

Anlage 2 zum Abschlussbericht



Villingen-Schwenningen

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

Abschlussbericht im Technischen Ausschuss am 11.07.2023



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Villingen-Schwenningen



Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH

pp a|s

Inhalt

- Rückblick Stufe 1 (Steckbriefe Siedlungstypen)
- Erkenntnisse aus dem begleitenden Dialog (Besuch der Staatssekretärin Frau Lindlohr, MdL)
- **Ergebnisse Stufe 2 (Umsetzungsstudie Nachverdichtung im Stadtquartier)**
 - ENTWURF Städtebauliches Konzept Steppach-West (Villingen)
 - ENTWURF Städtebauliches Konzept Rieten (Schwenningen)
 - Gesamtstädtische Strategien zur Nachverdichtung
- Wie geht es weiter?

Rückblick Stufe 1

Gesamtstädtische Untersuchung und Quartierssteckbriefe

Im Technischen Ausschuss am 24.01.23



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

pp a|s



schnelle Realisierung
(Wiederaufbau)



Erprobung neuer
Bauweisen



Prinzip der
Nachbarschaften



homogenes
Erscheinungsbild



Wunsch nach
mehr Urbanität



wirtschaftliche
Interessen



schnelle Realisierung
(Fertigteile)



Ausbau
der Straßennetze



Leitbild der gegliederten und
aufgelockerten Stadt



Leitbild Urbanität durch
Dichte

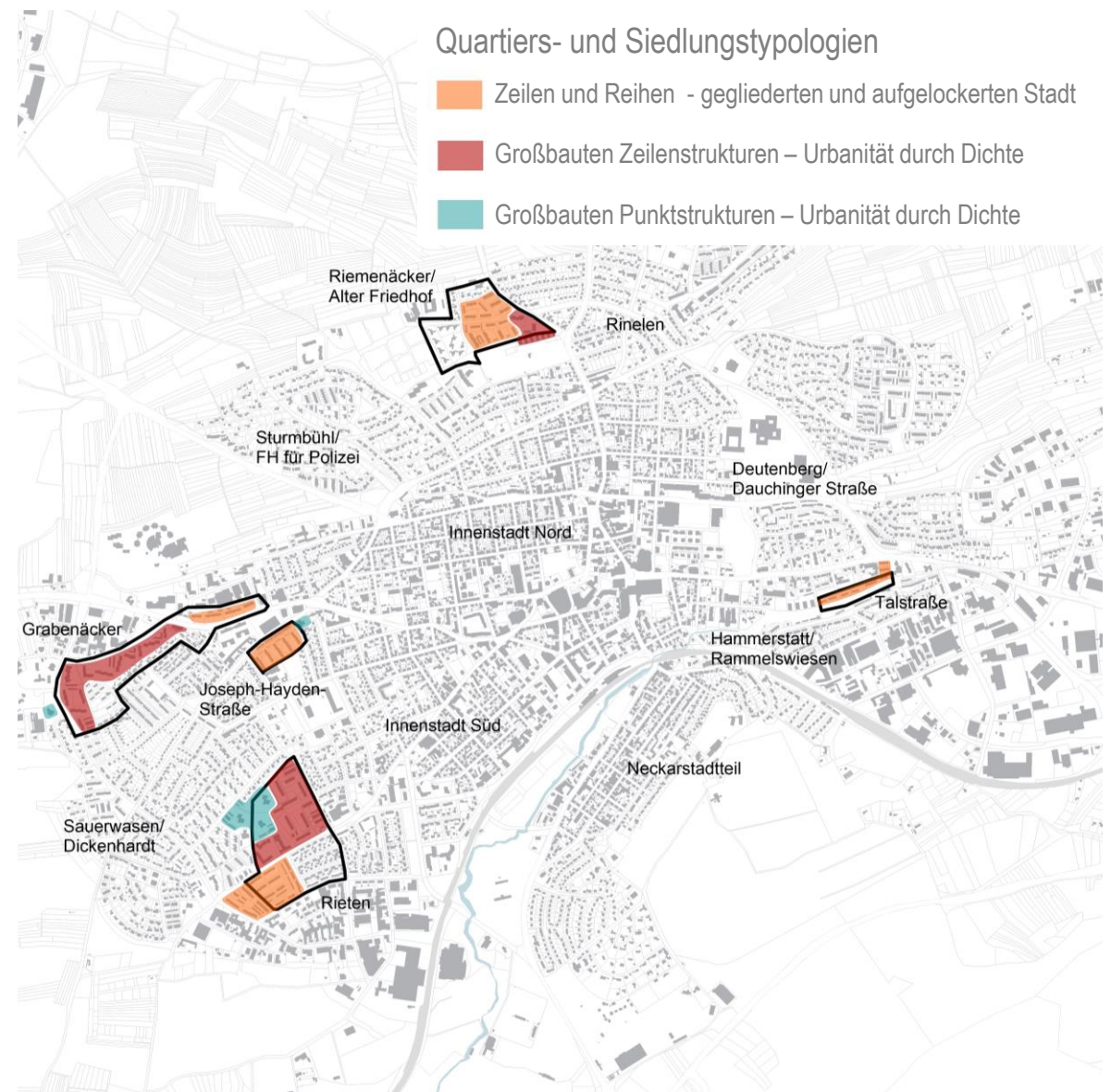
Erkenntnisse zu den städtebauliche Leitbildern der 50er/60er/70er Jahren



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



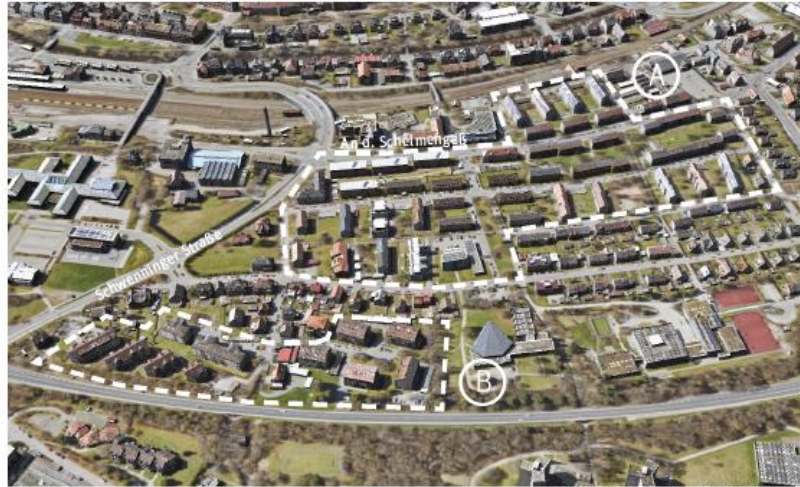
Villingen



Schwenningen

Quartiere und Betrachtungsräume der Untersuchung





Schragluftbild

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

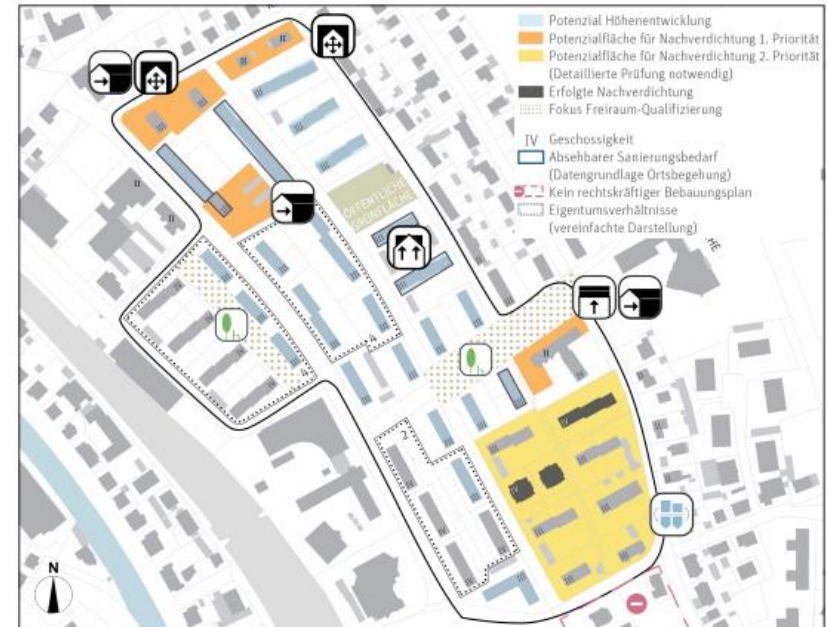
LAGEBEZOGENE EIGNUNG IN BEZUG ZUR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUMGEWINNUNG

- 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
- Kita St. Michael; Bickebergschule
- 1 Discounter
- Spitalwald
- Spiel- und Bolzplatz Alemannenstraße

Gesamtbewertung hoch mittel gering

(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 Stadtteilanfang im Norden
- Erhalt und Qualifizierung der vorhandenen Grünräume bieten wohnungsbezogene Erholungsorte

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

Chance/Minwert	Milde, wesentlichen Auswirkungen	Risiko
■	■	■
■	■	■
■	■	■
Gesamtbewertung	■	■

NACHVERDICHTUNGSTYPEN

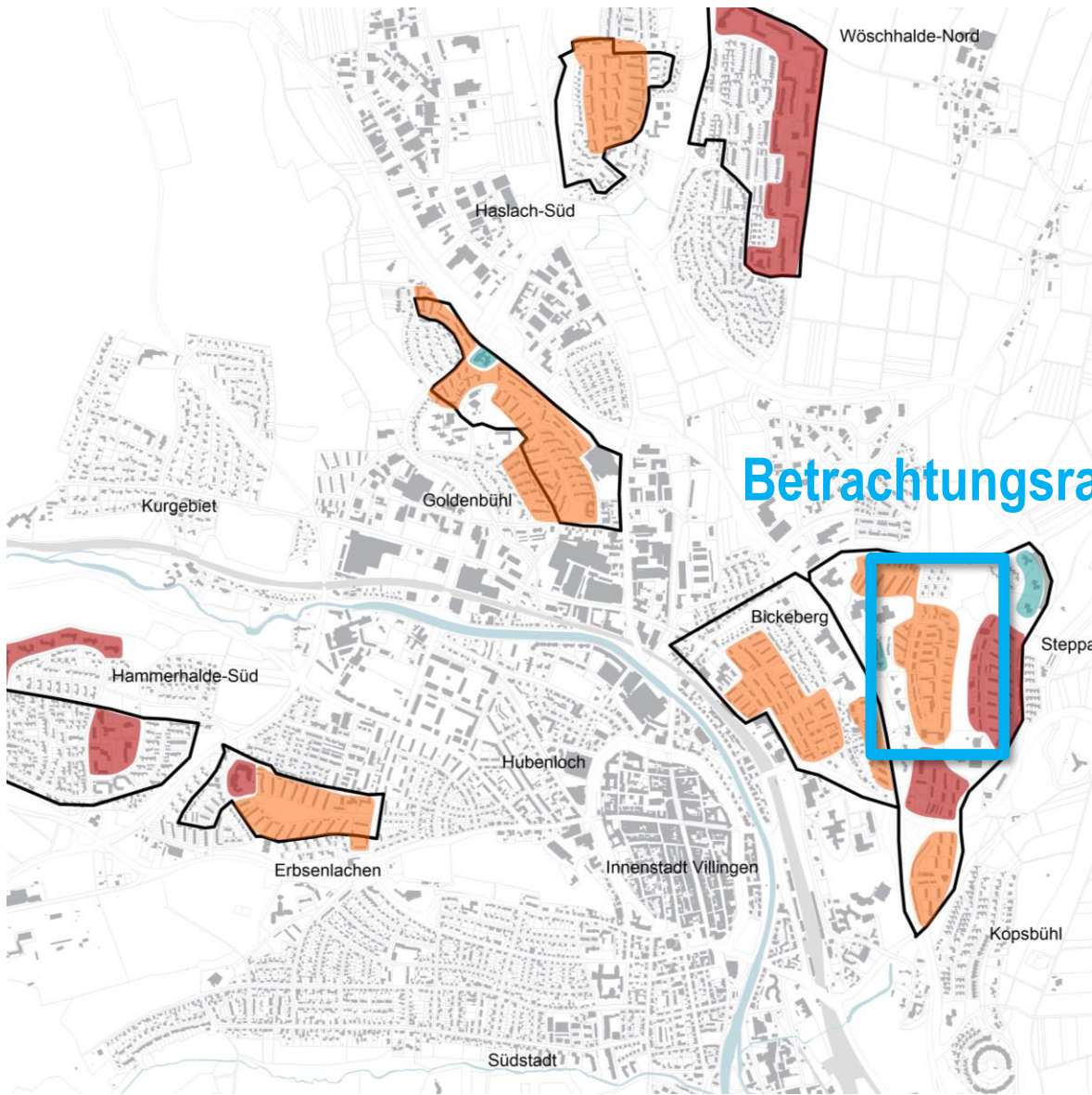


THEORETISCH MAX. WOHN EINHEITEN

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



Villingen

Betrachtungsraum Steppach West



Schwenningen

Betrachtungsraum Rieten

Erkenntnisse aus Dialogprozess

Wohnungsbaugesellschaften und Besuch der Staatssekretärin Frau Lindlohr, MdL



2023

Förderzeitraum „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Februar

März

April

Mai

Juni

+ Besuch Staatssekretärin Frau Lindlohr, MdL

02.03.2023

Stufe 2: Umsetzungsstudie Nachverdichtung für exemplarische Wohnsiedlung / Städtebauliche Testentwürfe

