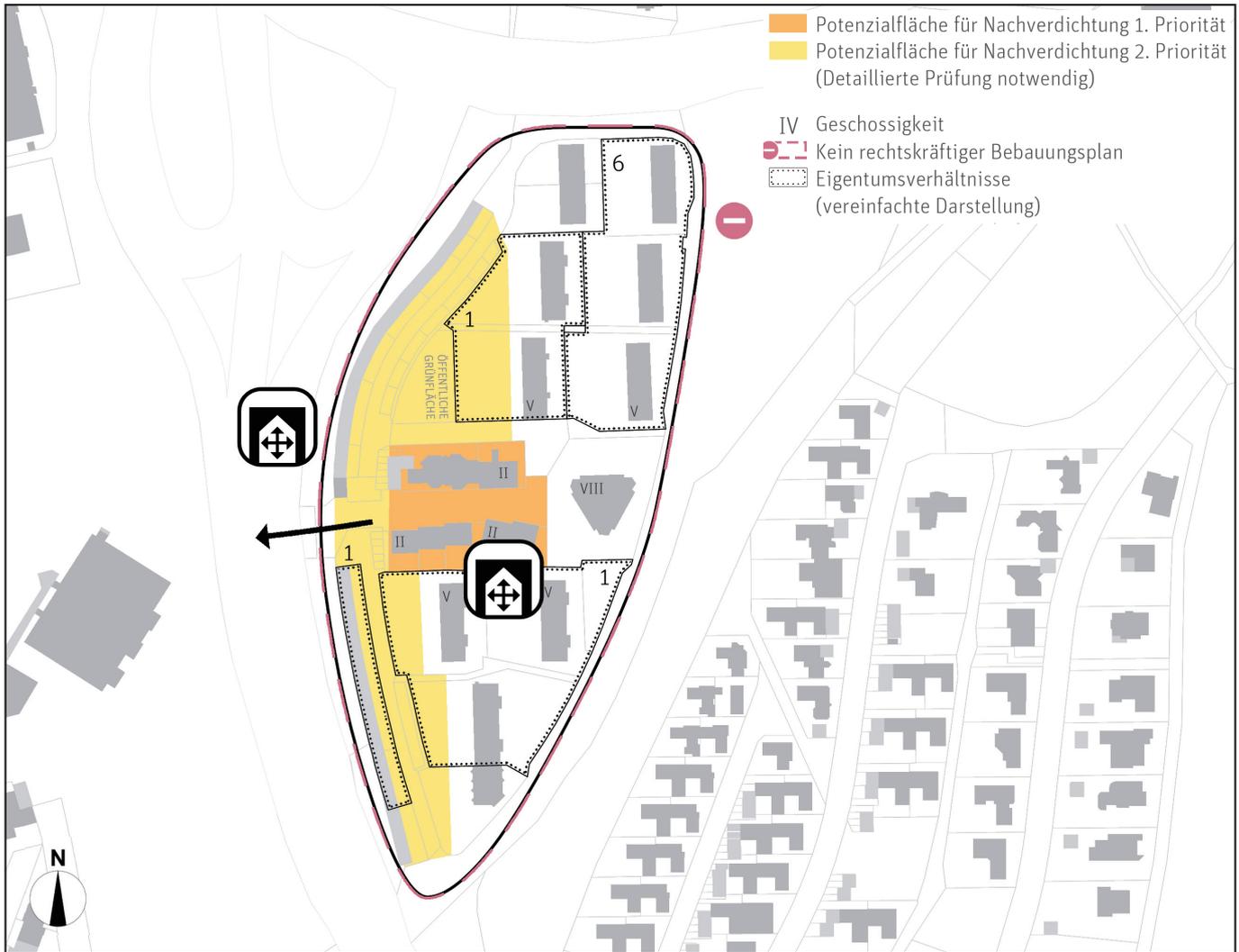
**NACHVERDICHTUNGSTYPEN** **THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**

< 100 WE
100 - 200
> 200 WE

**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Die Erstellung eines baulichen Konzepts für den südlichen Teil bietet ein großes Wohnraumpotenzial. Gleichzeitig besteht die Chance das Quartier baulich abzurunden, es vor Lärm zu schützen und die Steppach als Gewässer mit einzubeziehen.

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Prüfung Neuorganisation der Mitte mit vertikaler Organisation verschiedener Nutzungen und mehr Geschossen
- Definition Gebietscharakter V+D
- Potenzial zur Neuordnung der Garagen und Straßenflächen
- Einbeziehung der Steppach in das Gebiet
- Ergänzung um weitere Punkthäuser denkbar
- Dachausbau grundsätzlich möglich; Proportionen sollten beachtet werden

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**Gesamtbewertung**

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Grey	Yellow	Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Grey	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Green	Grey	Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Green	Grey	Grey

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

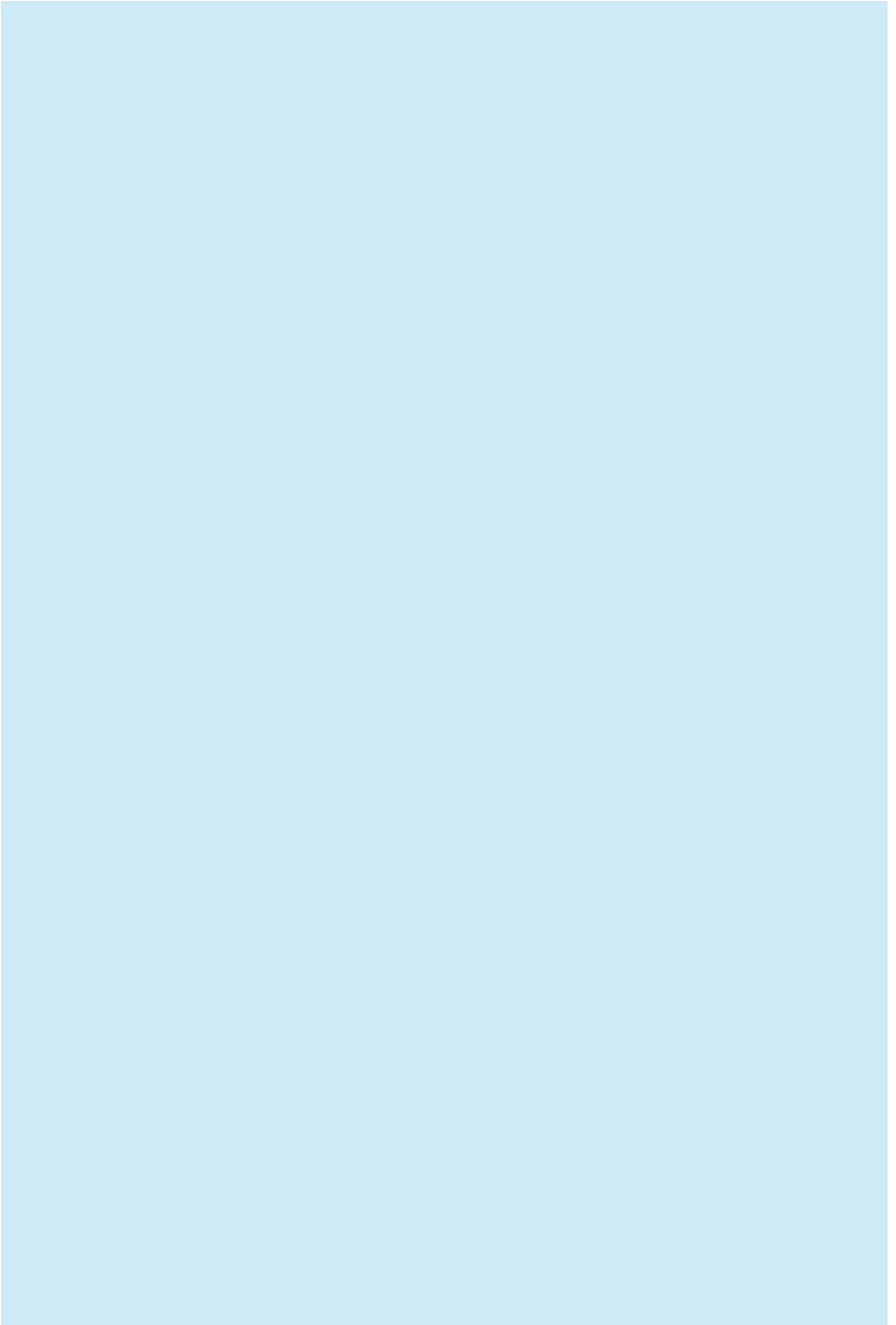


**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**



**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs am westlichen Rand des Quartiers mit Prüfung der Reduzierung von Straßenflächen bietet die Chance den Bestand in Richtung E351 baulich zu ergänzen und die Freiflächen im Inneren zu qualifizieren (Lärmreduzierung). Ein baulicher Schwerpunkt liegt in der Gestaltung der das Quartier prägenden Mitte.





Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Abnahme im Vergleich zu 2016 (-5%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

45 Jahre, Alter werdend

**Wanderungsbewegung**

Mehr Wegzüge, als Zuzüge; abnehmende Anzahl an Zu- und Wegzügen; eher geringe Wanderungsdynamik (abnehmend)

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Teil einer Satellitenstadt
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenbauten aus den 50er und 60er Jahren
▪ Planungsrecht	Baufluchtenplan "Haslach/Villingen" 1961
▪ Flurstücke Bauland	137
▪ Flächengröße Flurstücke	6 ha
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 35% der Fläche

**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

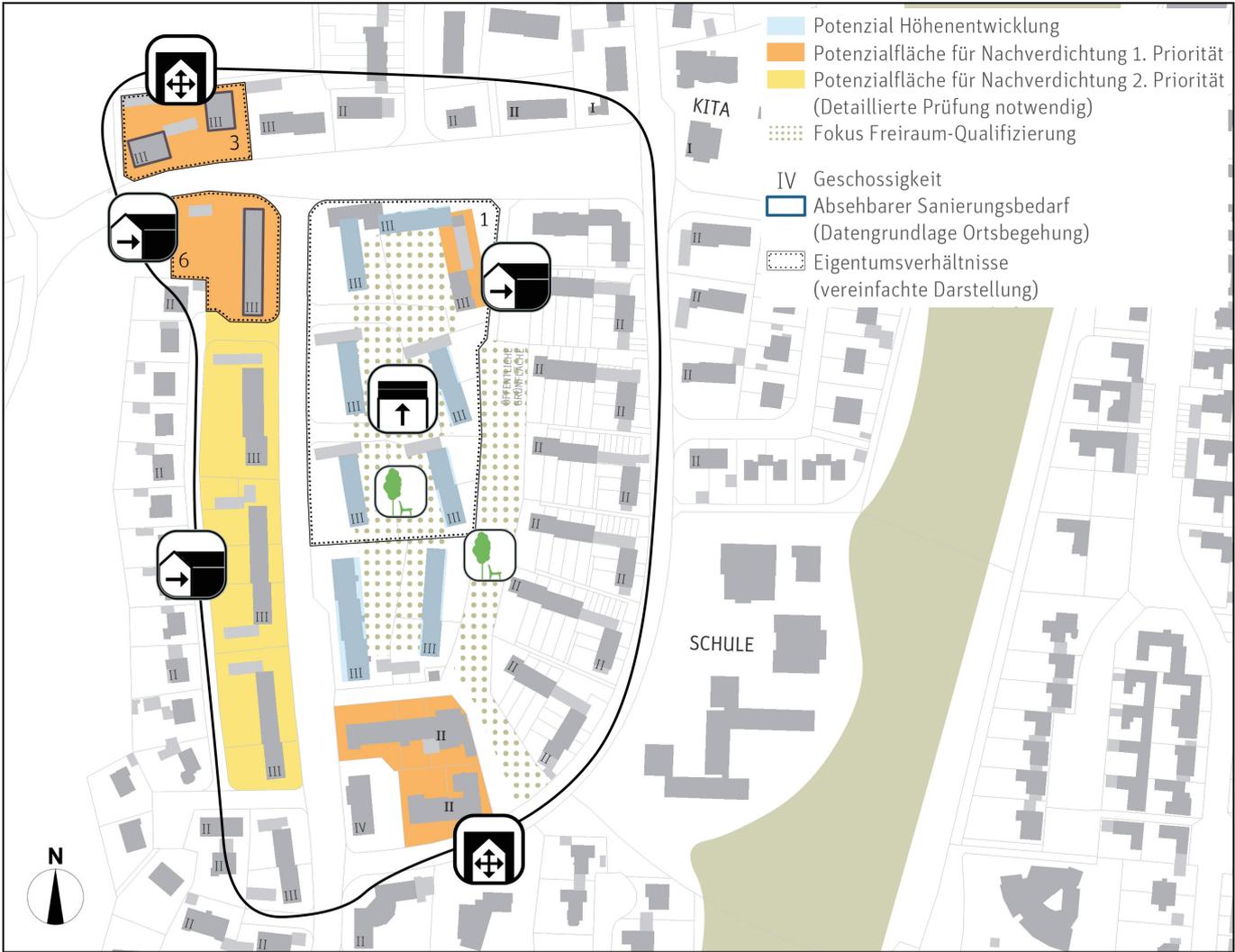
<span style="color: red;">■</span>	
<span style="color: orange;">■</span>	2 Haltestellen im Gebiet, 30-min-Takt
<span style="color: yellow;">■</span>	Petrus im Haslach Kita; Haslachs Schule
<span style="color: red;">■</span>	Bäcker und Café im Gebiet
<span style="color: green;">■</span>	Grünzug im Gebiet und Wöschhalde
<span style="color: green;">■</span>	Spiel- und Sportplätze im benachbarten Grünzug

**Gesamtbewertung**

<span style="background-color: #e0e0e0; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	<span style="background-color: #d3d3d3; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	<span style="background-color: #c00000; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
hoch	mittel	gering

# TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Anpassung der Höhenentwicklung, Angestrebter Gebietscharakter IV+D
- Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbilds möglich
- Bauliche Qualifizierung des kleinen Zentrums
- Gestaltung eines Übergangs zu den Einfamilienhäusern im Westen durch Neubauten/Ergänzungsbauten
- Qualifizierung und Verknüpfung der Grünflächen



### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN

### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN

+ < 100 WE   
 ++ 100 - 200   
 +++ > 200 WE

## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Bauliche Veränderungen können das Quartier punktuell stärken und dennoch das stimmige Gesamtensemble bewahren. Neben den baulichen Anpassungen können qualitative Begleitmaßnahmen die Identität des Quartiers stärken, u.a. die Stärkung der fußläufigen Verbindungen.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Zunehmend (+2%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

43 Jahre, Jünger werdend nach 2016; geringeres Durchschnittsalter im Punkthochhaus

**Wanderungsbewegung**

Mehr Zuzüge, als Wegzüge; besonders viele Binnenzuzüge; eher starke Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Wohngebiet zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenbauten und Punkthochhaus aus den 50er und 60er Jahren
▪ Planungsrecht	B-Plan: "Goldener Bühl" 1956/73; B-Plan Hochpunkt: "Jfänge" 1966/71
▪ Flurstücke Bauland	231
▪ Flächengröße Flurstücke	13,5 ha
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 30% der Fläche

**LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG**

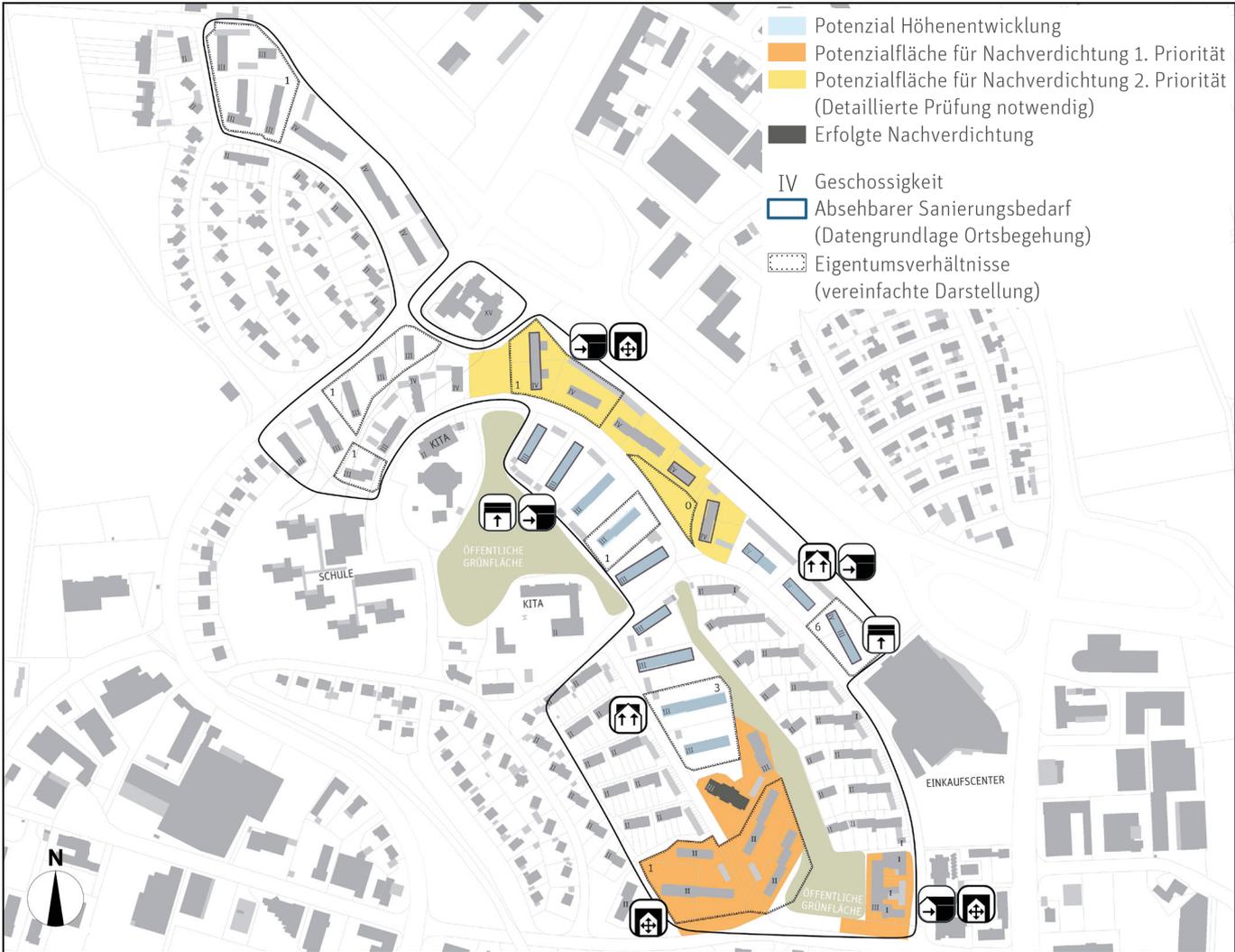
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen

