

Uwe Altrock / Tobias Schäfer

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Universitäre Vorschläge für die Kasseler Wohnraumentwicklung

- Studentisches Projekt „Stadtentwicklungsplan Wohnen Kassel“
- 24 Studierende
- Wintersemester 2015/16
- Experteninterviews, Begehungen, Workshop Stadt Kassel, Literaturanalyse

Struktur des Stadtentwicklungsplans

Entwicklungsszenarien



Situationsanalyse



Standortpotentiale für Wohnraum



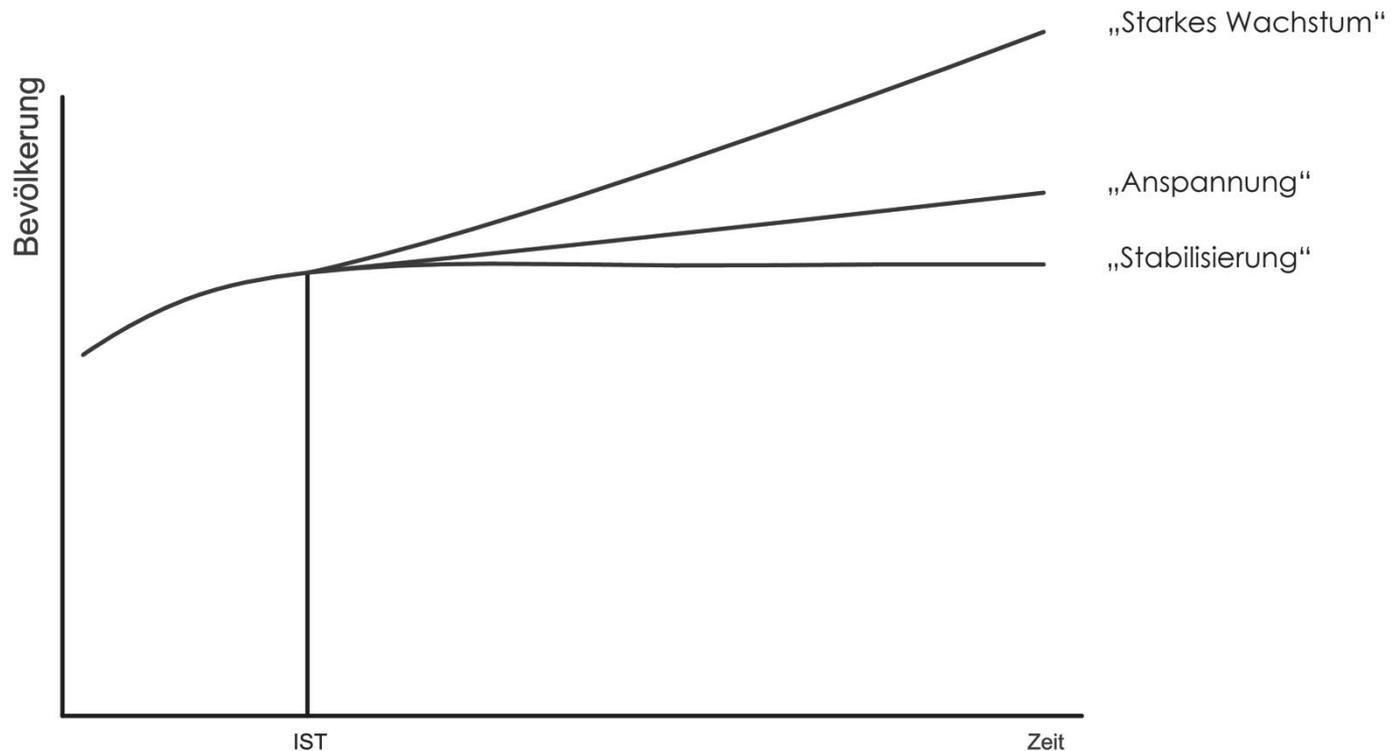
Thematische Leitlinien



Strategien für den Kasseler Wohnungsmarkt

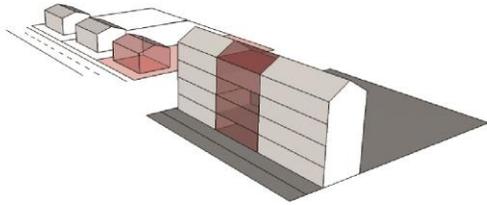
Situation in Kassel

- Der Wohnungsmarkt ist angespannt
- Demographische Veränderung der Stadtgesellschaft
- Anstieg der Kosten zum Wohnen