Finalisierung
Erläuterungsbericht

09.02.2023

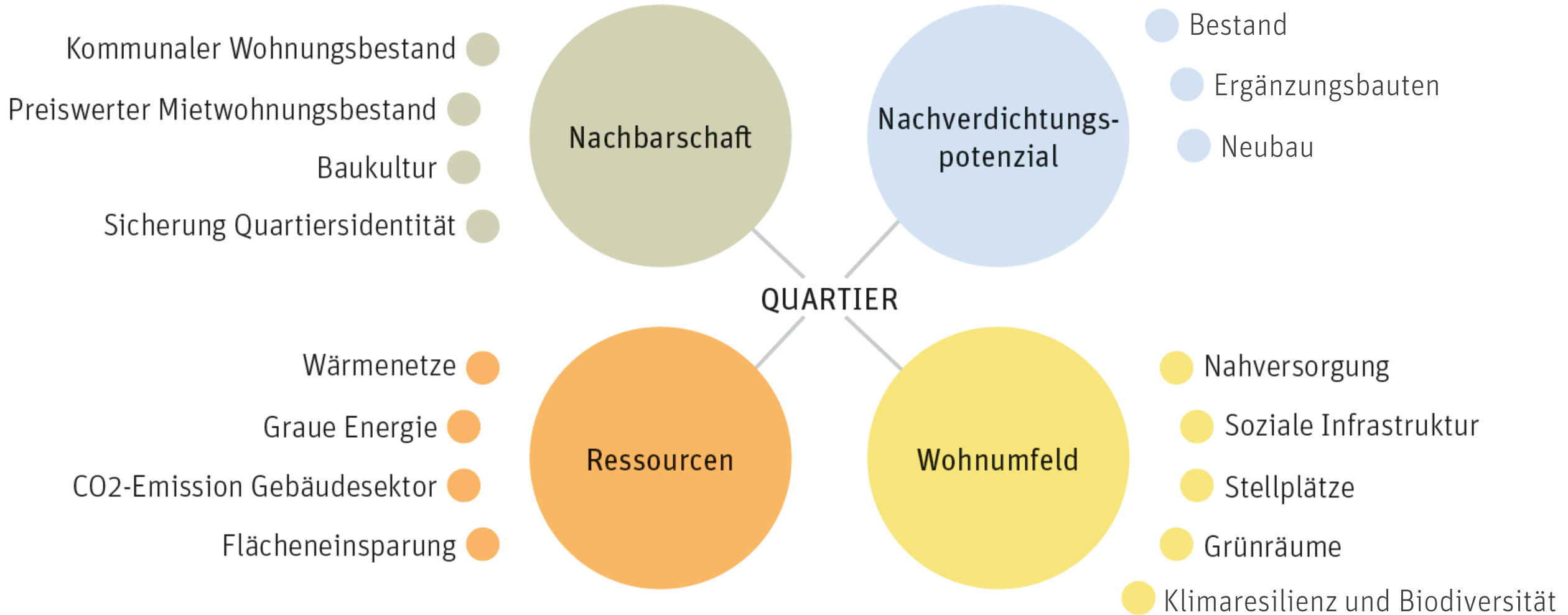
Erarbeitung Testentwürfe

25.05.2023

1. Gespräch mit
Baugesellschaften

2. Gespräch mit
BM Hr. Bühner und Baugesellschaften

Nachverdichtung als gesamtstrategischer Entwicklungsansatz



Aktuelle Herausforderungen bei der Bestandsentwicklung

Ebene der Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften

- Finanzierung der Baumaßnahmen bei Erhalt des Mietpreisniveaus
- Kosten für die Herstellung von Stellplätzen (Tiefgaragen unrentabel)
- Finanzierung Barrierefreiheit

Aktuelle Herausforderungen bei der Bestandsentwicklung

Kommunale Ebene

- Akquirierung von Mitteln für die Förderung zur Wohnraumschaffung im Bestand
- Mittel und personelle Ressourcen für Beratung und Unterstützung von Umbauvorhaben
- Prüfung und Anpassung sozialer Infrastrukturen (Kindergarten/Kita, Schulplätze, Spielplätze, Grünanlagen)
- Prüfung und Anpassung der Energieversorgung – Ausbau kommunaler Wärmenetze
- Ausbau der aktiven Mobilität und einen attraktiven öffentlichen Raum schaffen (Fuß- und Radwegeverbindungen)
- Kooperation mit Verkehrsbetrieben zu Prüfung und Ausbau des ÖPNV (Taktung, Linienführung, Haltestellen)
- Kooperation und Ausbau von alternativen Stellplatzangeboten und Erarbeitung quartiersbezogenen Stellplatzkonzepte (u. a. Quartiersgarage und Mobilitätshub)
- Koordination von alternativen Mobilitätsangeboten (u. a. Car-Sharing)



Private Akteur:innen bedürfen der Unterstützung bei der Wohnraumschaffung auf **Kommunaler Ebene, Landes- und Bundesebene.**

Finanzielle Unterstützung

- Anpassung der Förderlandschaft in Richtung Bestandserhalt mit Fokus auf 50er/60er/70er
- Prüfen inwieweit die Wohnraumschaffung im Bestand in den Sanierungsmaßnahmen des besonderen Städtebaurechts verankert werden könnte; Fokus 50er/60er/70er-Gebäudebestand



Erkenntnisgewinn aus dem Dialogprozess



Private Akteur:innen bedürfen der Unterstützung bei der Wohnraumschaffung auf **Kommunaler Ebene, Landes- und Bundesebene.**

Auf Umbau im Bestand abgestimmtes Bauordnungsrecht

- Barrierefreiheit → kürzliche Anpassungen
- Abstandsflächen → kürzliche Anpassungen
- Stellplätze → kürzliche Anpassungen
- Gebäudeklasse und Brandschutz
- Wärmeschutz/energetische Sanierung



Erkenntnisgewinn aus dem Dialogprozess

Ergebnisse Stufe 2

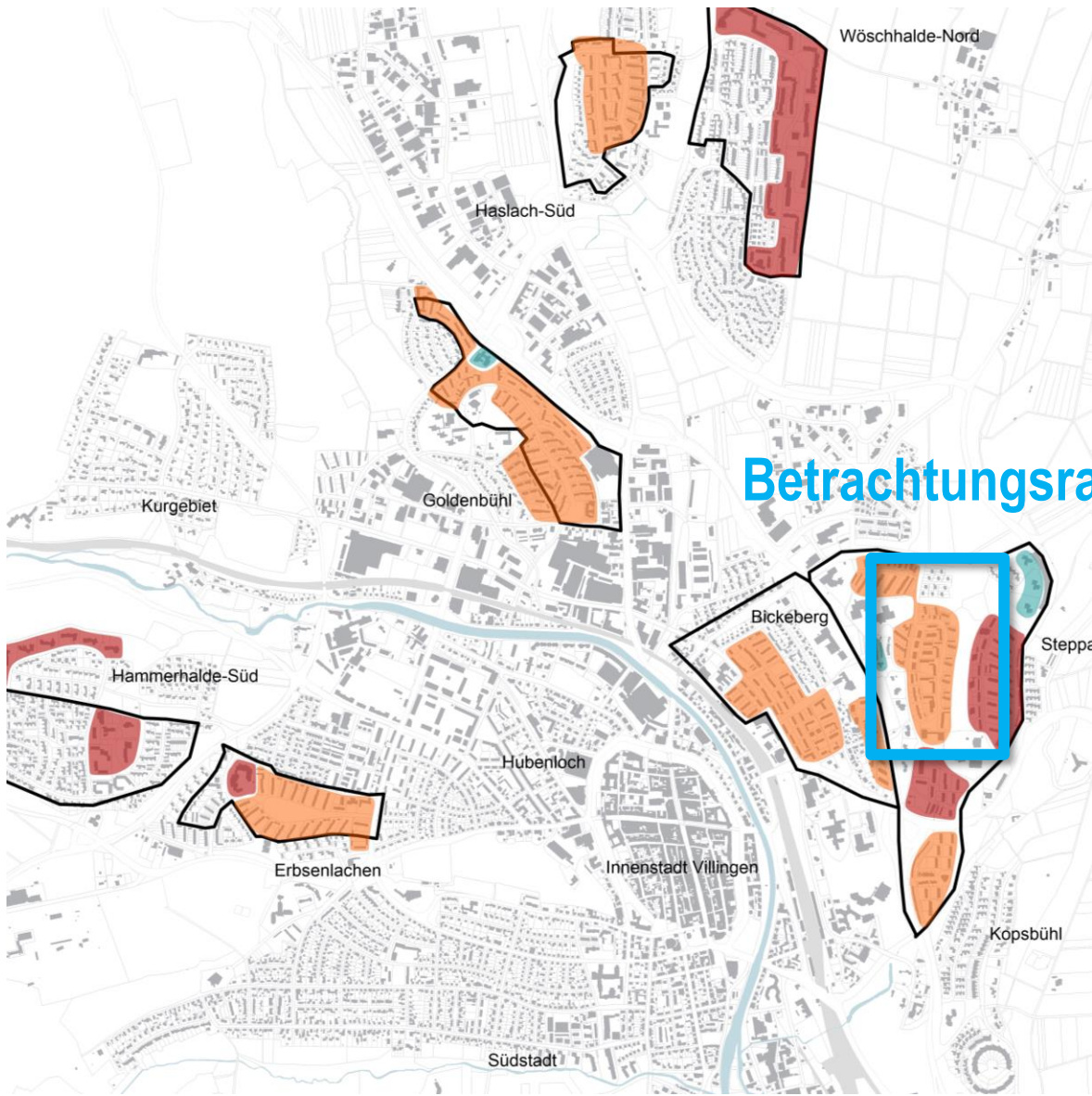
Umsetzungsstudie Nachverdichtung im Stadtquartier