- 7 Haltestellen am Gebietsrand, 30-min-Takt
- Markus Kiga; Golden-Bühl-Schule
- Supermarkt und kleine Läden am Gebiet
- Grünzug im Gebiet; Germanswald
- Spielplatz Goldenbühl Kirchenzentrum/Grünzug; Sportplatz

**Gesamtbewertung**     
hoch mittel gering

# TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN" UND "GROSSWOHNBAU"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Eingangssituation Freiburger Str. neu ordnen sowie Aufwertung Bereich Ladeneinheit
- Angestrebter Gebietscharakter IV+D, Entlang der Bundesstraße höher denkbar
- Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbilds möglich
- Großzügige Verkehrsflächen für Anbauten oder Ergänzungen nutzen

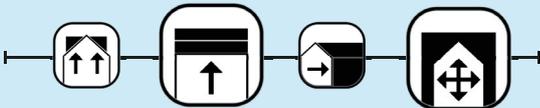
### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

### Gesamtbewertung

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Green	Grey	Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Grey	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Grey	Yellow	Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Green	Grey	Grey

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN



### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN



## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Das positive Miteinander von Mehr- und Einfamilienhausbau sollte in Zukunft fortgesetzt werden. Gleichzeitig ist der Dachausbau und die Aufstockung um ein Geschoss bei den Zeilen gut vorstellbar. Die Situation entlang der Bundesstraße kann neu gedacht werden, um einen besseren Lärmschutz für das Quartier zu bieten.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Abnehmend (-15%); Leerstand  
Seniorenwohnheim

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

43 Jahre, Verjüngung durch Aufgabe  
Seniorenwohnen

**Wanderungsbewegung**

Mehr Wegzüge, als Zuzüge; eher starke  
Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Innenstadtnahes Wohngebiet bei der ehemaligen Kaserne
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenbauten aus den 50er und 60er Jahren und große bauliche Struktur
▪ Planungsrecht	Teilweise Aufhebung der B-Pläne im Wohngebiet "Erbsenlachen" 2002
▪ Flurstücke Bauland	48
▪ Flächengröße Flurstücke	8 ha
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 35% der Fläche

**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

- 4 Haltestellen am Gebietsrand, 30-min-Takt
- Kiga St. Konrad; Südstadtschule; Karl-Brachat-Realschule
- 2 Discounter und Supermarkt in der Umgebung
- Grünzug im Gebiet; Hubenloch
- Spielplatz Erbsenlachen

**Gesamtbewertung**

hoch  mittel  gering

# TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN" UND "GROSSWOHNBAU"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Teilaufstockung ohne Konflikt zur kleineren Bebauung durch Topografie möglich
- Potenzial Dachausbau gegeben
- Angestrebter Gebietscharakter IV+D
- Potenzial durch Neuordnung des ehemaligen Seniorenwohnheims; Die Ausrichtung auf die Grünfläche ist ebenfalls zu berücksichtigen
- Neuordnung Stadtteileingang im Osten

### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Grey	Grey	Red
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Grey	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Green	Grey	Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Green	Grey	Grey

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN

### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN

+ < 100 WE   
 ++ 100 - 200   
 +++ > 200 WE

## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Das Quartier bildet durch die Anordnung um den Grünraum eine erkennbare Nachbarschaft. Die großflächigen Neuordnungspotenziale, wie der Bereich der ehemaligen Französische Schule und des ehemaligen Seniorenwohnheims tragen zur Aufwertung des Quartiers bei, sollten die prägende Identität und Nachbarschaften jedoch berücksichtigen.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Zunehmend (+2%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

44 Jahre, Jünger werdend; höheres Durchschnittsalter in den Punkthochhäusern

**Wanderungsbewegung**

Mehr Zuzüge, als Wegzüge in den Punktbauten; eher geringe Wanderungsdynamik, insbesondere in den Punkthochhäusern

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- Städtebauliche Struktur und Einbindung      Wohngebiet abgetrennt durch Bundesstraße, Übergang zum Landschaftsraum
- Charakteristika und Typologien      Große Zeilenbauten und Punkthochhäuser aus den 70er Jahren
- Planungsrecht      B-Plan "Mittlerer Steppach" 1966/1971/1989/
- Flurstücke Bauland      45
- Flächengröße Flurstücke      8,5 ha
- Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)      ca. 30% der Fläche

**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

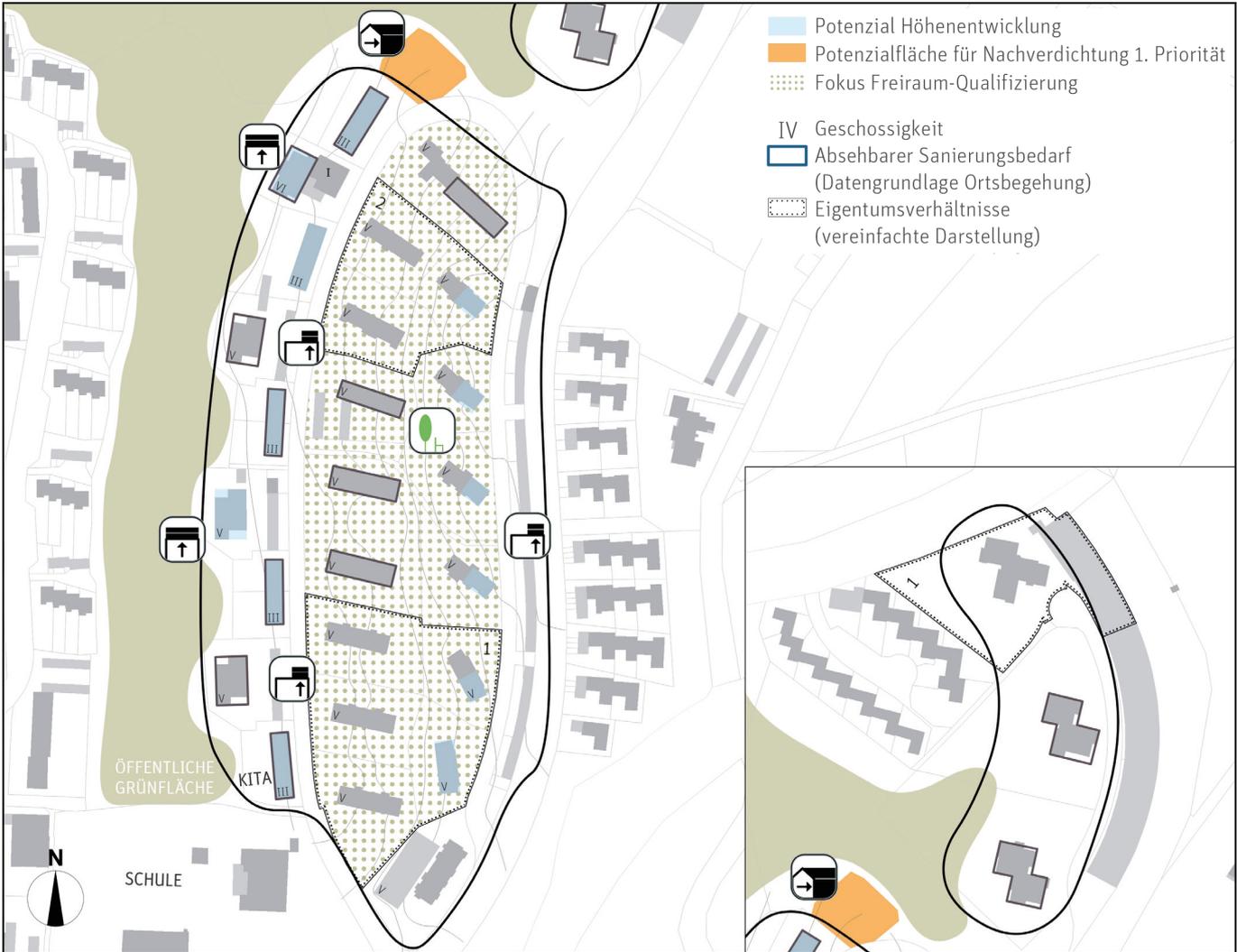
- 2 Haltestellen am Gebietsrand, 30-min-Takt
- Stelzenhaus Kiga; Grundschule im Steppach; Bickebergschule
- Kleiner Supermarkt im Nachbargebiet
- Grünzug im Steppach
- Spielplatz Mittlerer Steppach

**Gesamtbewertung**

hoch ■ mittel ■ gering

# TYPOLOGIE "GROSSWOHNBAUTEN ZEILEN UND PUNKTE"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Aufstockung der Punkthäuser zur Betonung der Wegeverbindungen vorstellbar
- Teilaufstockung der Zeilen zur Formung einer Dachlandschaft, die sich mit der Topografie bewegt
- Ergänzung eines weiteren Punkthauses bis VII zwischen Hochhausensemble und Punkthaus-Reihe vorstellbar; Beachtung klimatischer Rahmenbedingungen
- Erhalt und Qualifizierung des fließenden Freiraums zwischen den Zeilenbauten

### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

### Gesamtbewertung

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Green	Grey	Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Grey	Yellow	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Grey	Grey	Red
<b>Gesamtbewertung</b>	Grey	Yellow	Grey

