

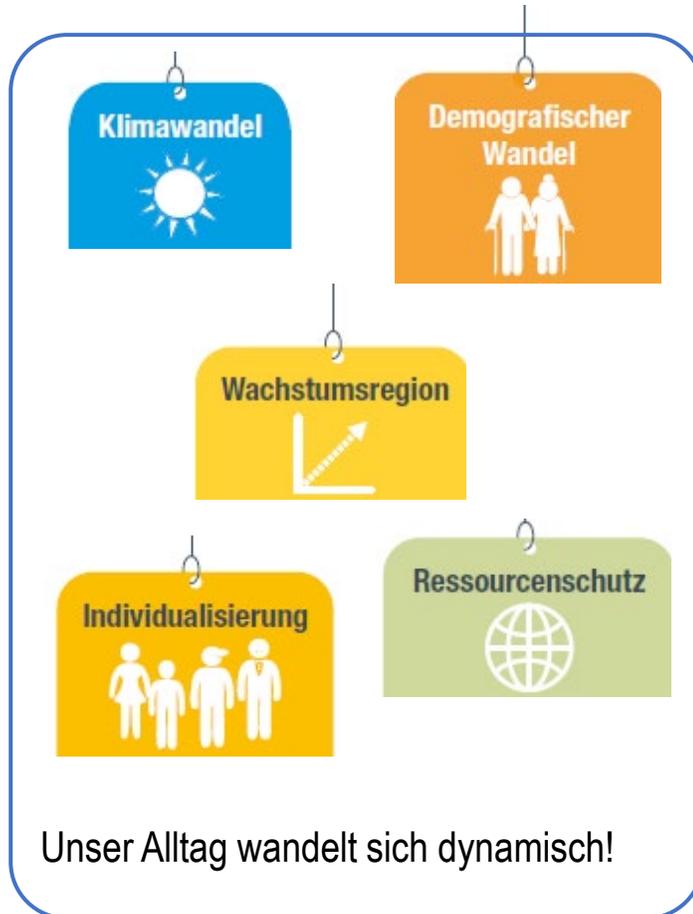
AG Wohnen und Leben



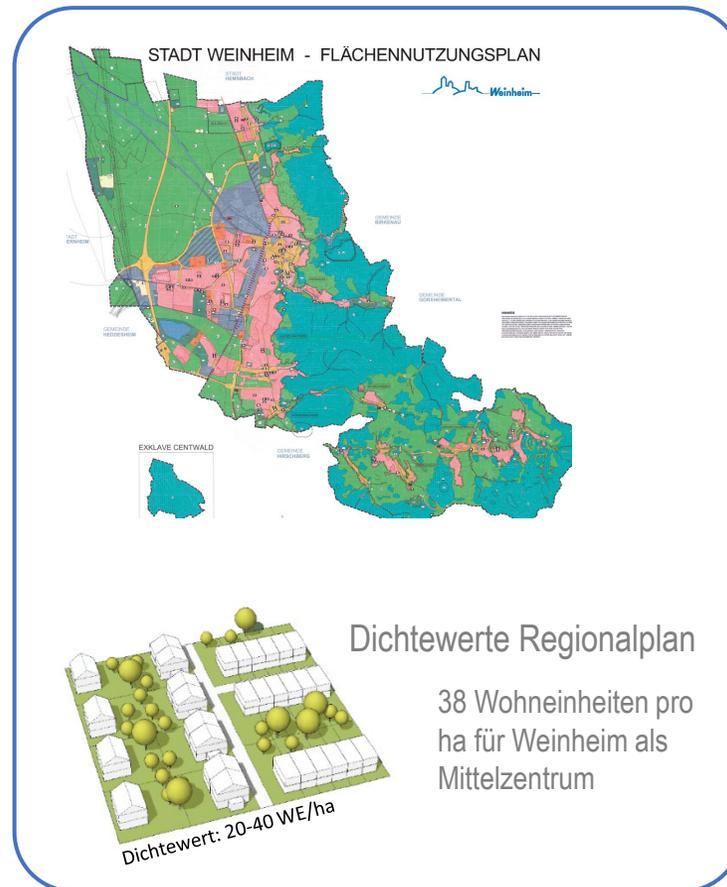
Städtebauliche Leitplanken

In welchem Rahmen bewegen wir uns aktuell?