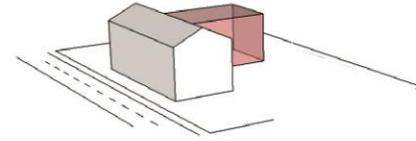


Potentialanalyse in Kassel

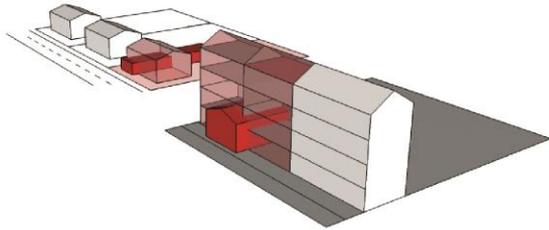
Potentialtypen



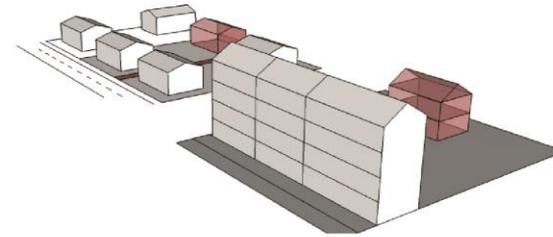
Baulücken



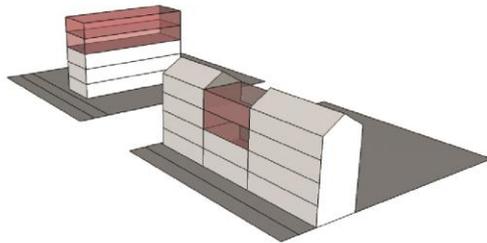
Anbau



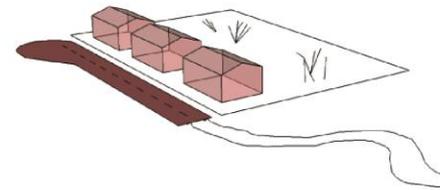
Abriss-Neubau



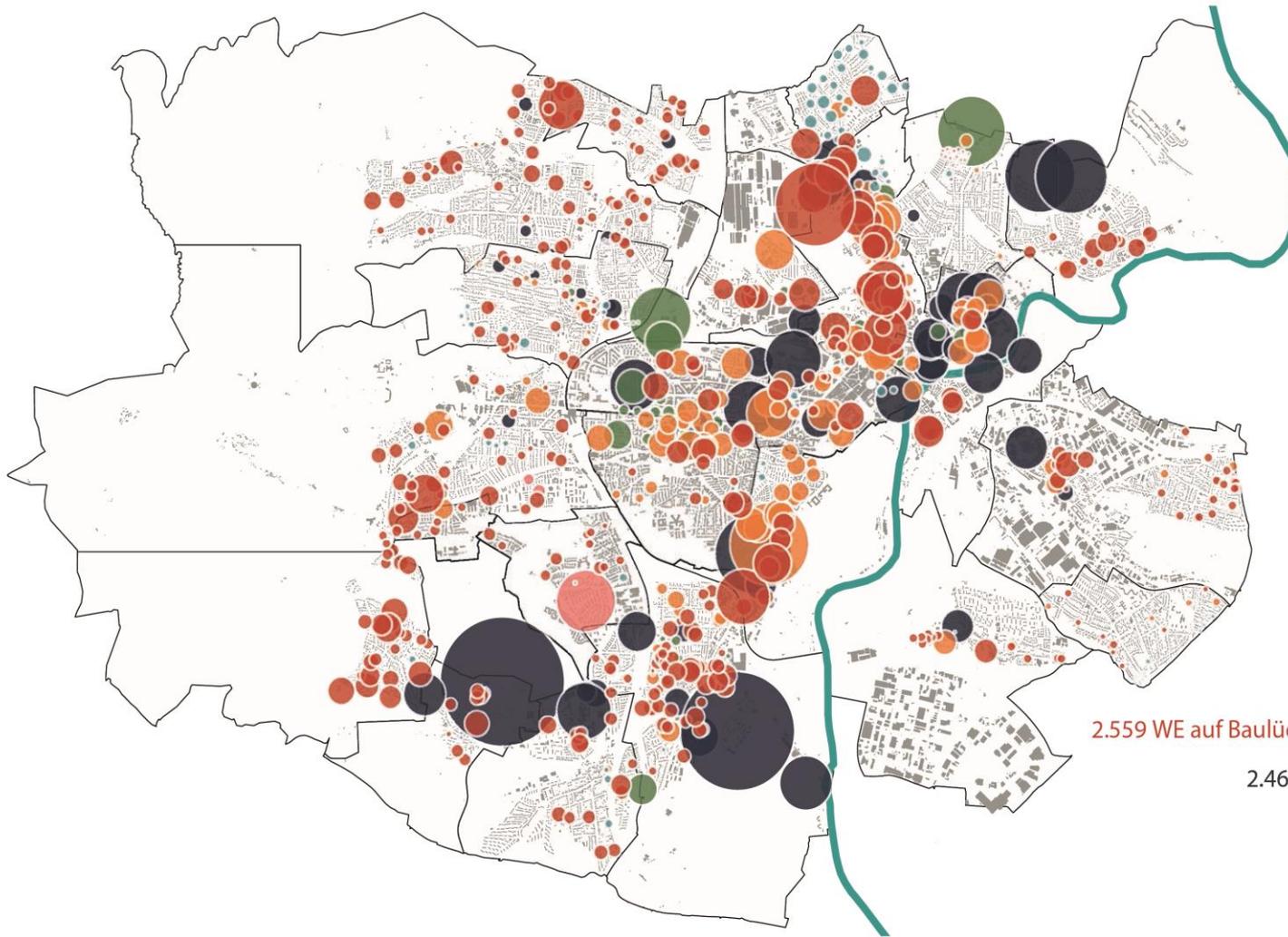
Hinterlandbebauung



Aufstockung



Entwicklungsflächen