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN

### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN

+ < 100 WE   
 ++ 100 - 200   
 +++ > 200 WE

## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Durch bauliche Akzentuierung der Typologien und einer bewussten Formung der Dachlandschaft ergibt sich die Möglichkeit die Identität des Quartiers positiv zu beeinflussen ohne das Gesamtensemble zu stören. Der Ausbau des Daches durch Aufstockung bietet eine langfristige Möglichkeit zur moderaten Schaffung von Wohnraum.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Abnehmend (-4%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

44 Jahre, Alter werdend

**Wanderungsbewegung**

Etwas mehr Wegzüge, als Zuzüge; vglw. geringe Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- Städtebauliche Struktur und Einbindung      Satellitenstadt; Wohngebiet im Übergang zum Landschaftsraum
- Charakteristika und Typologien      Großwohnbausiedlung aus den 70er Jahren
- Planungsrecht      B-Plan "Wöschhalde" 1973/1995
- Flurstücke Bauland      48
- Flächengröße Flurstücke      13,5 ha
- Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)      ca. 10% der Fläche

**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

- 4 Haltestellen im Gebiet, 30-min-Takt
- Kiga Wöschhalde; Haslachsule
- Leerstehende Ladenfläche im Gebiet
- Grünzug Wöschhalde
- Spiel- und Sportplätze im benachbarten Grünzug

**Gesamtbewertung**



# TYOLOGIE "GROSSWOHNBAUTEN ZEILEN"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Höhenspiel durch Teilaufstockungen im südlichen Teil etablieren; Nutzung/Begrünung der Flachdächer als Potenzial
- Bauliche Ergänzungen auf den Tiefgaragen in Leichtbauweise vorstellbar
- Qualifizierung der wohnungsbezogenen Grünflächen
- Erhalt und Stärkung der Querverbindungen
- Neuordnung des leerstehenden Zentrums und eventuelle Unterbringung kleinerer Infrastruktur-Einheiten

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Light Blue	Light Blue	Red
Nachbarschaft und soziale Mischung	Green	Light Blue	Light Blue
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Light Blue	Light Blue
Nachhaltigkeit und Ökologie	Light Blue	Yellow	Light Blue
<b>Gesamtbewertung</b>	Light Blue	Yellow	Light Blue

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**

+ < 100 WE    ++ 100 - 200    +++ > 200 WE

## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Punktueller bauliche Akzentuierungen der großflächigen Höfe (Flächen 1. Priorität) und eine Weiterentwicklung der charakteristischen, getrepteten Dachlandschaft bieten die Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen und das Quartier nachhaltig zu stärken. Die Veränderungen sollten behutsam und im Rahmen eines Gesamtkonzepts vorgenommen werden.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Abnehmend

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

52 Jahre, Alter werdend

**Wanderungsbewegung**

Mehr Zuzüge, als Wegzüge; steigende Anzahl an Zuzügen; geringe Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- Städtebauliche Struktur und Einbindung      Abgeschiedenes Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand
- Charakteristika und Typologien      Großwohnbausiedlung aus den 70er Jahren
- Planungsrecht      B-Plan zu Teilen der Fläche "Hammerhalde" 1978
- Flurstücke Bauland      23
- Flächengröße Flurstücke      8,5 ha
- Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)      ca. 10% der Fläche

**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 am Gebietsrand, 30-min-Takt
- Kindergarten Loretto
- 1 Discounter in der Umgebung; Restaurant im Gebiet
- Neuhäuslewald
- Spielplatz Leopoldstraße; Bolzplatz Hammerhalde

**Gesamtbewertung**

hoch    mittel    gering

# TYOLOGIE "GROSSWOHNBAUTEN ZEILEN"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Nutzung der Stellplatzflächen für bauliche Ergänzungen
- Freies Grundstück am Rand des Gebiets für baulichen Akzent nutzen
- Teilaufstockungen um I-II unter Beibehaltung der getreppten Dachlandschaft vorstellbar
- Gestaltung einer Grünfläche für alle Generationen in der Mitte des Quartiers



### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN

### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN

+ < 100 WE    ++ 100 - 200    +++ > 200 WE

## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Bei baulichen Ergänzungen und Aufstockungen sollte die für die Zeilen so spezifische getreppte Dachlandschaft beibehalten und unterstützen. Ein baulicher Akzent am Rande des Gebiet und im Übergang zu Landschaft kann einen markanten Abschluss bilden. Dabei haben ökologischen Belange eine besondere Sensibilität.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**  
gleichbleibend

**Durchschnittsalter und Entwicklung**  
42 Jahre, Jünger werdend

**Wanderungsbewegung**  
Mehr Zuzüge, als Wegzüge; geringe Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- |   |  |
|---|--|
| ▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung                                      | Wohngebiet in dynamischem Umfeld (Neubebauung) |
| ▪ Charakteristika und Typologien  | Zeilenbauten aus den 60er Jahren               |
| ▪ Planungsrecht   | B-Plan "Weiden" 1964                           |
| ▪ Flurstücke Bauland  | 79 (Stellplätze)                               |
| ▪ Flächengröße Flurstücke   | 1,5 ha   |
| ▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft) | 0% der Fläche                                  |

**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

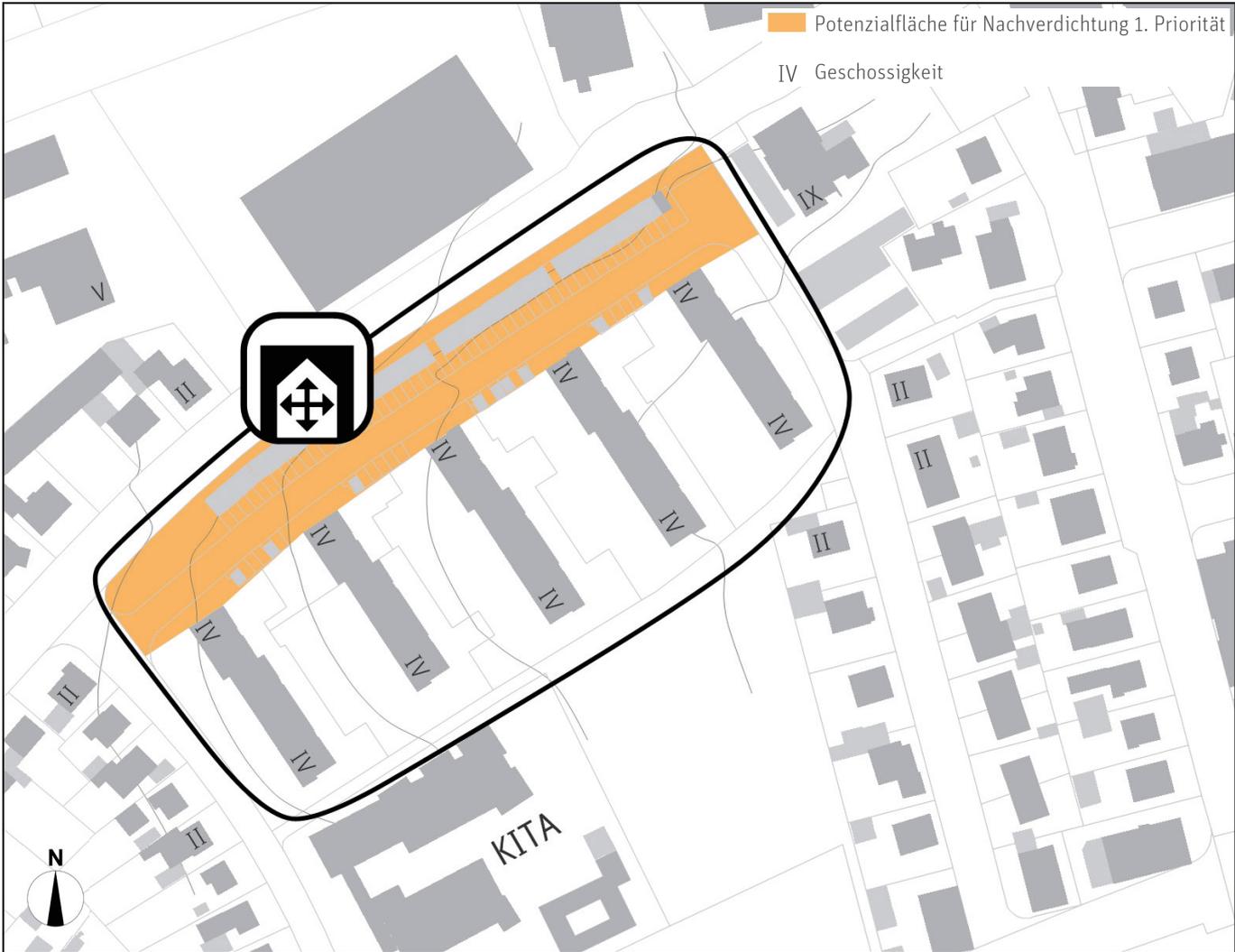
- 3 Haltestellen am Gebietsrand, 15-min-Takt
- Kiga St. Elisabeth; Friedenschule; Georg-Müller-Schulen
- 1 Discounter
- Wildpark
- Spiel- und Bolzplatz Mühlweg

**Gesamtbewertung**



# TYOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

### QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Neuordnung der Garagen und Straßenflächen zur Schaffung von Wohnraum
- Prüfung einer baulichen Ergänzung, bspw. Kopfbauten
- Einbindung des Höhensprungs zur Wasenstraße
- Akzent bis zu V entlang der Wasenstraße

#### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

#### Gesamtbewertung

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Green	Grey	Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Grey	Grey	Red
Wohnumfeld und Freiraum	Green	Grey	Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Grey	Yellow	Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Grey	Yellow	Grey

#### NACHVERDICHTUNGSTYPEN

#### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN

+    ++    +++  
 < 100 WE    100 - 200    > 200 WE

### FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Eine Neuordnung der heute doppelten Erschließung über die Joseph-Haydn-Straße und der großflächigen Garagenflächen könnten Raum für Anbauten an die Zeilenstrukturen schaffen. Trotz Erhalt der Bebauung wäre allerdings eine grundlegende Umstrukturierung erforderlich. Das Straßenbild der Wasenstraße würde dadurch aufgewertet werden.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Nach Abnahme wieder zunehmend, heterogene Nachbarschaften

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

46 Jahre, nach Altersabnahme wieder älter werdend, Ausnahme Punktbauten

**Wanderungsbewegung**

Mehr Wegzüge, als Zuzüge; mittlere Wanderungsdynamik, heterogene Nachbarschaften

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Wohngebiet zwischen EFH-Bebauung und Gewerbe	
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenstrukturen der 50er und Punkt- und Zeilenbauten der 60/70er	
▪ Planungsrecht	kein B-Plan (A); B-Plan "Rieten - Mitte" 1967/1970/1977 (B)	
▪ Flurstücke Bauland	27 (A)	65 (B)
▪ Flächengröße Flurstücke	3 ha (A)	6,5 ha (B)
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 90% der Fläche (A)	ca. 25% der Fläche (B)

**LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG**

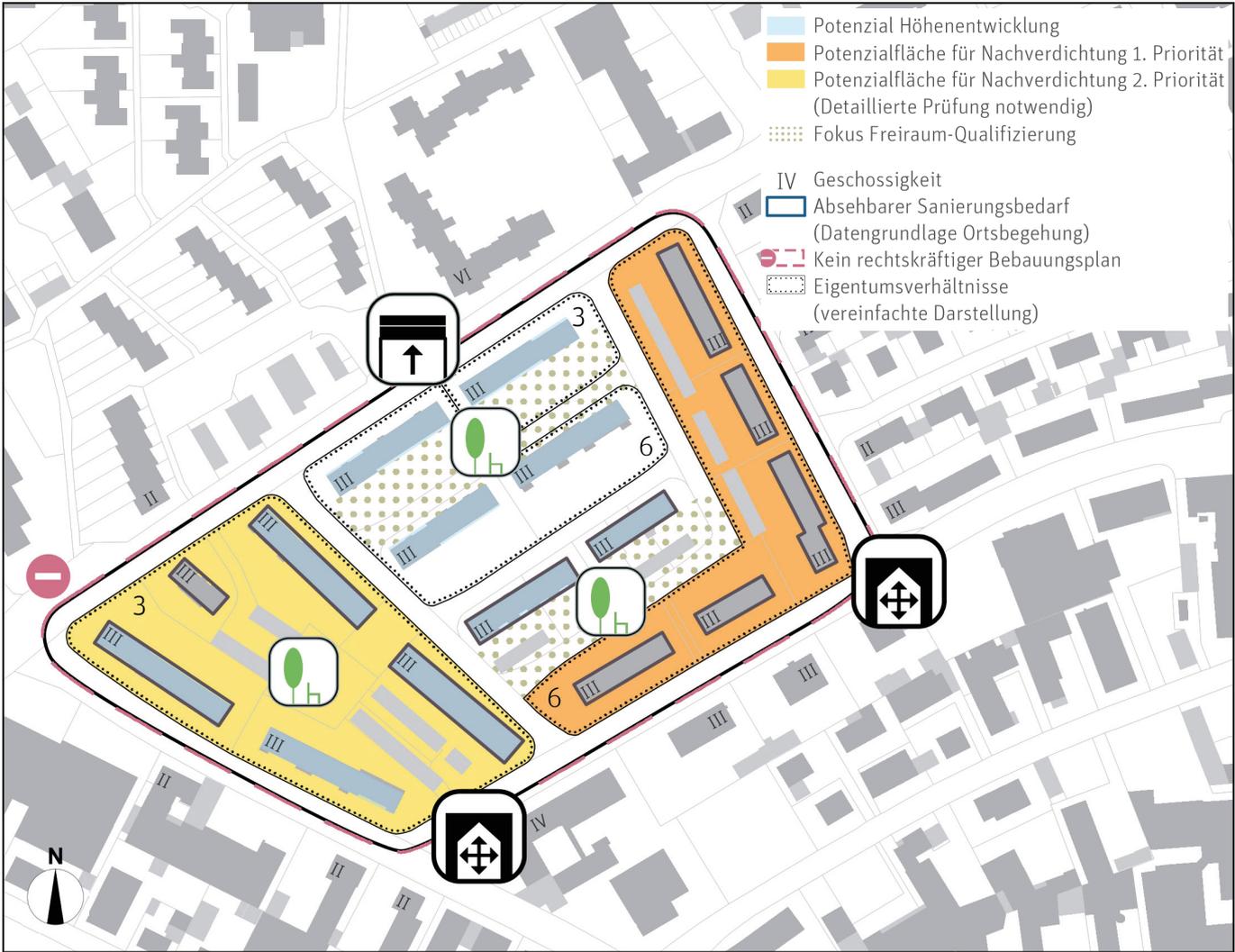
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen

- Bessere Lage zum Bahnhof Schweningen
- 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

**Gesamtbewertung** ■ hoch ■ mittel ■ gering

TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN" BETRACHTUNGSRAUM **A**

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Neuordnung der bislang trennend wirkenden Zeilen im Osten zugunsten einer durchlässigeren Bebauung
- Anpassung der Höhenentwicklung, Angestrebter Gebietscharakter IV+D
- Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbilds möglich
- Doppelte Erschließung zugunsten der Schaffung von Freiräumen aufgeben
- Neuordnung der Garagen zur Qualifizierung von Freiräumen

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

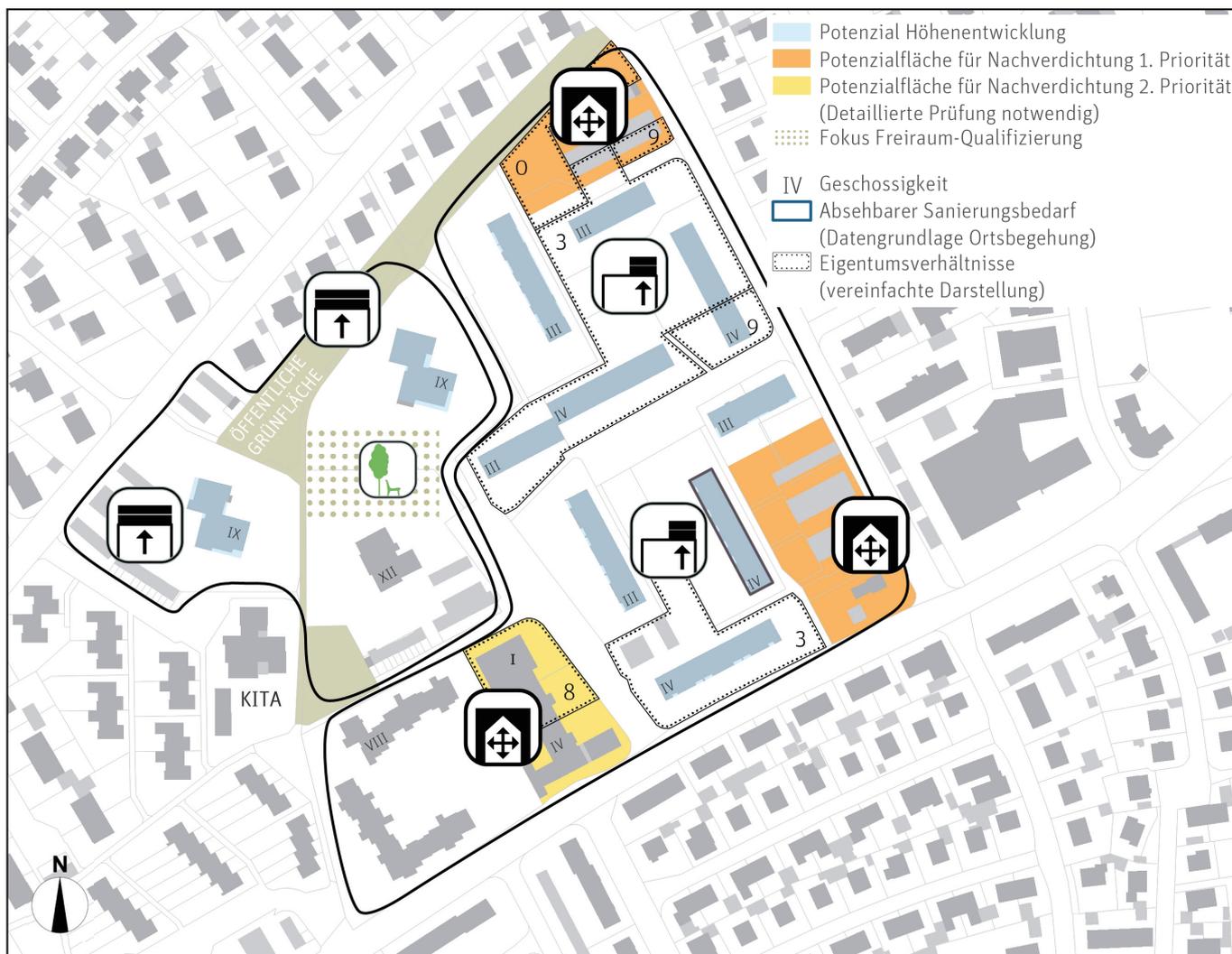
**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**

+ < 100 WE    ++ 100 - 200    +++ > 200 WE

**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Der absehbare Sanierungsbedarf eröffnet die Möglichkeit über grundlegende Veränderungen nachzudenken. Dabei wäre die Schaffung eines Übergangs zwischen kleinteiliger und Zeilen-Bebauung wünschenswert (Fläche 1. Priorität). Gleichzeitig können die Überserschließung reduziert und wohnraumbezogene Freiräume gestaltet werden.