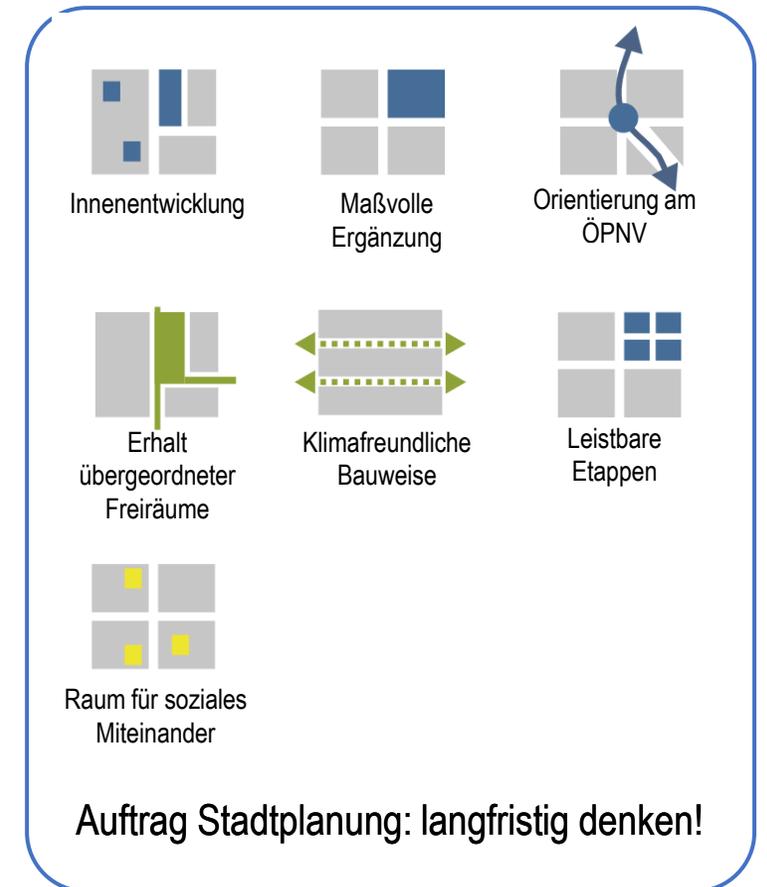
Allgemeine Trends



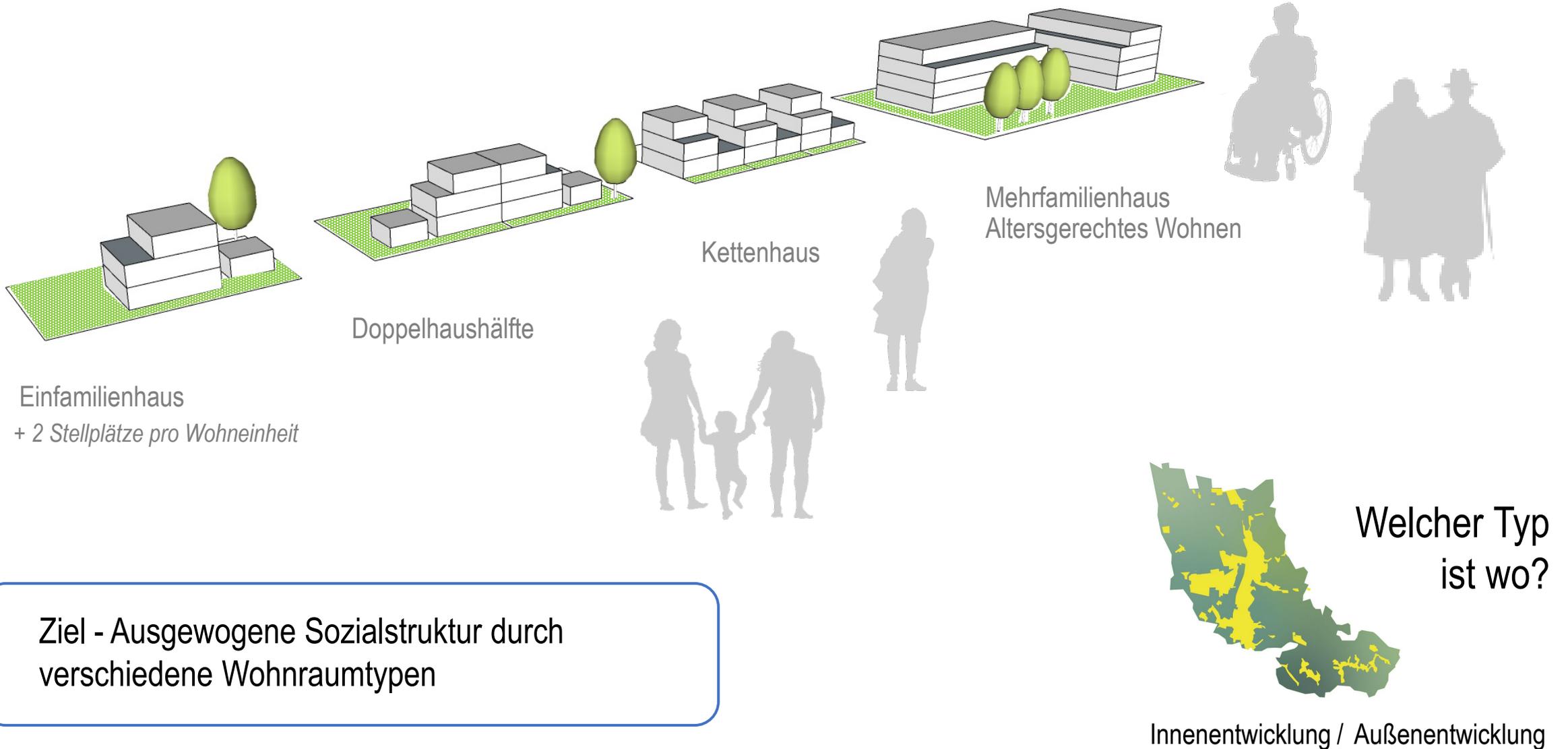
Planungsrecht



Ziel nachhaltige Stadtentwicklung



Wohnraumtypen und Zielgruppen



Warum bauen wir dazu?