2.559 WE auf Baulücken und freien Grundstücken

2.460 WE auf Entwicklungsflächen

155 WE durch Nachverd.

141 WE durch Anbau

452 WE durch Aufstockung

1.402 WE durch Abriss und Neubau



Bewertung: Beispiel

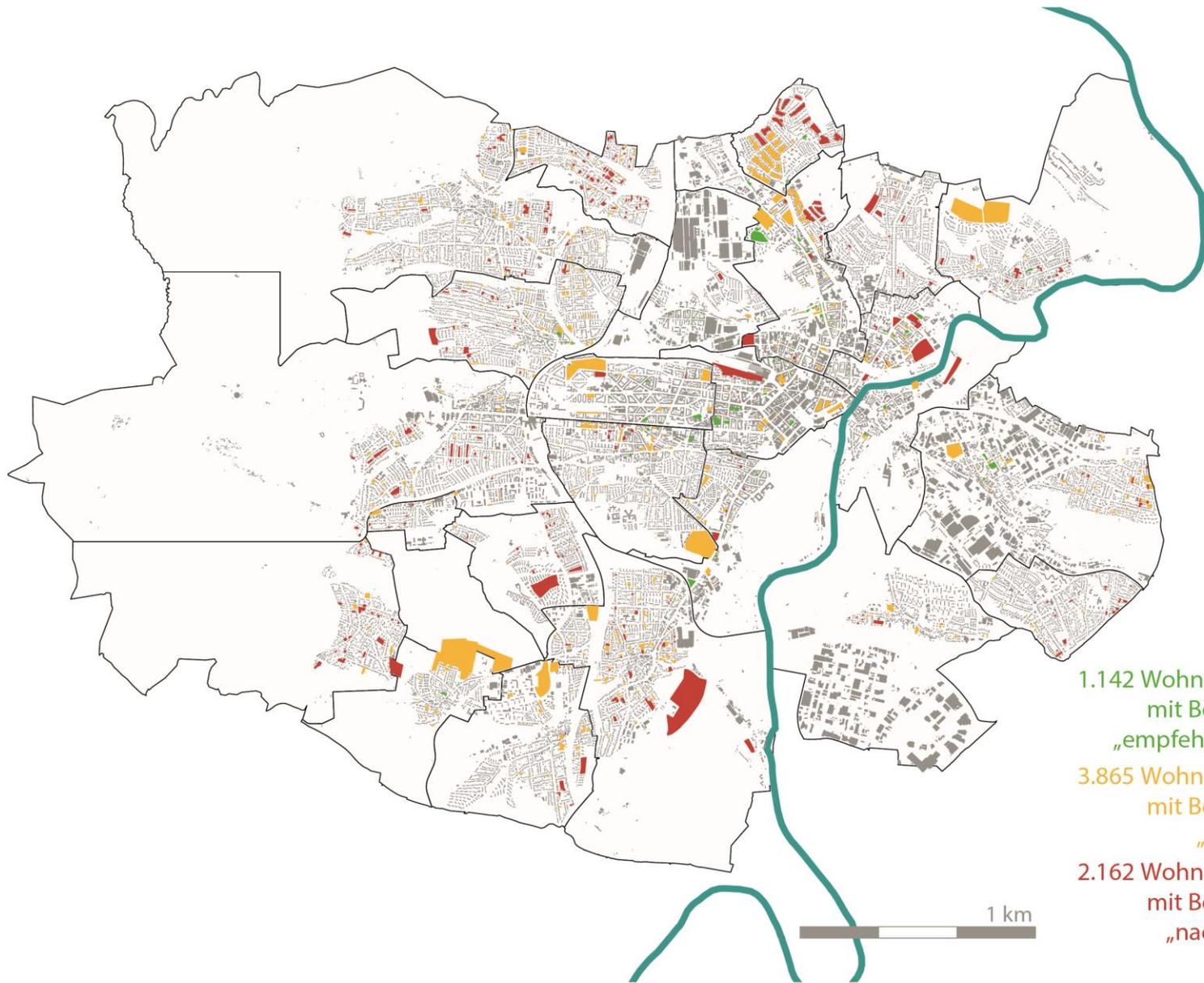
Verkehrsbelastung : 8 (gering)
Mietpreisindex: 5
Städtebaul. Dichte: 10
Investitionsbedarf: 10
Wert der Nutzung: 7 (gering)
Aufwand für Abriss: 9 (gering)
Distanz Kita: 10; 50m
Distanz Grundschule: 7,5; 300m
Distanz Hochschule: 2,5; 1700m
Distanz Nahversorgung: 10; 90m
Distanz Innenstadt: 2,5; 1690m
Distanz Teilzentrum: 2,5; 1190m
Distanz Bus: 7,5; 120m
Distanz Tram: 5; 1000m



Bildquelle : google/images 2016

Teilwertung
Wohnattraktivität: 76
Teilwertung
Mobilisierbarkeit: 83
Teilwertung
Stadtentwicklung: 59