Baden-Württemberg

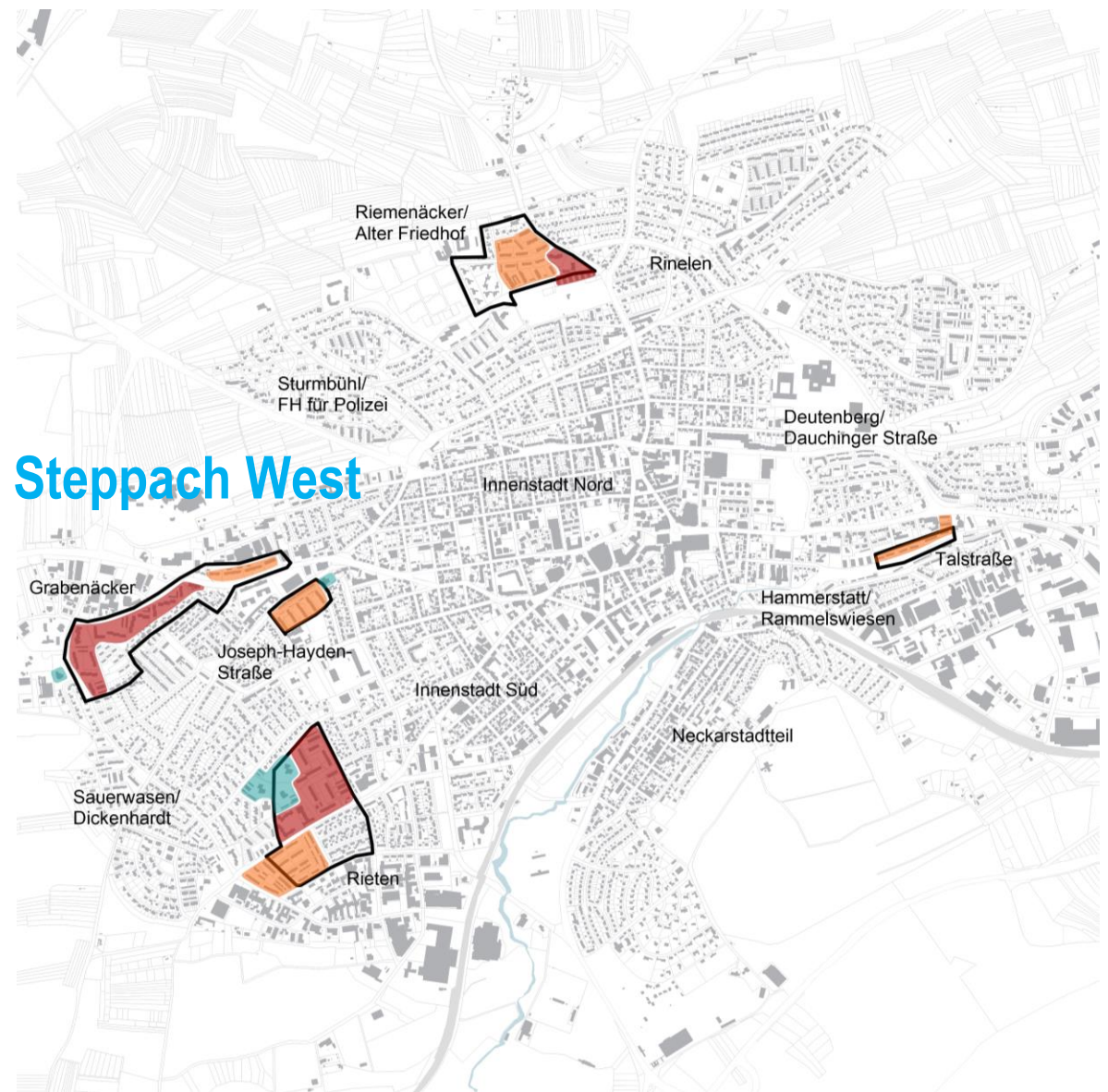
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

pp a|s

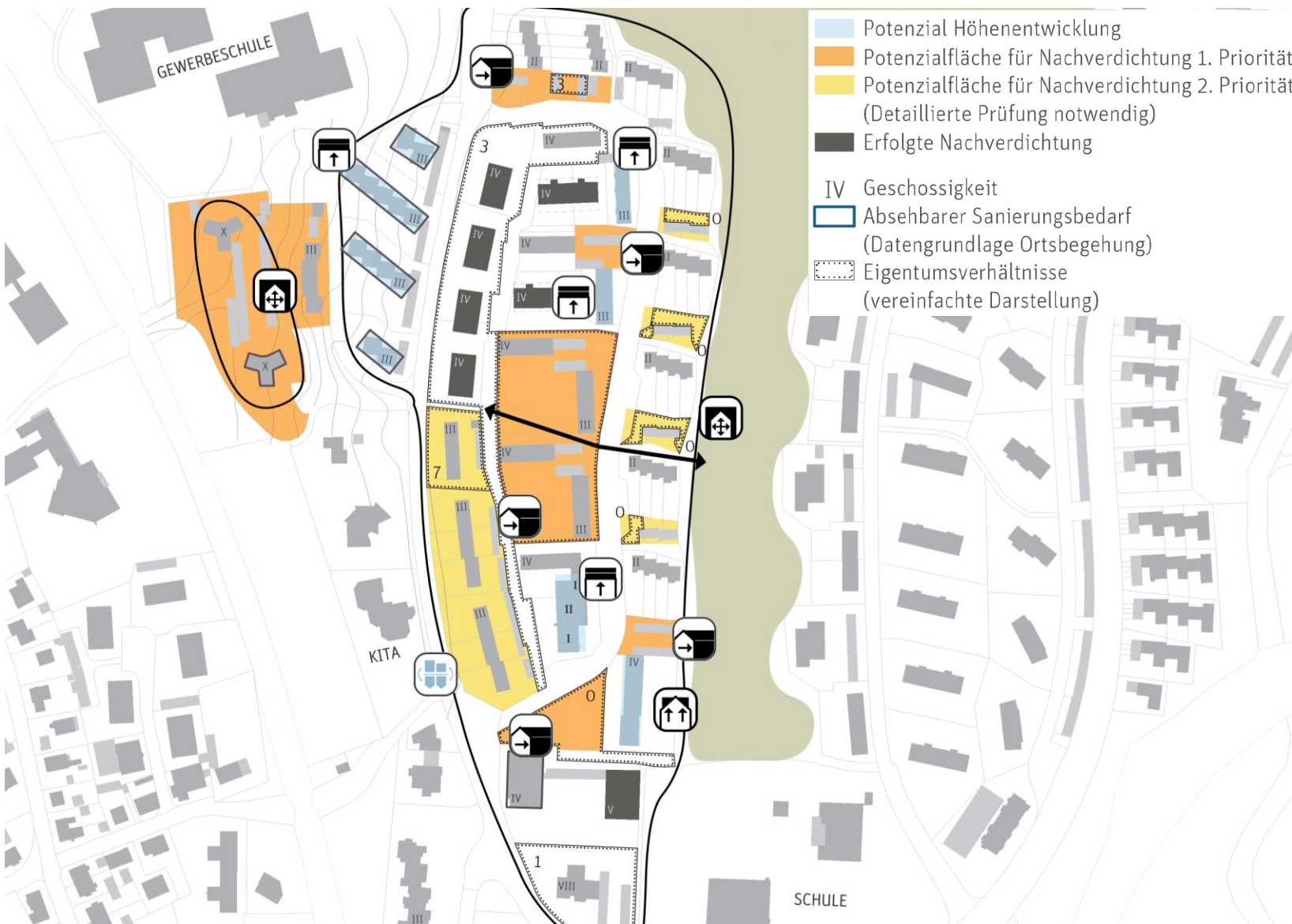


Villingen

Betrachtungsraum Steppach West



Schwenningen



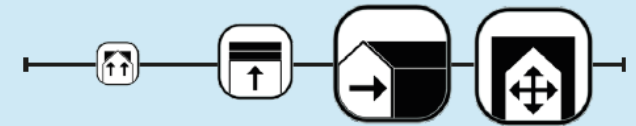
- Potenzial Höhenentwicklung
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 1. Priorität
- Potenzialfläche für Nachverdichtung 2. Priorität (Detaillierte Prüfung notwendig)
- Erfolgte Nachverdichtung
- IV Geschossigkeit
- Absehbarer Sanierungsbedarf (Datengrundlage Ortsbegehung)
- Eigentumsverhältnisse (vereinfachte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

Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt Steppach-West

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

NACHVERDICHTUNGSTYPEN

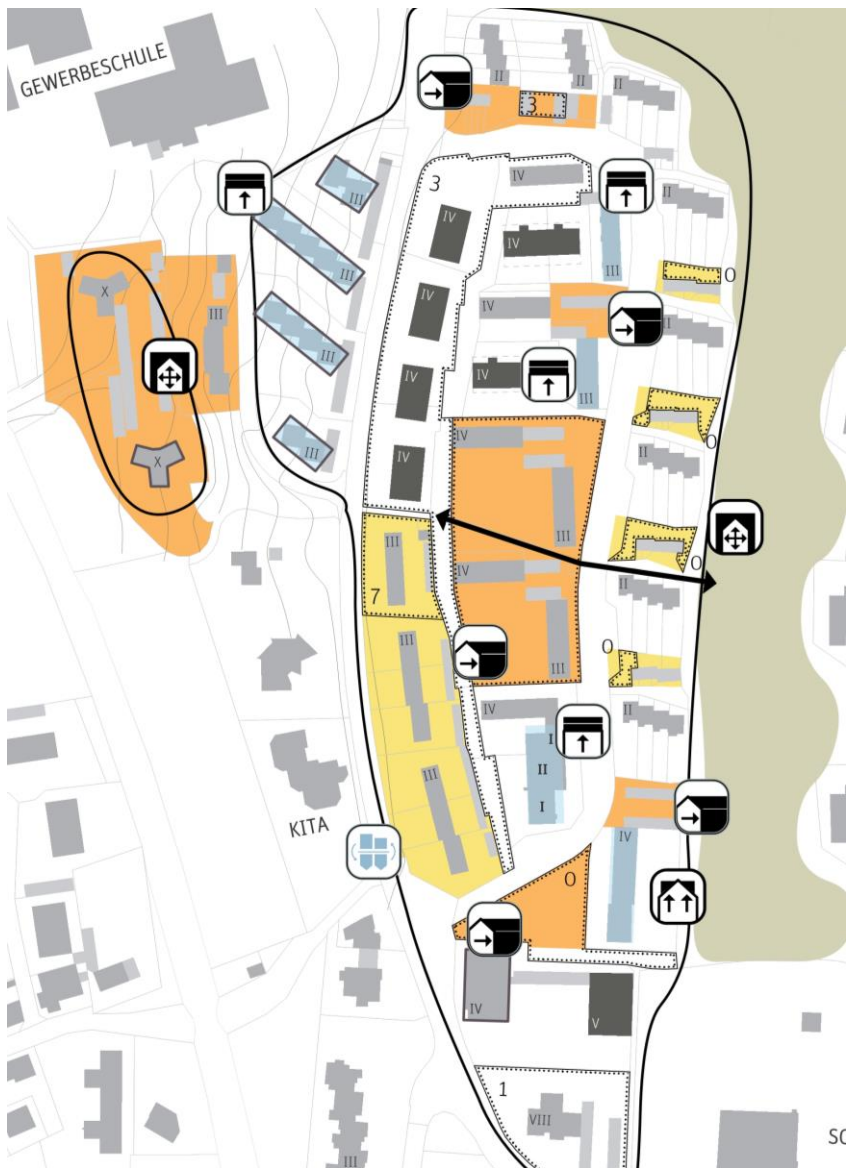


ZUSÄTZLICHE WOHN-EINHEITEN



FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

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



Qualifizierung Bestandsgebäude und Ergänzung eines weiteren Hochpunktes mit neuen Wohntypologien

Nachverdichtungsstudie aktuell: Entwicklung eines neuen Quartier, Ergänzung Wohntypologien