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

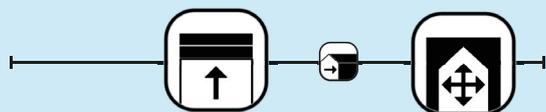
**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Quartierseingänge qualifizieren, bauliche Entwicklung großflächig versiegelter Garagenbereiche (Stellplatzkonzept)
- Teilaufstockung von III auf IV/V für eine abwechslungsreiche Dachlandschaft und bessere Proportionalität
- Qualifizierung des kleinen Zentrums
- Bei Anpassung an Hochhaus-Standard Erhöhung der Punktbauten denkbar
- Erweiterung des vorhandenen Grünzugs durch Qualifizierung von Garagenflächen

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

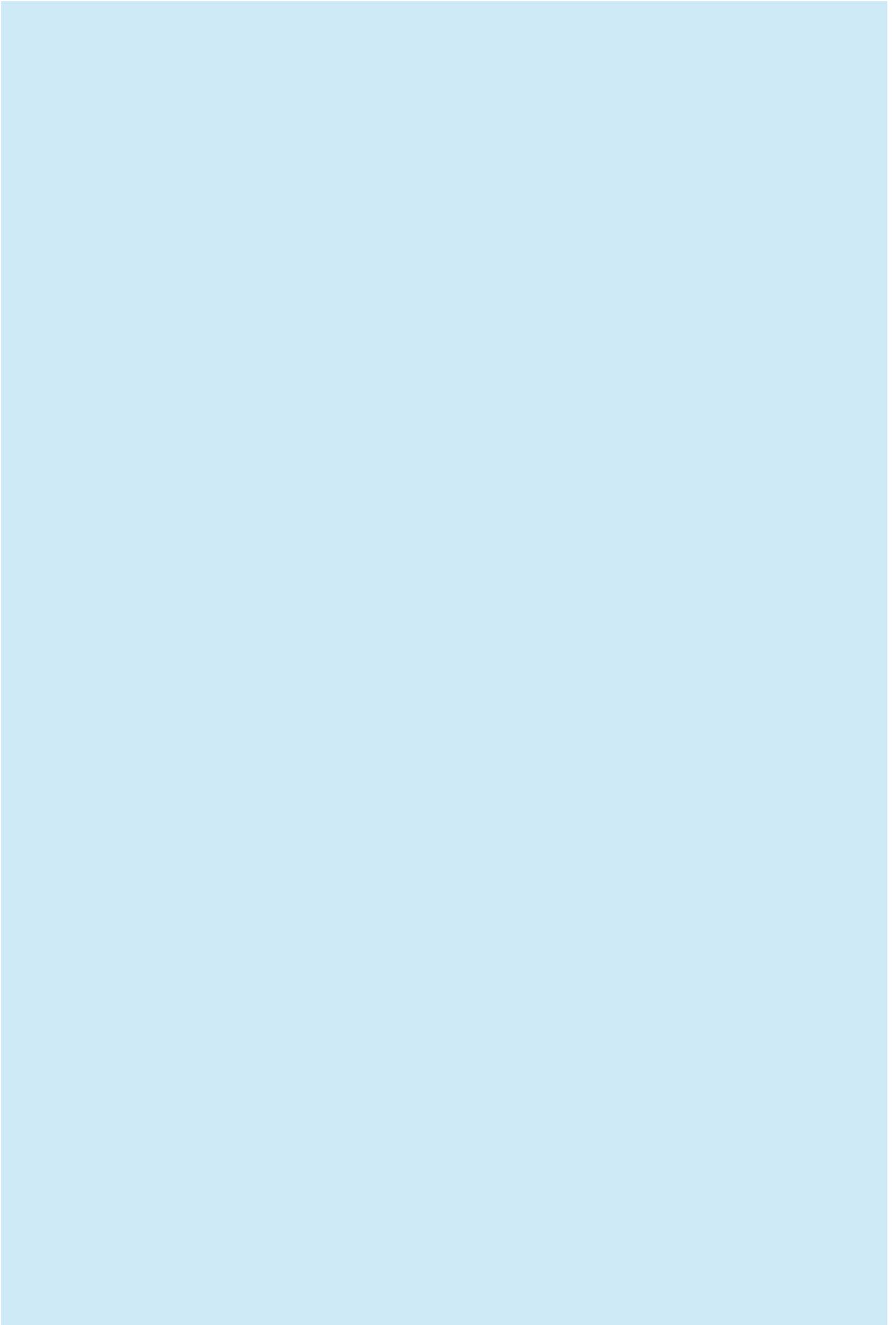


**THEORETISCH MAX. WOHN EINHEITEN**



**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.





Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Zunehmend (+25%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

44 Jahre, älter werdend

**Wanderungsbewegung**

Zahlen auf Grund von Bautätigkeiten nicht eindeutig lesbar

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- Städtebauliche Struktur und Einbindung      Wohngebiet am nördlichen Siedlungsrand bei Neubaugebiet
- Charakteristika und Typologien      Zeilenbauten und Punktbauten aus den 60er Jahren mit neueren Ergänzungen
- Planungsrecht      B-Plan "Riemenäcker" 1964/1970
- Flurstücke in Privatbesitz      61
- Flächengröße Flurstücke      3,5 ha
- Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)      ca. 25% der Fläche

**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

- Angebot tagsüber fehlt - Nachtbus
- Ludwig-Richter-Kiga, Gartenschule, Schulverbund Deutenberg
- 1 Discounter und Marktplatz
- Alter Friedhof
- Spiel- und Bolzplatz Alter Friedhof und Stuttgarter Straße

**Gesamtbewertung**

hoch  mittel  gering

# TYPOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN" UND "GROSSWOHNBAU"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Anpassung der Höhenentwicklung Richtung Süden, Angestrebter Gebietscharakter IV-V
- Potenzial Neuordnung Garagenflächen
- Bauliche Ergänzung um Hochpunkt möglich (Anbau/Punktbau)
- Erhalt der Garagenflächen im Süden; eine Entsiegelung und Begrünung der Flächen wäre zu begrüßen

### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

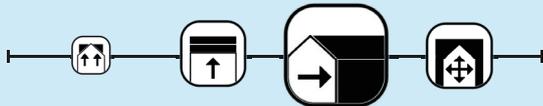


- Stadtbild und Quartiersidentität
- Nachbarschaft und soziale Mischung
- Wohnumfeld und Freiraum
- Nachhaltigkeit und Ökologie

### Gesamtbewertung

	Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko
Stadtbild und Quartiersidentität	Light Green	Orange	Light Grey
Nachbarschaft und soziale Mischung	Dark Green	Light Grey	Light Grey
Wohnumfeld und Freiraum	Dark Green	Light Grey	Light Grey
Nachhaltigkeit und Ökologie	Light Grey	Orange	Light Grey
<b>Gesamtbewertung</b>	Dark Green	Light Grey	Light Grey

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN



### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN



## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Punktueller bauliche Veränderungen können kleinräumig Wohnraum schaffen. Eine Neuordnung um den Hochpunkt bietet die Möglichkeit den Quartierseingang zu stärken.



Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Leicht zunehmend (+3%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

40 Jahre, gleichbleibend

**Wanderungsbewegung**

Mehr Zuzüge, als Wegzüge; geringe Wanderungsdynamik

**RAHMENBEDINGUNGEN**

▪ Städtebauliche Struktur und Einbindung	Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand, zwischen Gewerbegebiet und EFH	
▪ Charakteristika und Typologien	Zeilenbauten aus den 60er und 70er Jahren	
▪ Planungsrecht	B-Plan "Grabenäcker" 1969/72/74 (A); B-Plan "Hohenkrähenstraße" 1964 (B)	
▪ Flurstücke Bauland	11 (A)	25 (Stellplätze) (B)
▪ Flächengröße Flurstücke	4,5 ha (A)	1 ha (B)
▪ Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)	ca. 85% der Fläche (A)	ca. 35% der Fläche (B)

**LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG**

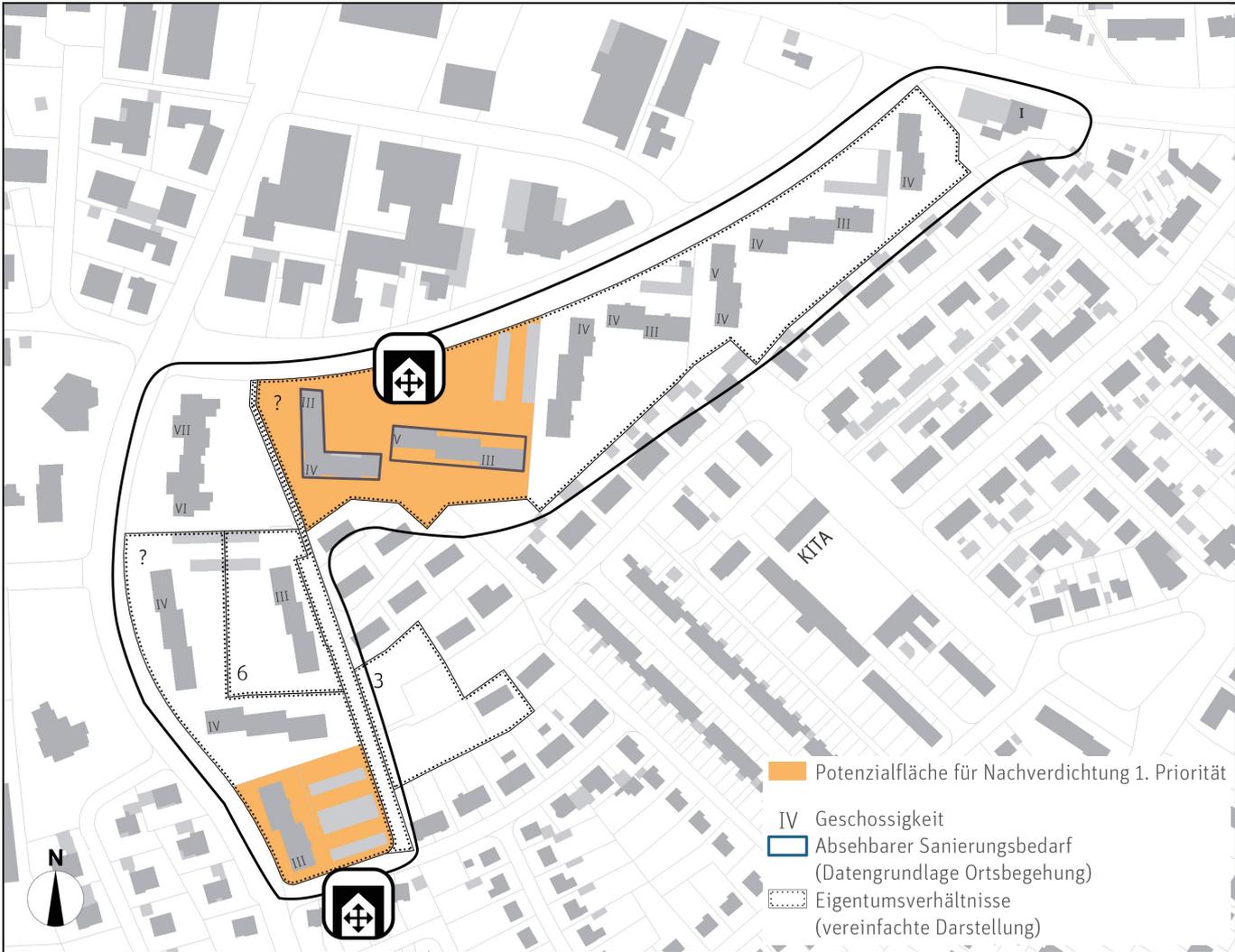
- Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad
- Qualität der ÖPNV Anbindung
- Kinderbetreuung / Bildungseinrichtungen
- Nahversorgungsqualität
- Naherholung im Grünen
- Öffentliche Spiel- und Sportflächen

- 4 Haltestellen am Gebietsrand, 60-min-Takt
- Kita Oberlin; Friedensschule; Rudolf-Steiner-Schule
- 1 Discounter
- Wildpark
- Spielplatz Schiffkopfstraße

**Gesamtbewertung**



**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Umstrukturierung großflächig versiegelter Garagenbereiche unter Einbeziehung der benachbarten Gebäude(Stellplatzkonzept)

**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**



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

**Gesamtbewertung**

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

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**



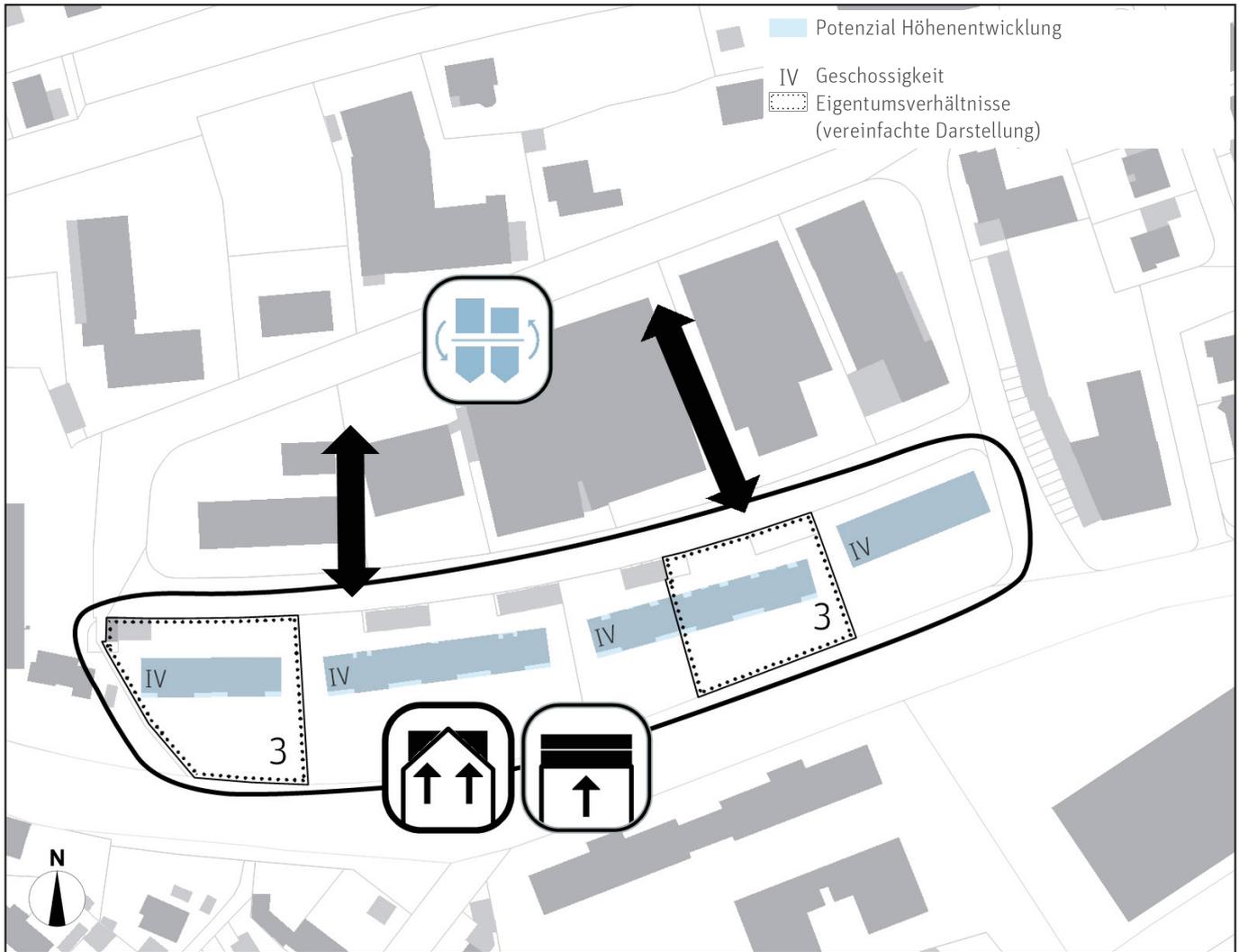
**THEORETISCH MAX. WOHN EINHEITEN**



**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Einige Grundstücke des Quartiers sind auf Grund von großen Stellplatzflächen nicht optimal ausgenutzt. In Zusammenhang mit abstehenden baulichen Sanierungsmaßnahmen kann die Prüfung eines Stellplatzkonzeptes dazu dienen, zusammenhängende Flächen neu zu denken.

**(FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND**



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

**QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL**

- Dachausbau ohne Veränderung des Stadtbilds möglich
- Aufstockung auf V könnte mit Veränderung der Dachform einhergehen
- Umgebung unterliegt dynamischen Veränderungen; Zukünftig können sich weitere Nachverdichtungspotenziale ergeben

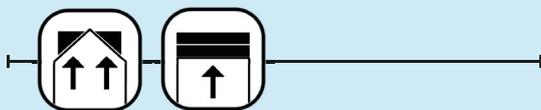
**CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG**