ID 11401
Struthbachweg
Gesamtwertung
73,1 / 100

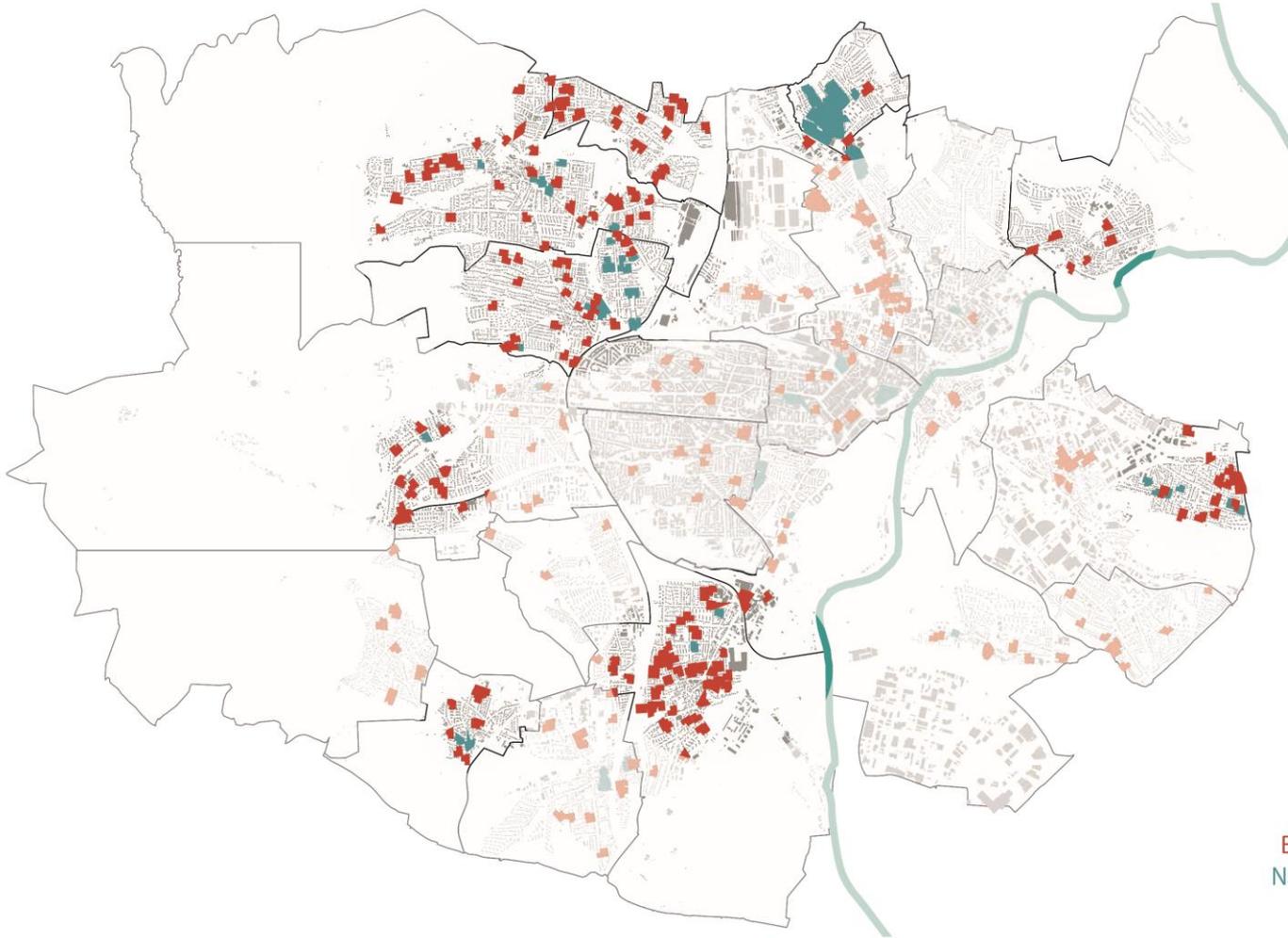


1.142 Wohneinheiten
mit Bewertung
„empfehlenswert“

3.865 Wohneinheiten
mit Bewertung
„optional“

2.162 Wohneinheiten
mit Bewertung
„nachrangig“

Bewertung: Schlüsse I



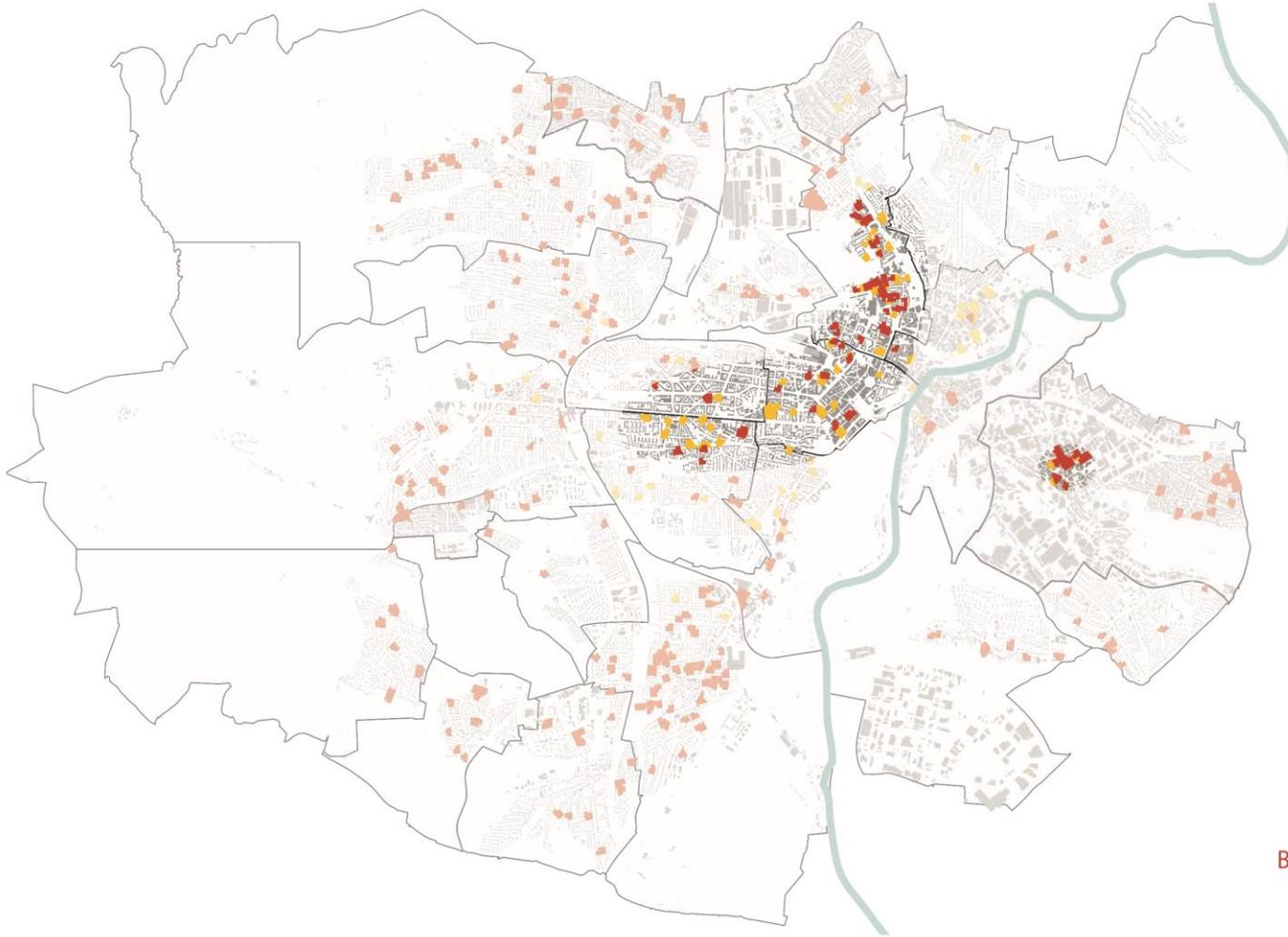
Baulücken in
EFH-Gebieten:
74.300 m²

Nordshausen
maximal rd.
29.400 m²

Baulücken und freie Grundstücke
Nachverdichtungen im Hinterland