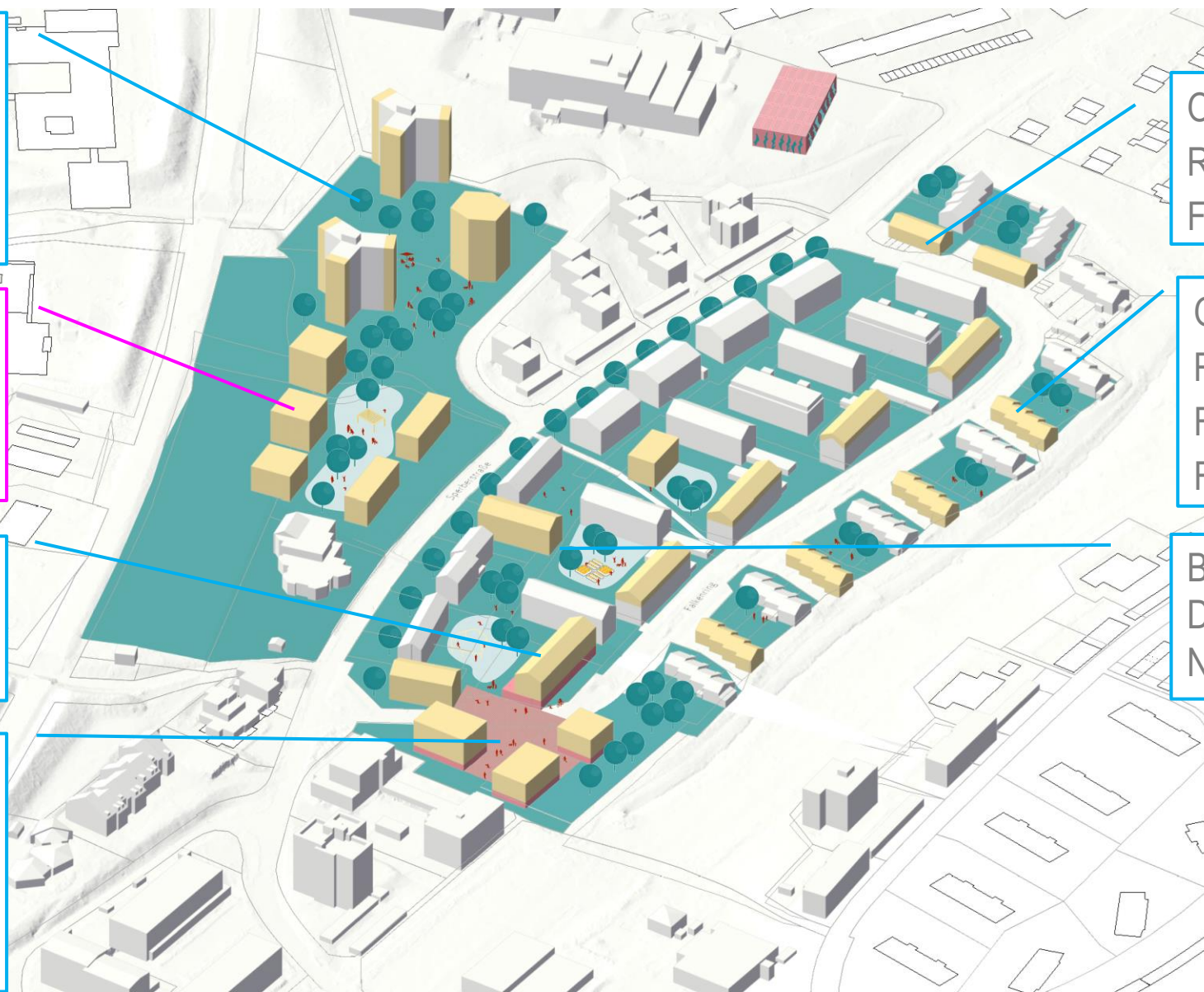
Erhalt Erdgeschoss und Prüfung Aufstockung Wohnen / Prüfung Neubau

Städtebauliche Ergänzung des Quartierszentrum; Aufwertung Quartiersplatz und Vergrößerungsoption d. Erdgeschossnutzungen;

Optionale Ergänzung der Reihenhäuser entlang des Falkenrings

Optionale Ergänzung der Reihenhäuser entlang des Falkenrings; Neuordnung Flurstücke

Bauliche Ergänzung und Dachausbau; Bildung von Nachbarschaftshöfen

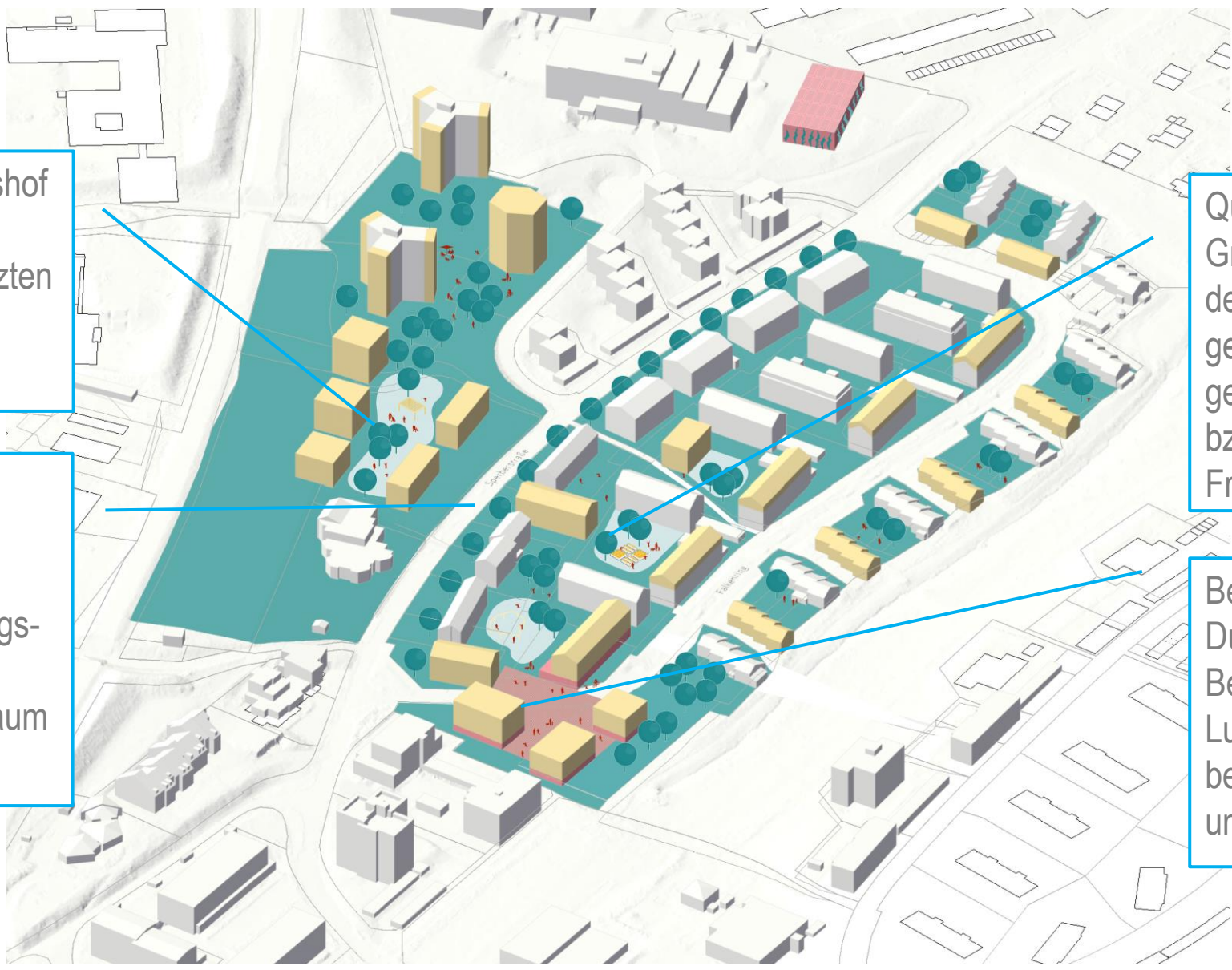


Bildung Nachbarschaftshof mit geschützten gemeinschaftlich genutzten bzw. tws privaten Freiräumen

Umsetzung Klimaanpassungsmaßnahmen durch Ausbildung versickerungsfähiger Untergründe / Verschattung Straßenraum

Qualifizierung der Grünflächen und Aufwertung der Nachbarschaftshöfe mit geschützten gemeinschaftlich genutzten bzw. tws privaten Freiräumen

Beachtung der Durchlässigkeit der neuen Bebauung für Luftströmungen von den benachbarten Grünflächen und den Hängen





Unterbringung von Parkraum in Mobilität-HUBs in der Umgebung

Parken unter Bäumen; Erhalt oberirdisches Bestandsparken







Unterbringung von Parkraum in Mobilität-HUBs in der Umgebung

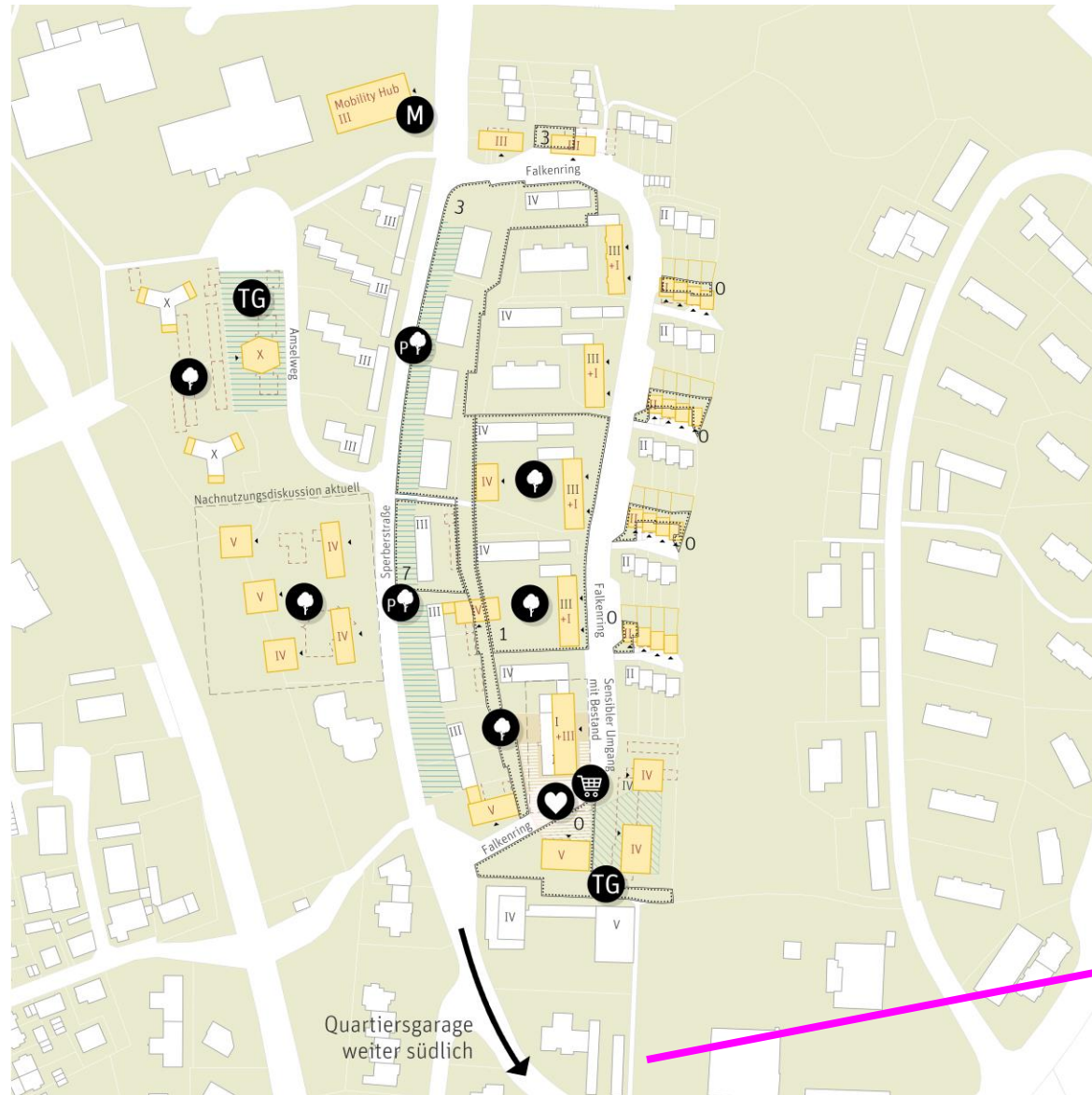
Optional Umsetzung Tiefgarage im Neubau

Legende Entwurf

-  Potentieller Neubau
-  Potentieller Abriss
-  Eigentumsverhältnisse (vereinfachte Darstellung)
-  Parkierungsflächen