Bevölkerungszuwachs
Zuzug in wirtschaftsstarke, attraktive Regionen

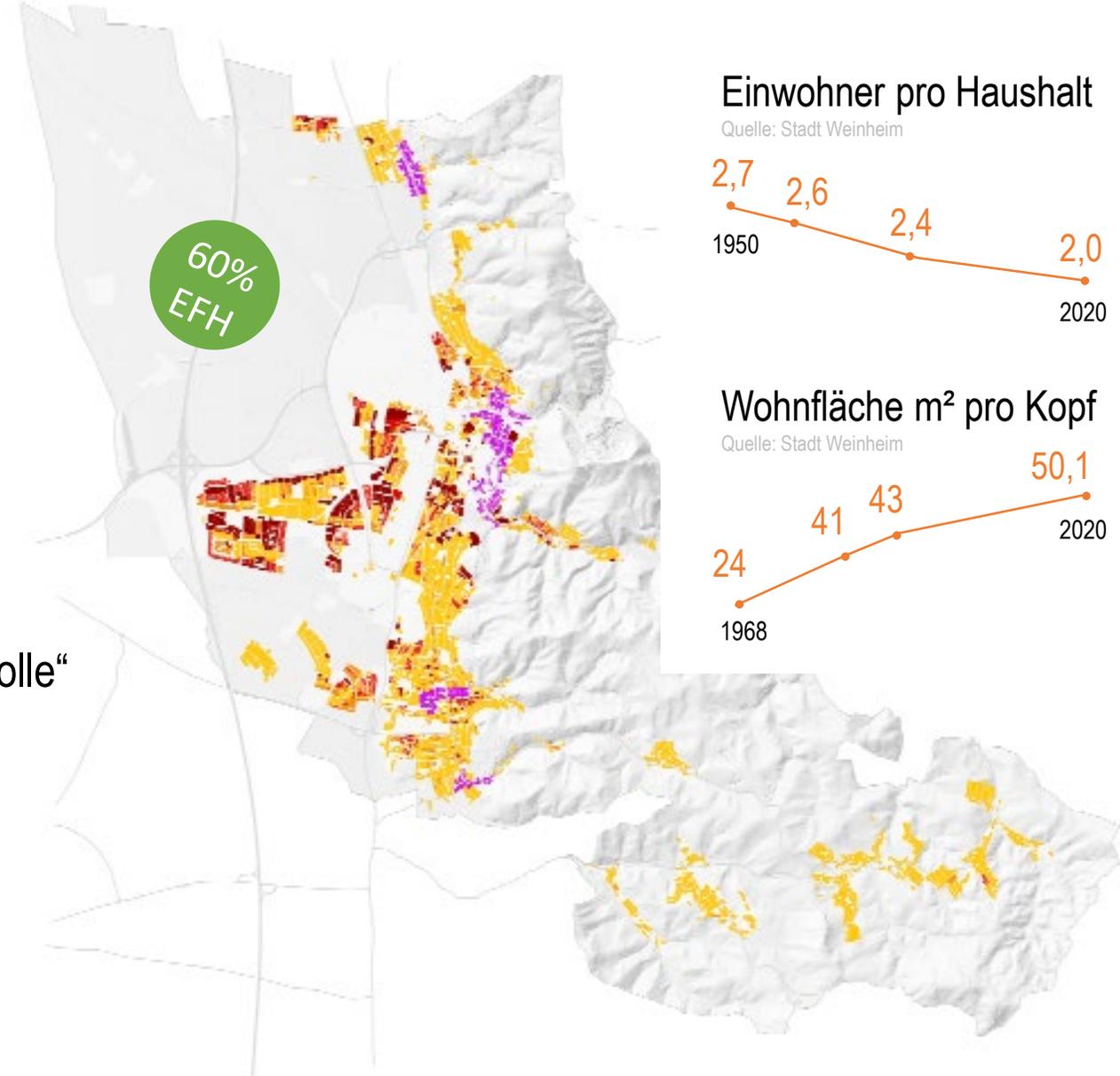


geringe Belegungsdichte (2,0 Pers. pro HH)
steigende Wohnfläche pro Kopf
(50,1 m² → +9m² in 25 Jahren)

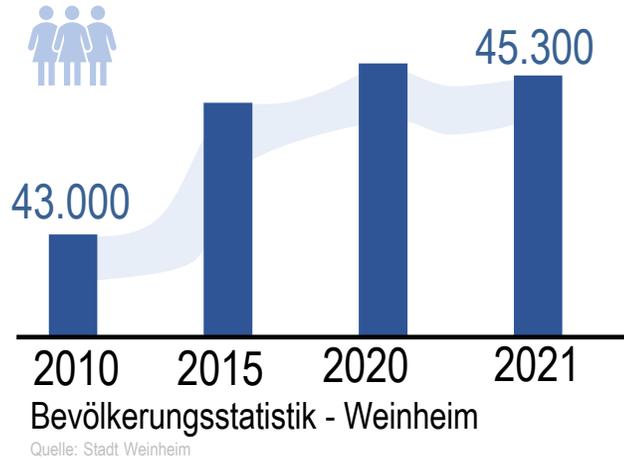