empfehlenswerte und optionale Pot. // zahlreich in aufgelockerten Bereichen

Bewertung: Schlüsse II



Baulücken und freie Grundstücke
Abriss und Neubau

empfehlenswerte und optionale Pot. // Nicht- und Unternutzung in zentralen Bereichen

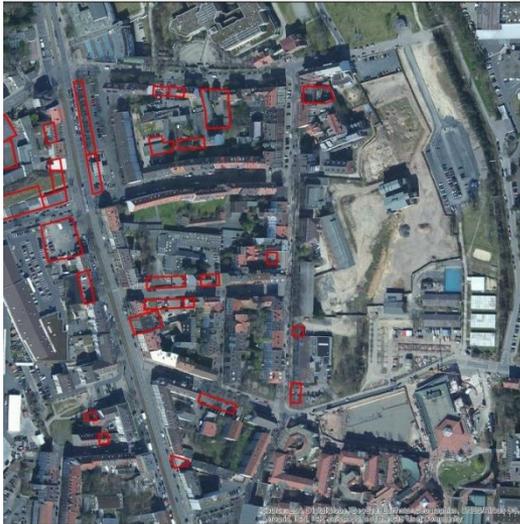
Siedlungstypologien und ihre Perspektiven

Historische Dorfkerne



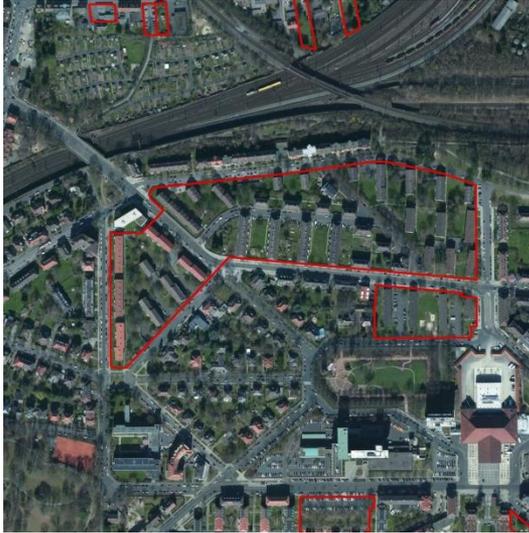
- Behutsame Ergänzung und Stadtreparatur