Begleitmaßnahmen

-  Qualifizierung Grünraum
-  Nahversorgung
-  Quartiersmitte
-  Mobility Hub
-  Parken unter Bäumen
-  Option Tiefgarage



Quartiersgarage weiter südlich



22.000 m²

Theoretisch zusätzliche Geschossfläche



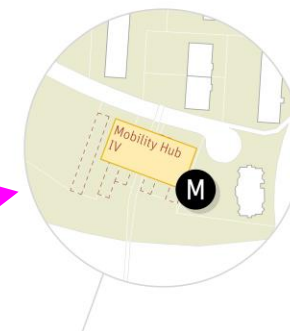
200 WE

Theoretisch zusätzliche Wohneinheiten
(durchschn. Wohnfläche 91 m²)



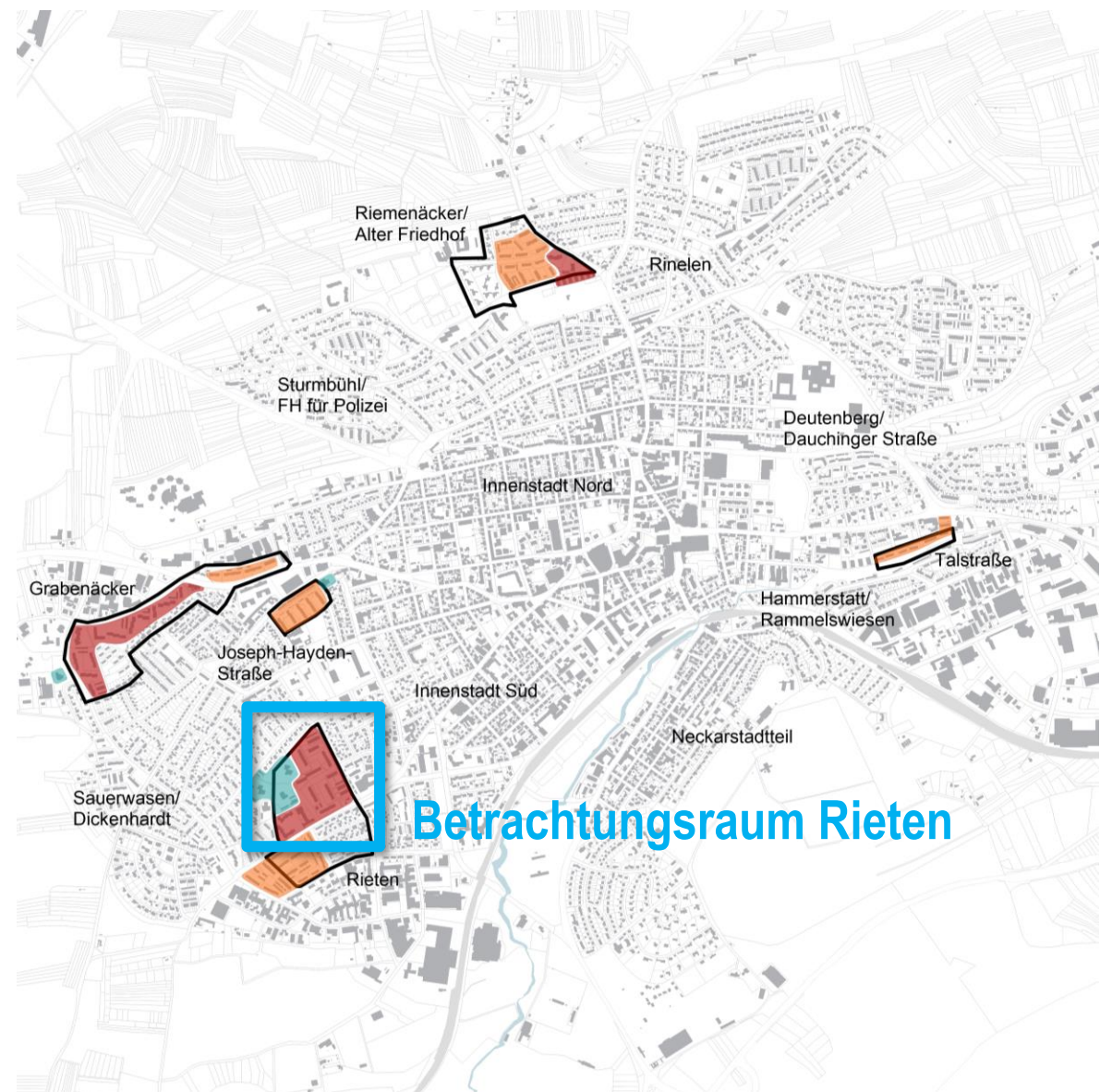
~250 Stpl.

Stellplätze in Quartiersgaragen





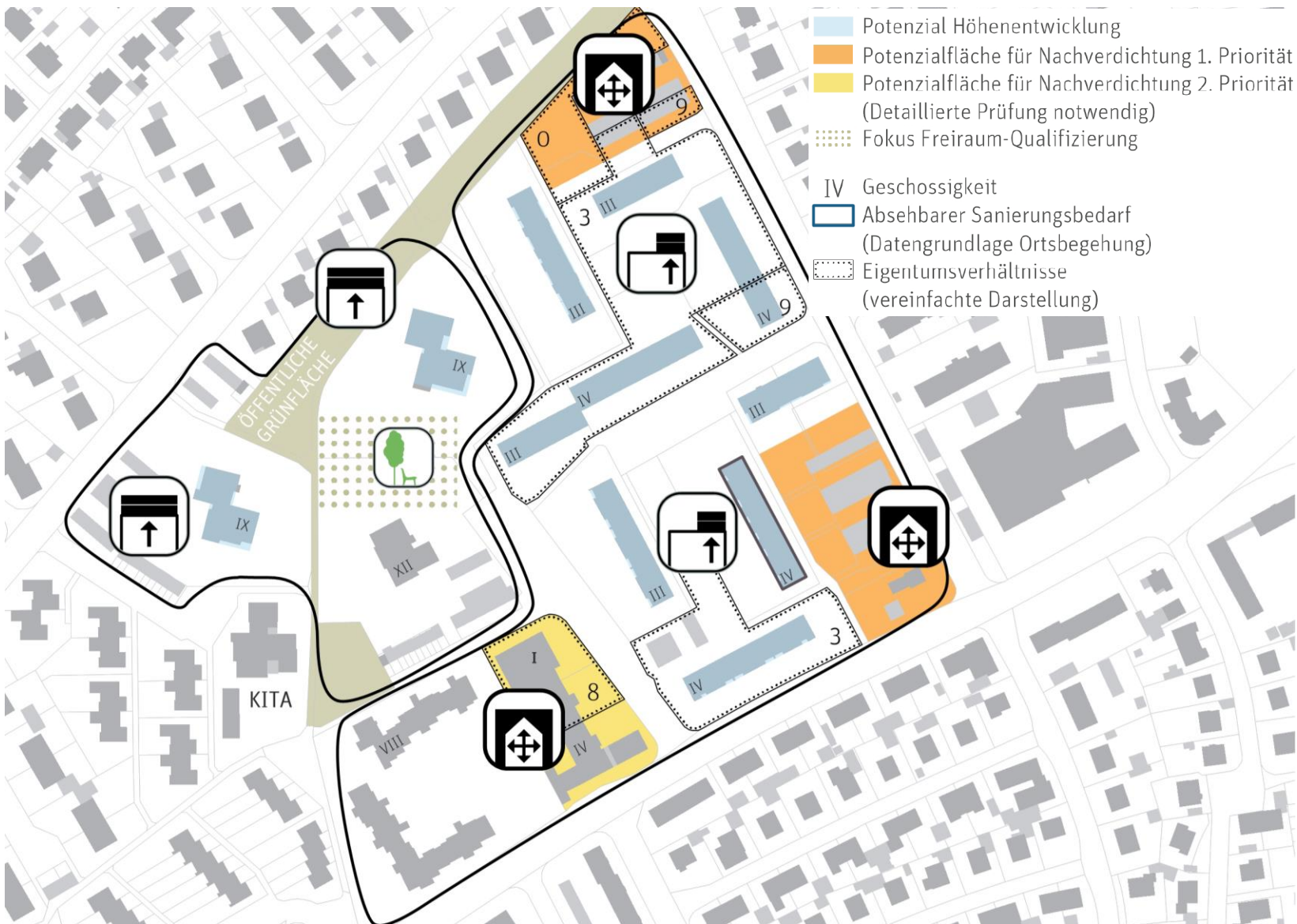
Villingen



Schwenningen

Betrachtungsraum | Lage Rieten und weitere Quartiere



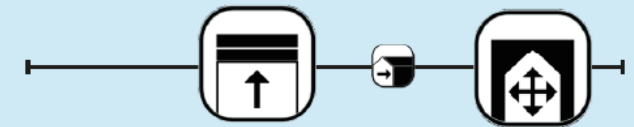


Plan Flächenpotenziale | Ausschnitt Rieten

CHANCEN-RISIKO-BEWERTUNG

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

NACHVERDICHTUNGSTYPEN

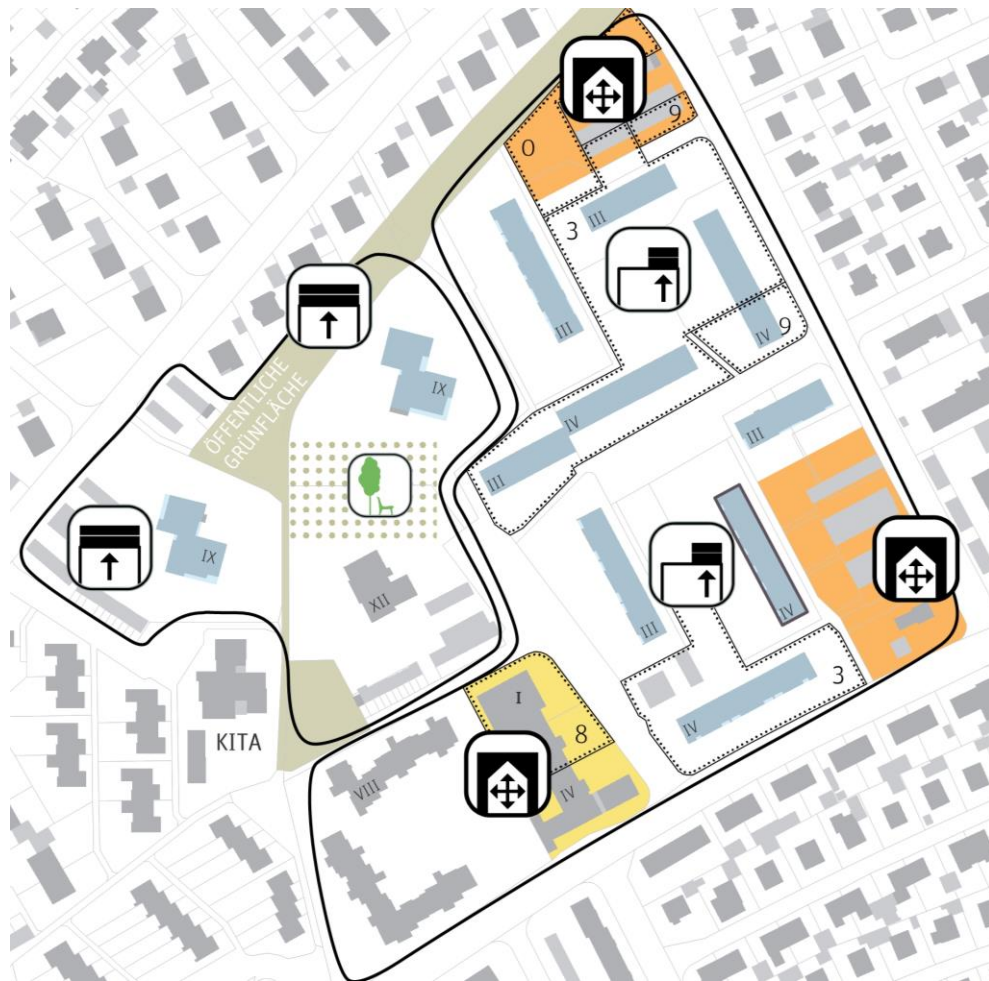


ZUSÄTZLICHE WOHN-EINHEITEN



FAZIT ENTWICKLUNGSOPTIONEN

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



Bauliche Ergänzung und Dachausbau; Auflockerung des Höhenbildes im Inneren; Bildung von Nachbarschaftshöfen

Optimierung der Flächenressourcen und Ergänzung des markanten Hochpunkt-Trios durch Neubauten

Ausbildung einer prägnanten Raumkante an der Ecke Rietenstraße / Gluckstraße

Aufwertung Quartierseingang Hirzwaldweg durch Ausbildung Zentrum mit kleinem Quartiersplatz und opt. öffentlichen EG-Nutzungen (Soziale Angebote, Ärzte, Coworking, ...)