Beliebtheit Einfamilienhaus
Wunsch nach Individualität und der eigenen „Scholle“

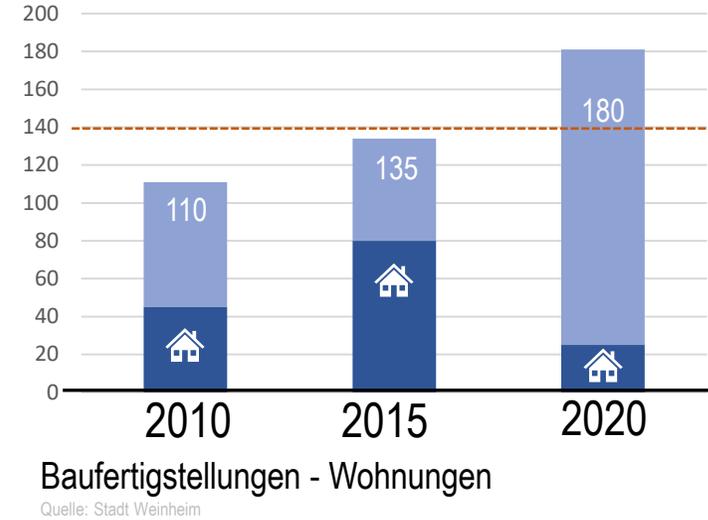
→ steigende Wohnraumnachfrage –
auch bei gleichbleibender Bevölkerungszahl



Wie lässt sich der Bedarf abschätzen?