- Bewahrung des dörflichen Charakters
- Städtebauliche Denkmalpflege vor quantitativer Ausreizung der bestehenden Potentiale

Kaiserzeitliche Altbauquartiere



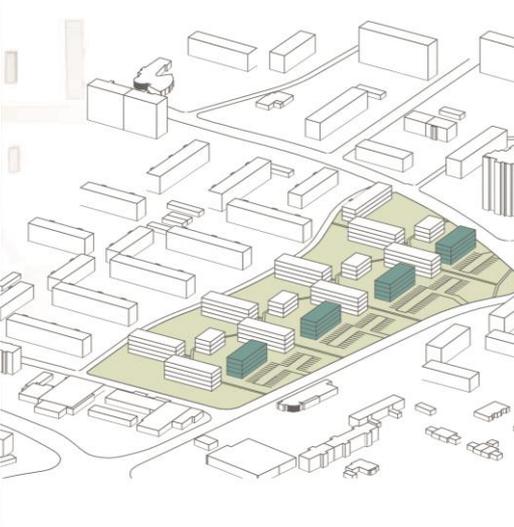
- Aktive Unterstützung der Mobilisierung von Potentialen (v.a. Baulücken, untergenutzte Grundstücke, Dachgeschossausbau)
- Ergänzung bestehender Infrastrukturen
- Stärkung der Qualität des öffentlichen Raums