Ausbildung Wohnhöfe und Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiraumbereiche

Gezielte Qualifizierung ausgewählter Freibereiche als Klimaausgleichsfläche

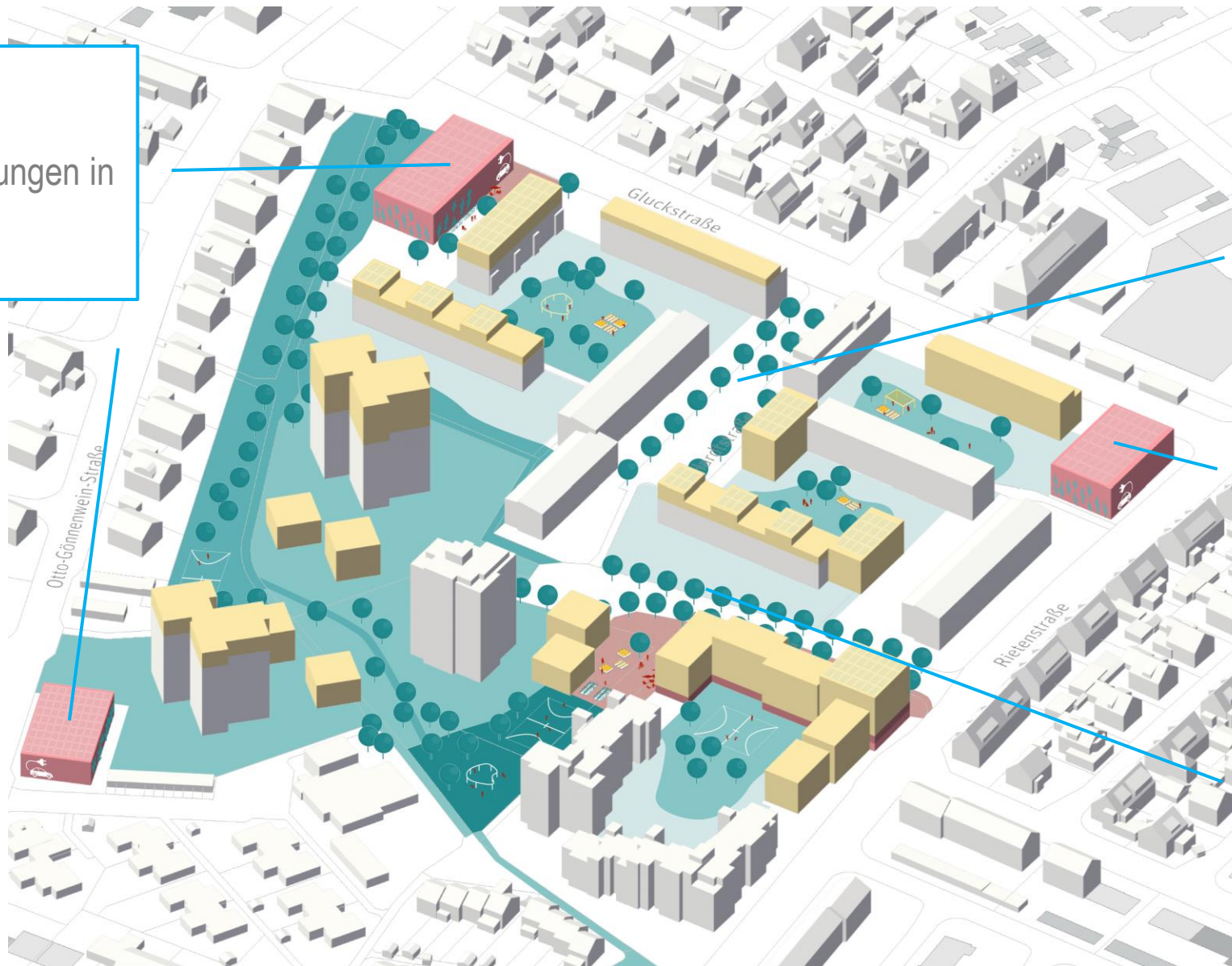
Erweiterung des Spielplatzes

Umsetzung Klimaanpassungsmaßnahmen durch Ausbildung versickerungsfähiger Untergründe / Verschattung Straßenraum

Gestaltung Quartiersmitte mit verschiedenen Freiraumnutzungen



Unterbringung von
Stellplätzen und
ergänzenden Nutzungen in
Mobilitäts-HUB am
Quartiersrand



Parken unter Bäumen;
Erhalt oberirdisches
Bestandsparken







Unterbringung von
Stellplätzen und
ergänzenden Nutzungen in
Mobilitäts-HUB am
Quartiersrand

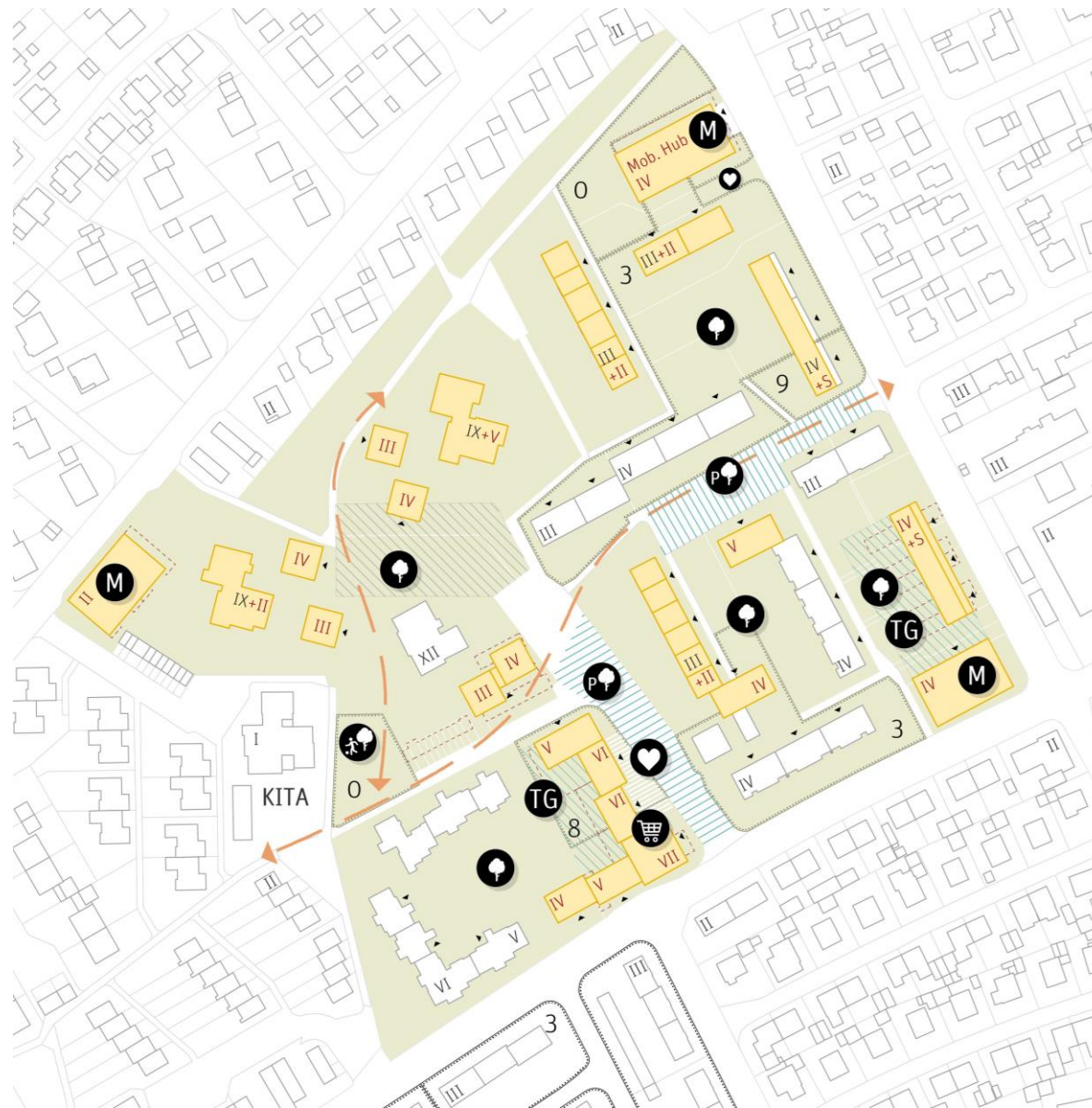
Parken unter Bäumen;
Erhalt oberirdisches
Bestandsparken


Legende Entwurf


-  Potentieller Neubau
-  Potentieller Abriss
-  Eigentumsverhältnisse (vereinfachte Darstellung)
-  Parkierungsflächen
-  Parkierungsflächen Bestand
-  Wichtige Wegeverbindungen


Begleitmaßnahmen

-  Qualifizierung Grünraum
-  Nahversorgung
-  Quartiersmitte
-  Mobility Hub
-  Parken unter Bäumen
-  Option Tiefgarage