Aufgrund des steigenden Wohnflächenbedarfs ist das Bevölkerungswachstum keine valide Größe



Die Bautätigkeit zeigt die Bedarfslage besser mit einer Mischung aus Zuzug und Flächenwachstum

Bautätigkeit der letzten 10 Jahre

→ 140 WE pro Jahr = 2.800 Einwohner in 10 Jahren

tatsächlich nur 2.400 Einwohner (Nachhol-, Zusatzbedarf)

Trendfortschreibung

140 WE pro Jahr bis 2035

→ 140 WE x 13 Jahre = **1.820 WE Bedarf**

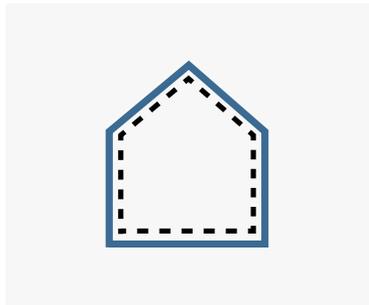
= **50 ha** (bei 38 WE / ha)

Potenzialflächen mit Planungsrecht ca. 30 ha

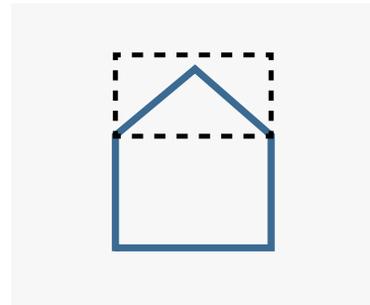
Fokus Innenentwicklung

mit dem Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren

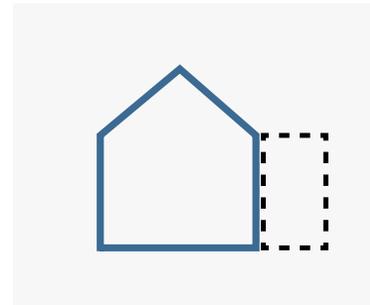
Werkzeuge



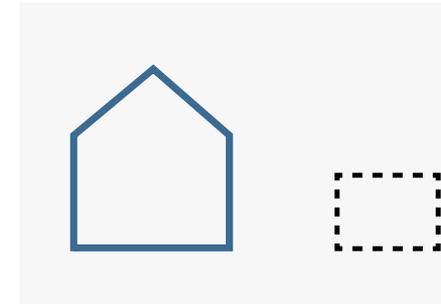
Umbau, Umnutzung,
Nachnutzung



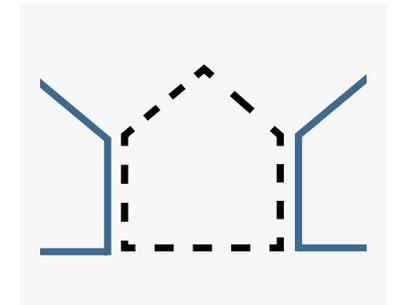
Aufstockung



Anbau (direkt)



Anbau (indirekt)



Ersatzneubau /
Nachverdichtung

Innenentwicklung ist wichtig – hängt aber maßgeblich an der Bereitschaft privater Eigentümer:Innen

bisherige Aktivitäten:

- Teilnahme am Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ 2017
- Flächenmanager (externes Büro) – Ansprache privater Eigentümer mit geringem Mobilisierungserfolg
- derzeit etwa 400 Baulücken