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

**Gesamtbewertung**

Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko

**NACHVERDICHTUNGSTYPEN**

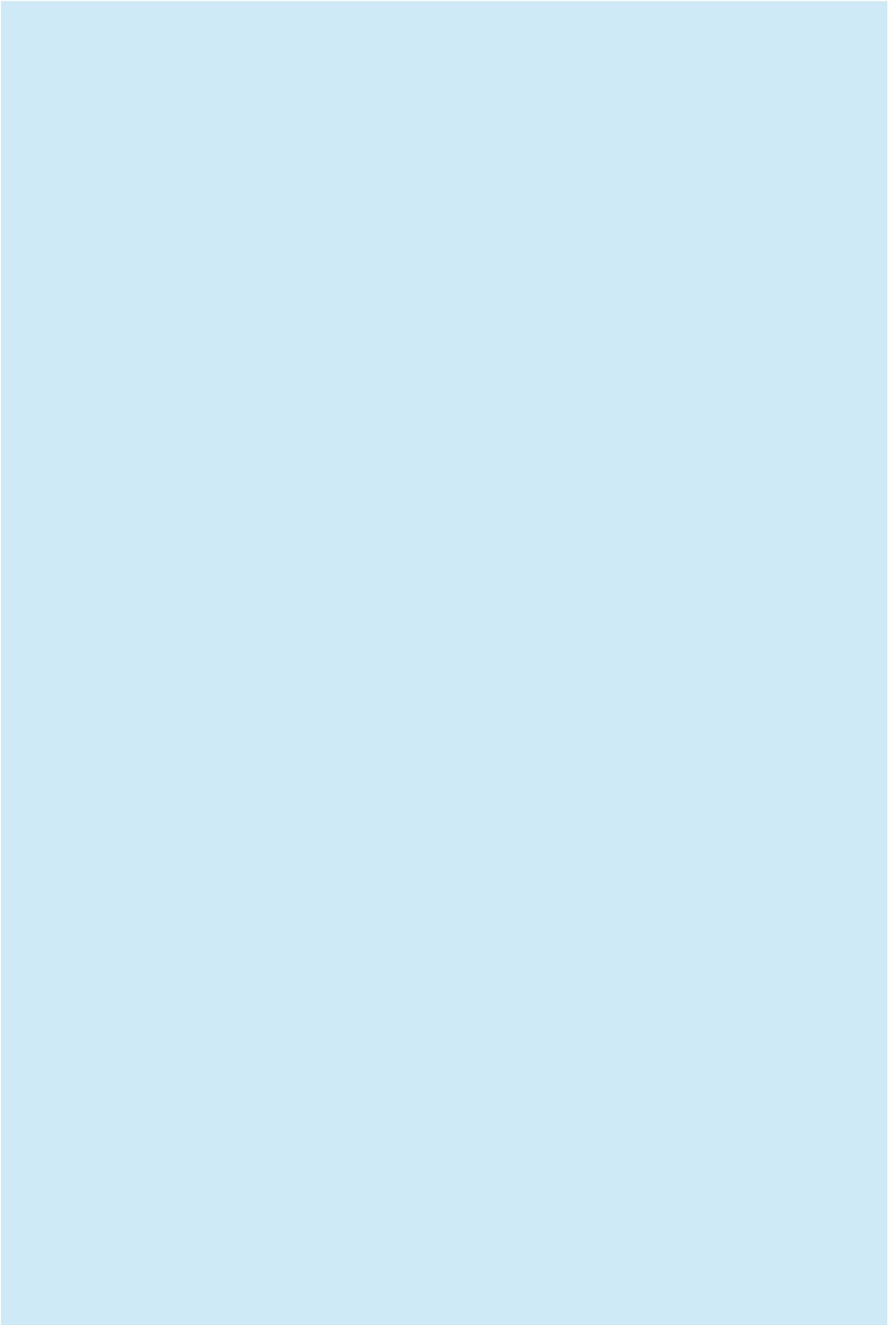


**THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN**



**FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Aufgrund der hohen Dynamik in der direkten Nachbarschaft sollten die Nachverdichtungsoptionen in einem größeren Umgriff gedacht werden. Durch zukünftige Nutzungsänderungen in der direkten Nachbarschaft könnte es möglich werden eine zusammenhängende Fläche neu zu strukturieren und eine größere Veränderung des Stadtbilds zu bewirken.





Schrägluftbild

Quelle: villingen-schwenningen.virtualcitymap.de

**BEVÖLKERUNGSPROFIL (2011-2021)**

**Entwicklung Wohnbevölkerung**

Zunehmend (+15%)

**Durchschnittsalter und Entwicklung**

47 Jahre, Jünger werdend

**Wanderungsbewegung**

Zahlen nicht eindeutig lesbar

**RAHMENBEDINGUNGEN**

- Städtebauliche Struktur und Einbindung      Dynamisches Mischgebiet entlang einer Haupt-Stadtstraße
- Charakteristika und Typologien      Zeilenbebauung und Punktbebauung (60er Jahre)
- Planungsrecht      B-Pläne "Eberhard/Talstrasse" 1988, "Rottweiler-/Neuffen-/Talstraße" 1963
- Flurstücke in Privatbesitz      12
- Flächengröße Flurstücke      1,5 ha
- Anteil zusammenhängende Eigentümerstrukturen (Genossenschaft, Gesellschaft)      ca. 45% der Fläche

**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

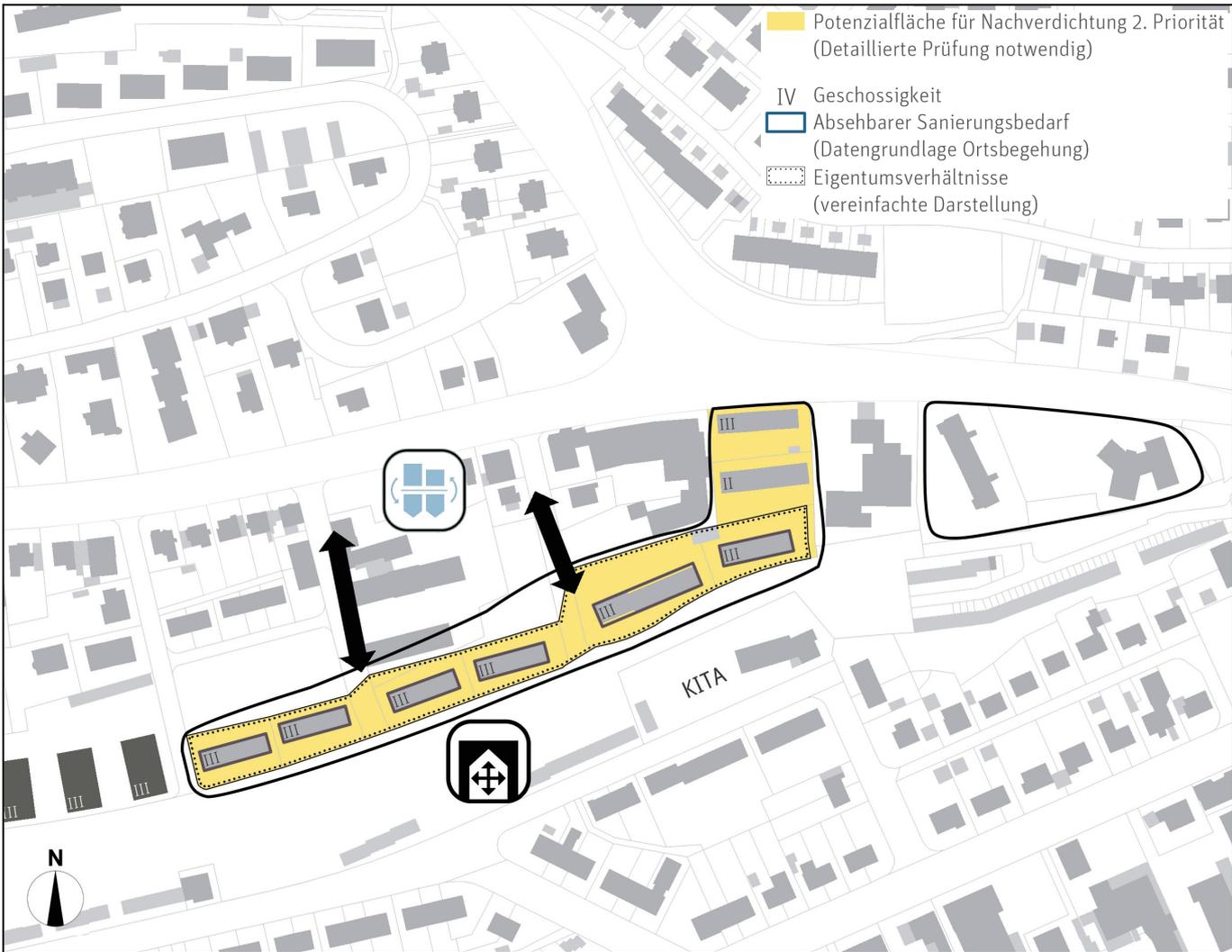
- 1 Haltestelle in der Nähe, 30-min-Takt
- Kita Hammerstatt, Schulverbund Deutenberg, Neckarschule
- 2 Discounter, Drogerie
- Park entlang der Talstraße
- Spielplatz an der Talstraße

**Gesamtbewertung**



# TYOLOGIE "ZEILEN UND REIHEN"

## (FLÄCHEN) POTENZIALE IM BESTAND



Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt

Kataster: Stadt Villingen-Schwenningen

## QUALITATIVES UND QUANTITATIVES POTENZIAL

- Umgebung unterliegt dynamischen Veränderungen; Zukünftig können sich Nachverdichtungspotenziale ergeben (Flächen 2. Priorität)

### CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG



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

### Gesamtbewertung

Chance/ Mehrwert	keine wesentlichen Auswirkungen	Risiko

### NACHVERDICHTUNGSTYPEN



### THEORETISCH MAX. WOHN-EINHEITEN



## FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Aufgrund der hohen Dynamik in der direkten Nachbarschaft sollten die Nachverdichtungsoptionen in einem größeren Umgriff gedacht werden. Durch zukünftige Nutzungsänderungen in der direkten Nachbarschaft könnte es möglich werden eine zusammenhängende Fläche neu zu strukturieren und eine größere Veränderung des Stadtbilds bewirkt werden.