 **27.000 m²**
Theoretisch zusätzliche Geschossfläche

 **290 WE**
Theoretisch zusätzliche Wohneinheiten
(durchschn. Wohnfläche 91 m²)

 **~300 Stpl.**
Stellplätze in Quartiersgaragen

Gesamtstädtische Strategien zur Nachverdichtung

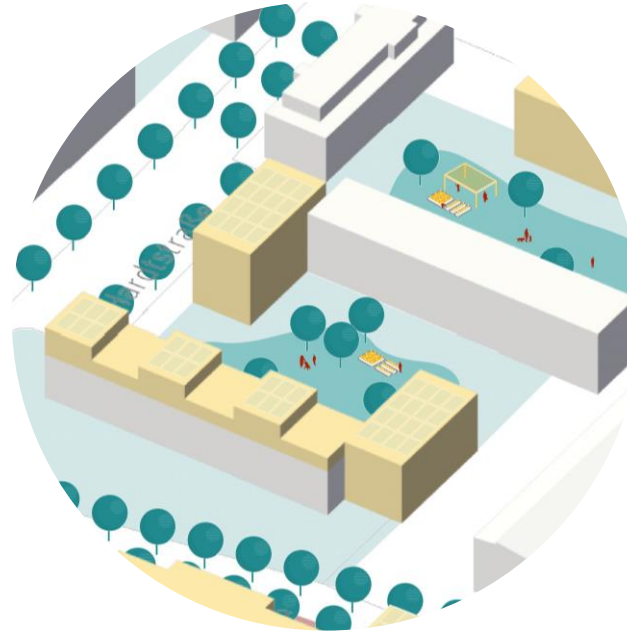
Übertragbarkeit





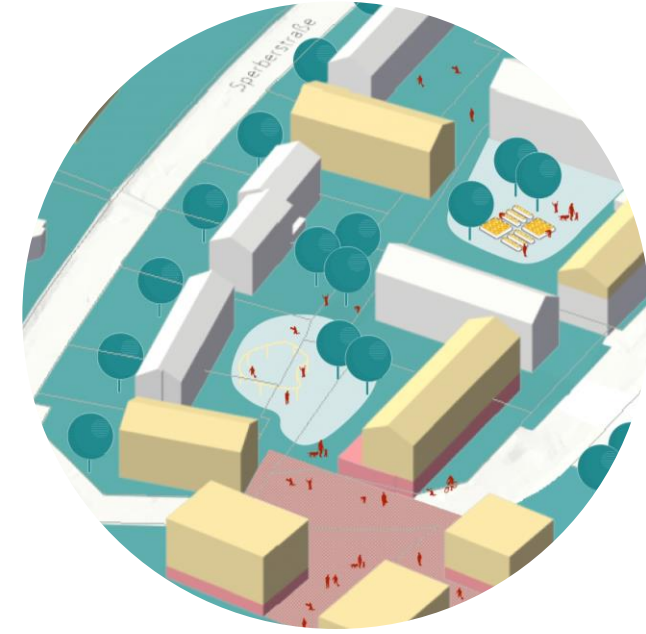
Aufstockungen von Bestandszeilen der 50/60er

Erhalt des typischen Satteldachs und Zulassung von Flachdächern mit gestalterischem Konzept möglich



Aufstockungen von Bestandszeilen der 70er

Auflockerung „monotoner“ Raumkanten und Herstellung Proportionalität



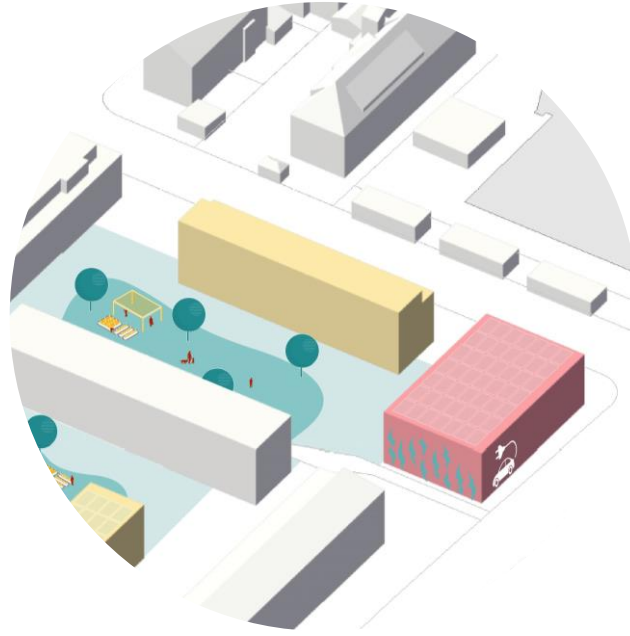
Ergänzung von Neubauten an Bestandszeilen

Chance zur Durchmischung der Quartiere / Integration neuer Wohntypologien / Strukturierung und Qualifizierung privater / halböffentlicher Freiräume



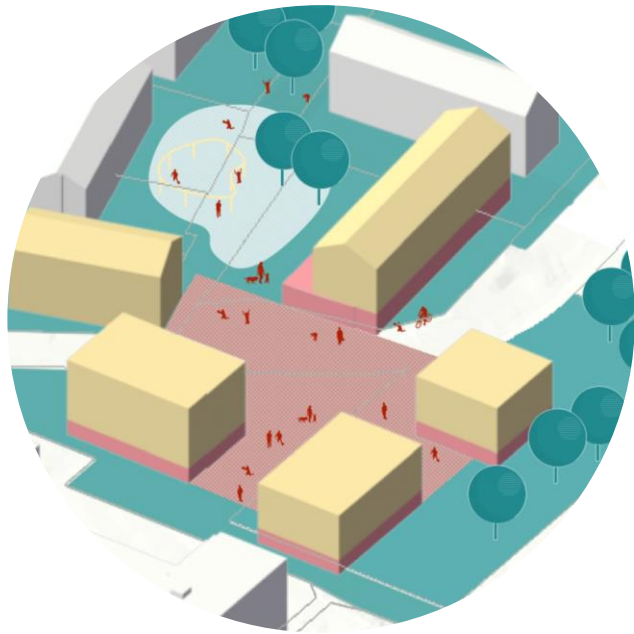
Aufstockung und bauliche Ergänzung von Hochpunkten

Chance Hochpunkte als prägende Elemente durch bauliche Ergänzungen unterstreichen / unter Berücksichtigung der Abstandsflächen



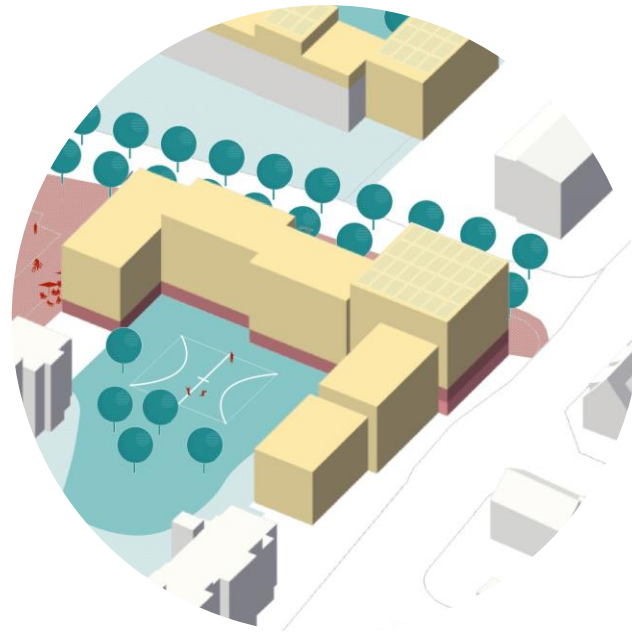
Umgang mit untergenutzten Flächen/Stellplatzflächen

Chance für bauliche Entwicklung / für gemeinschaftlich genutzte Quartiersgaragen / Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen



Stärkung Quartiersmitte durch Neubauten / Aufstockung

Chance zur Anreicherung neuer moderner Handelsbereiche und neuer Wohntypologien / Aufwertung des öffentlichen Raums



Stärkung Quartiers- eingangssituationen

Ergänzung bzw. Vervollständigung städtebaulicher Strukturen

Wie geht es weiter?



Baden-Württemberg

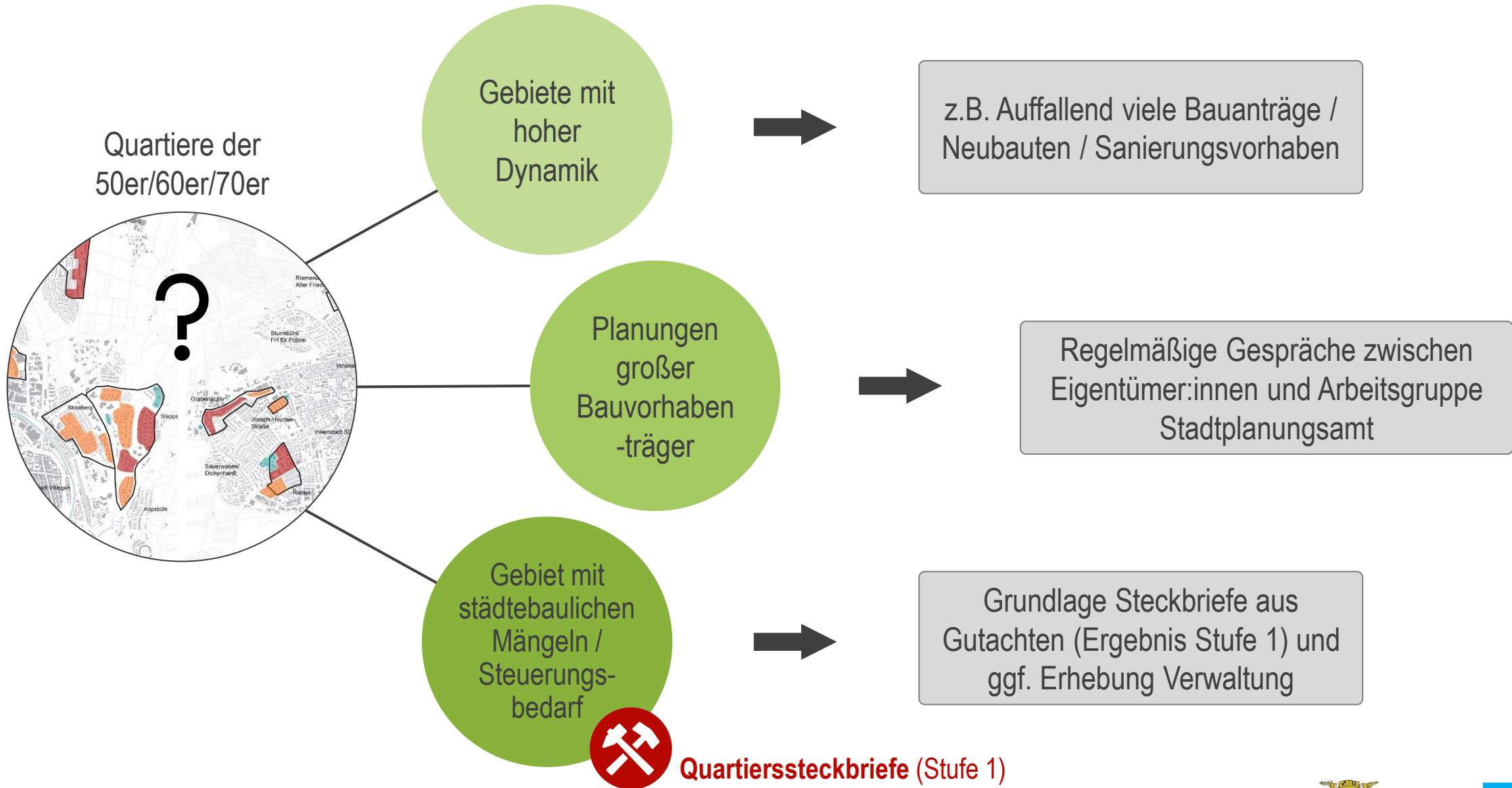
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

pp a|s

Ziele der Nachverdichtung

- ! Schaffung von Wohneinheiten im Innenbereich
- ! Bauliche Entwicklungen im Quartierskontext
- ! Bestandserhalt vor Abriss unterstützen

Welche Quartiere der 50er/60er/70er sind im Fokus des weiteren Vorgehens?