Zeilenbau



- Bewahrung preiswerter Bestände durch zurückhaltende Standardverbesserung
- Sozial verträgliche energetische Sanierung
- Punktuelle Ergänzung und Nachverdichtung

Großsiedlungen



- Aufwertung öffentlicher Räume durch bauliche Ergänzungen auf untergenutzten Flächen
- Stärkung sozialer und funktionaler Mischung
- Verbesserung des Images
- Bewahrung preiswerter Bestände

Periphere Einfamilienhausgebiete



- Aktive Unterstützung des Generationswechsels
- Behutsame Mobilisierung von Potentialen (v.a. Hinterlandbebauung, Gebäudevergrößerungen und Baulücken)
- Bewahrung der freiräumlichen Qualitäten

Konversionsflächen



- Aufbau funktional gemischter Quartiere
- Konsequente Projektentwicklung
- Langfristige Vorbereitung zukünftiger Konversionsprozesse

Stadtumbau- gebiete



- Aufbau funktional gemischter Quartiere
- Konsequente Projektentwicklung
- Nutzung des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung

Wenig bebaute Entwicklungs- flächen



- Konsequente Projektentwicklung
- Bewahrung wichtiger Freiräume
- Ergänzung bestehender Infrastrukturen

Zehn Empfehlungen für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Kassel

1. Stadtentwicklungspolitik und Wohnungspolitik: Hand in Hand

- Integrierter Planungsansatz
- Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung der Bausubstanz
- Erstellung eines Stadtentwicklungsplan Wohnen

2. Potentiale der Innenentwicklung mobilisieren

- Zersiedlung vermeiden
- Analysieren und bewerten
- Anreize zur Mobilisierung
- Kooperative Ansätze fördern

3. Engagierte Liegenschaftspolitik betreiben

- Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Liegenschaftsamt
- Aktiver An- und Verkauf von Grundstücken
- Liegenschaftspolitik als Instrument in der Stadtentwicklung

4. Eine Projektentwicklungsgesellschaft gründen

- Schaffung von attraktiven, funktional und sozial gemischten Quartieren
- Konversionsgrundstücke und Brachen

5. Soziale Nachhaltigkeit und preiswerten Wohnraum fördern

- Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen
- Jährlicher, kontinuierlicher Bau von öffentlich geförderten Wohnungen durch die stadteigene Wohnungsgesellschaft
- Ersatzwohnungen

6. Bestände unterschiedlicher Qualität sichern und mit Augenmaß entwickeln

- Übermäßige Aufwertungstendenzen vermeiden
- Vielfalt von Beständen in unterschiedlicher Qualität
- Vermeidung von Segregation

7. Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten aktiv unterstützen

- Chance für Zuwanderer oder Familiengründer
- Unterstützung durch die öffentliche Hand

8. Alternative Träger und Modellprojekte fördern

- Baugruppen- und Genossenschaftsprojekte
- Über das einzelne Bauvorhaben hinaus auf Quartiersebene
- Gemeinschaftliche Bauen - Eine zukunftssträchtige Möglichkeit

9. Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit verknüpfen

- Wohnungsneubau im Innenbereich
- Mehrgeschossiges Bauen
- Stadtklima, Erholungs- und Freiflächen
- Energetische Sanierung

10. Künftige Leerstände vermeiden und den Wohnungsmarkt stabilisieren

- Rahmenbedingungen für Wachstum und Schrumpfung
- Beobachtung der Entwicklung

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**