Neue Aufgaben in Bezug auf Quartiere der 50er/60er/70er

Integration in die Bauantrags- und Bauvorhabenkonferenz



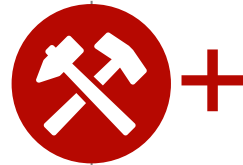
Begleitung von Entwicklungen in den Quartieren der 50er/60er/70er



Prüfen, ob Vorhaben/Entwicklungen den aufgezeigten Zielen des Gutachtens zur Wohnraumschaffung entsprechen

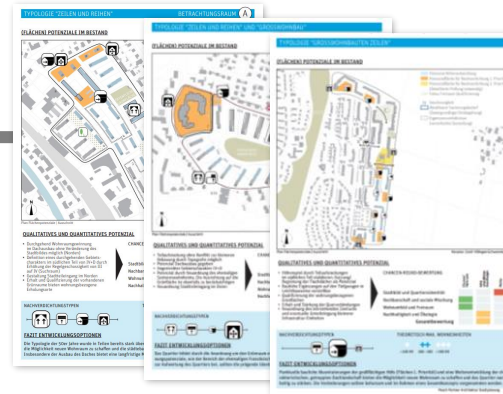


Beteiligte Akteure



Arbeitsgruppe Planungsamt

Hinweise „Chance zur Wohnraumschaffung“ aus den **Quartierssteckbriefen** der Stufe 1



Baurechtsamt

Überblick Baugenehmigungsverfahren und baurechtliche Beurteilung/Genehmigung

Fachämter

Nach Bedarf: Fachliche Einordnung der Vorhaben

Vorschlag zur Einbringung der Ergebnisse in den Verwaltungsablauf



➔ JA

Vorhaben **entspricht**
Entwicklungsoptionen Steckbrief



Ggf. Einleitung
Baugenehmigungsverfahren

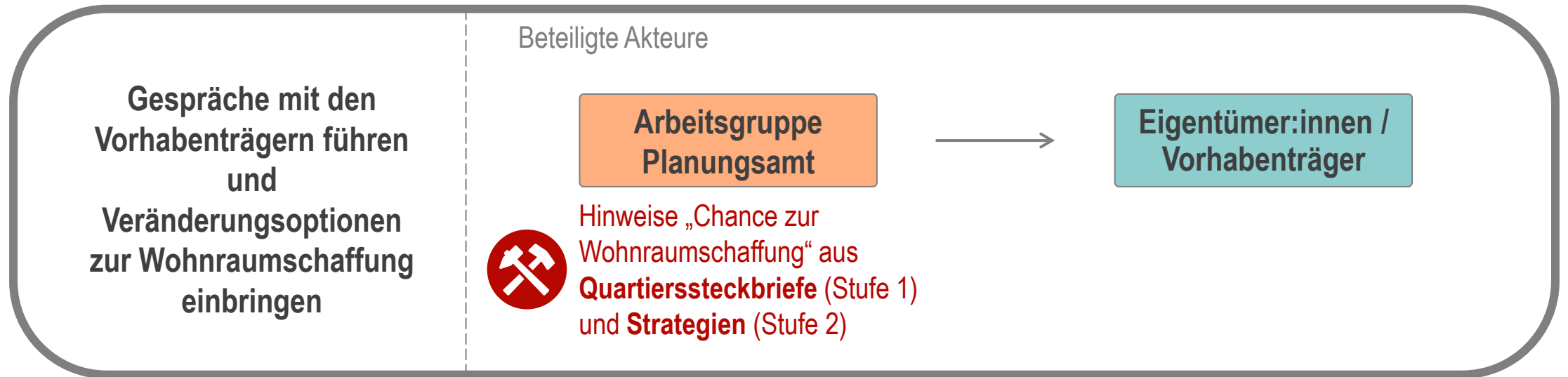
➔ NEIN

Vorhaben entspricht **nicht**
Entwicklungsoptionen Steckbrief

Sofortmaßnahme

Wann?

- Fortgeschrittener Stand im Planungsprozess
- Erster Anknüpfungspunkt bei baulichen Entwicklungen



➔ NEIN

Vorhaben entspricht **nicht**
Entwicklungsoptionen Steckbrief

Umfassende strategische Quartiersentwicklungsplanung

Wann?

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

Erstellung eines integrierten Konzepts unter Einbeziehung der Umgebung und allen planerischen Belangen

(z.B. Machbarkeitsstudie, Quartierskonzept, städtebaulicher Rahmenplan, ...)

Beteiligte Akteure

Arbeitsgruppe Planungsamt



Hinweise aus **Quartierssteckbriefe** (Stufe 1) und **Strategien** (Stufe 2)



Fachämter - Dialog intern

- Wärmeplanung
- Mobilitätsplanungen
- Soziale Infrastrukturplanungen
- Freiraumplanungen
- Klimaplanung
- ...



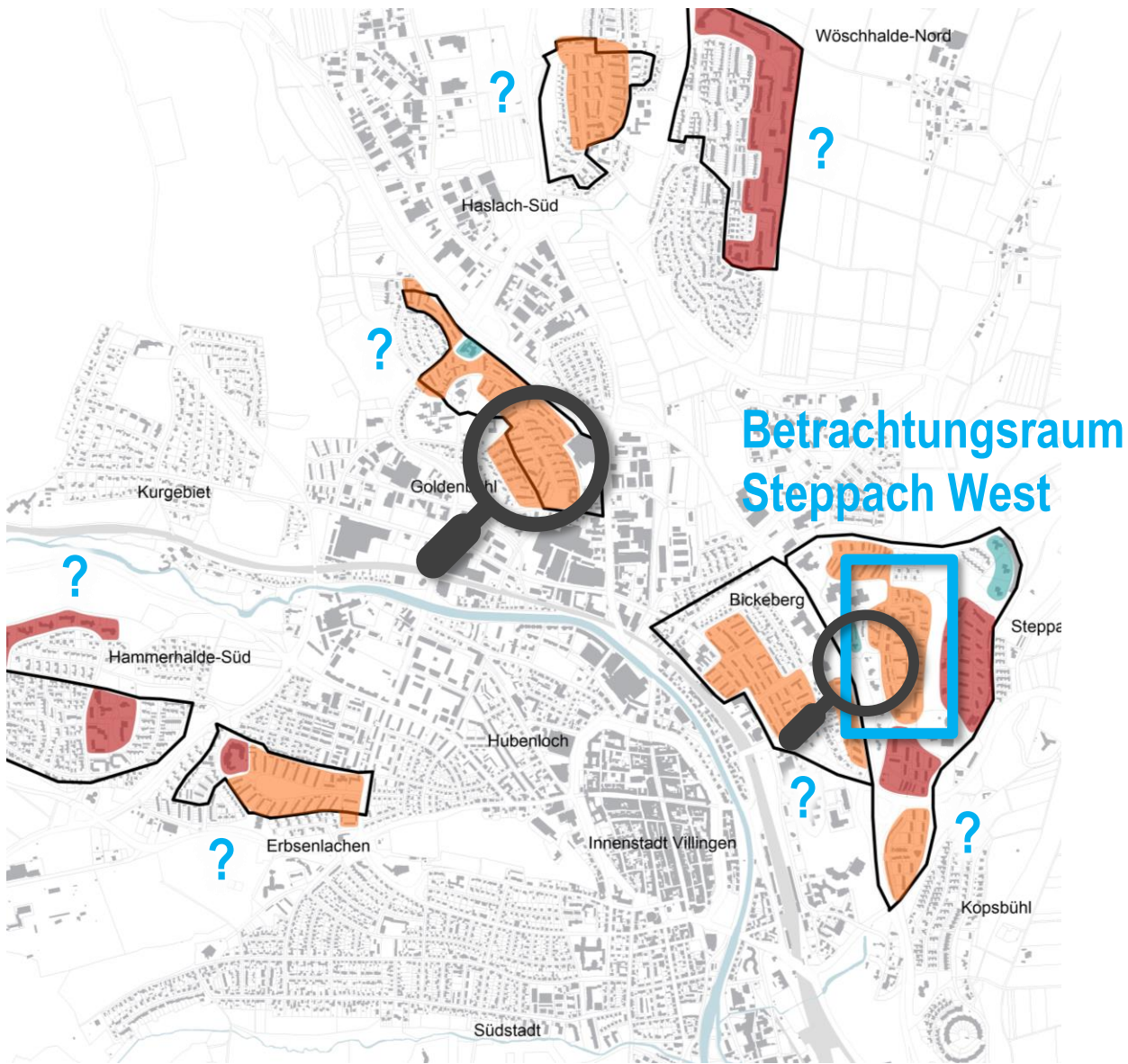
Gemeinderat

Ergänzend: Beschluss von formellen planungsrechtlichen Instrumenten (z.B. Sanierungsgebiet, VU, B-Plan Änderung)

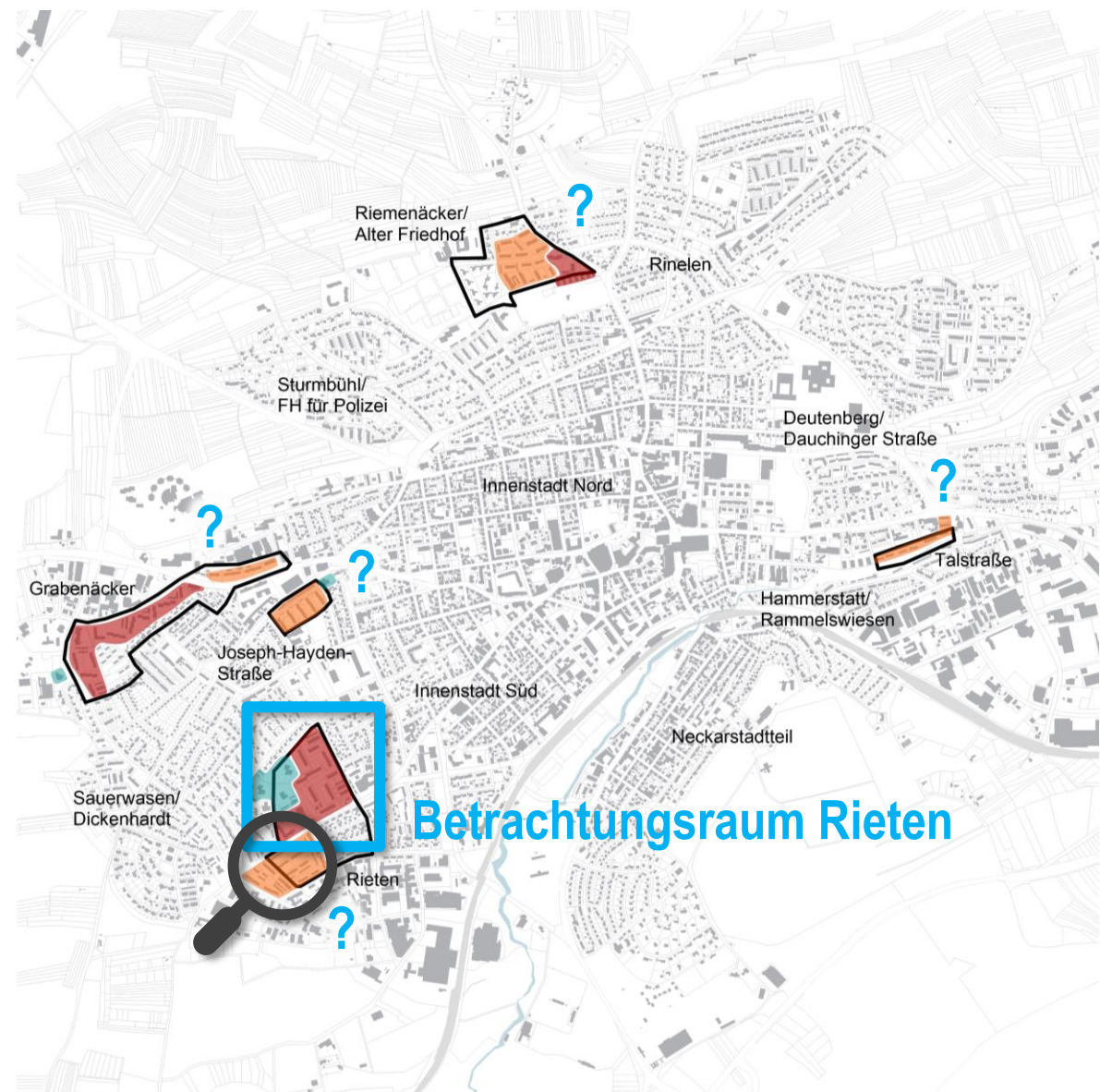


Dialog extern

- Eigentümer:innen
- Öffentlichkeit
- TÖBs
- ...



Villingen



Schwenningen

Übertragbarkeit in weitere Stadtquartiere



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Copyright Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, 2023

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



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

pp a|s