Fokus Innenentwicklung

Aktuelle Projektbeispiele



Schlossbergterrasse *realisiert*



GRN-Areal *in Planung*

Planen im gebauten Umfeld

Auf eine Fläche treffen viele Nutzungsansprüche



Einzelhandel

Bus und Bahn

Sozio-kulturelle Angebote

Stadtklima

Aufenthalt

attraktiver Freiräume

Radwege

Sport und Naherholung

Wohnen für alle

Neue Arbeitswelten

MIV und Parken

Landwirtschaft

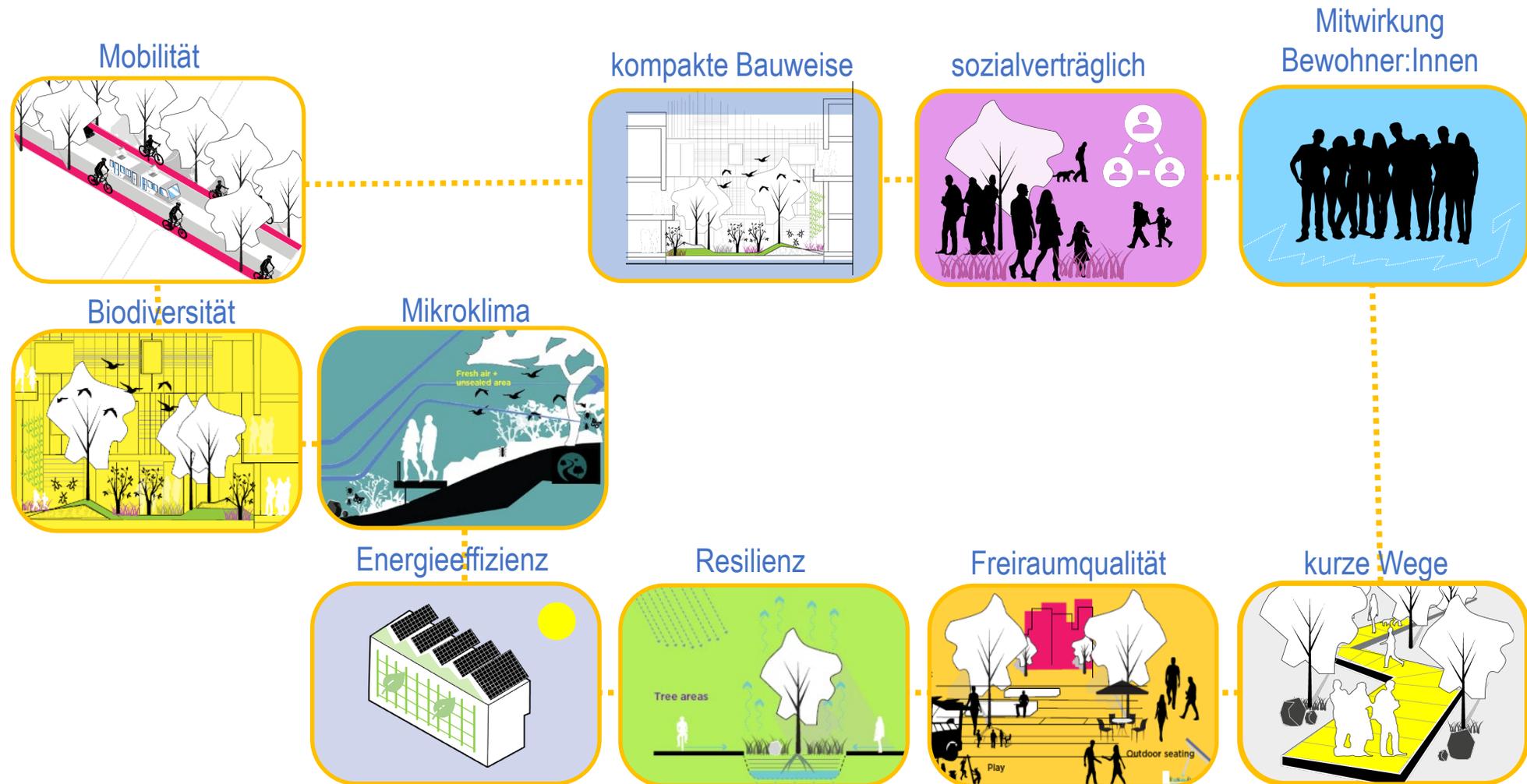
Aktueller fachlicher Lösungsansatz: multicodierte Räume / Mehrfachnutzung

Was macht gute Nachbarschaften aus?

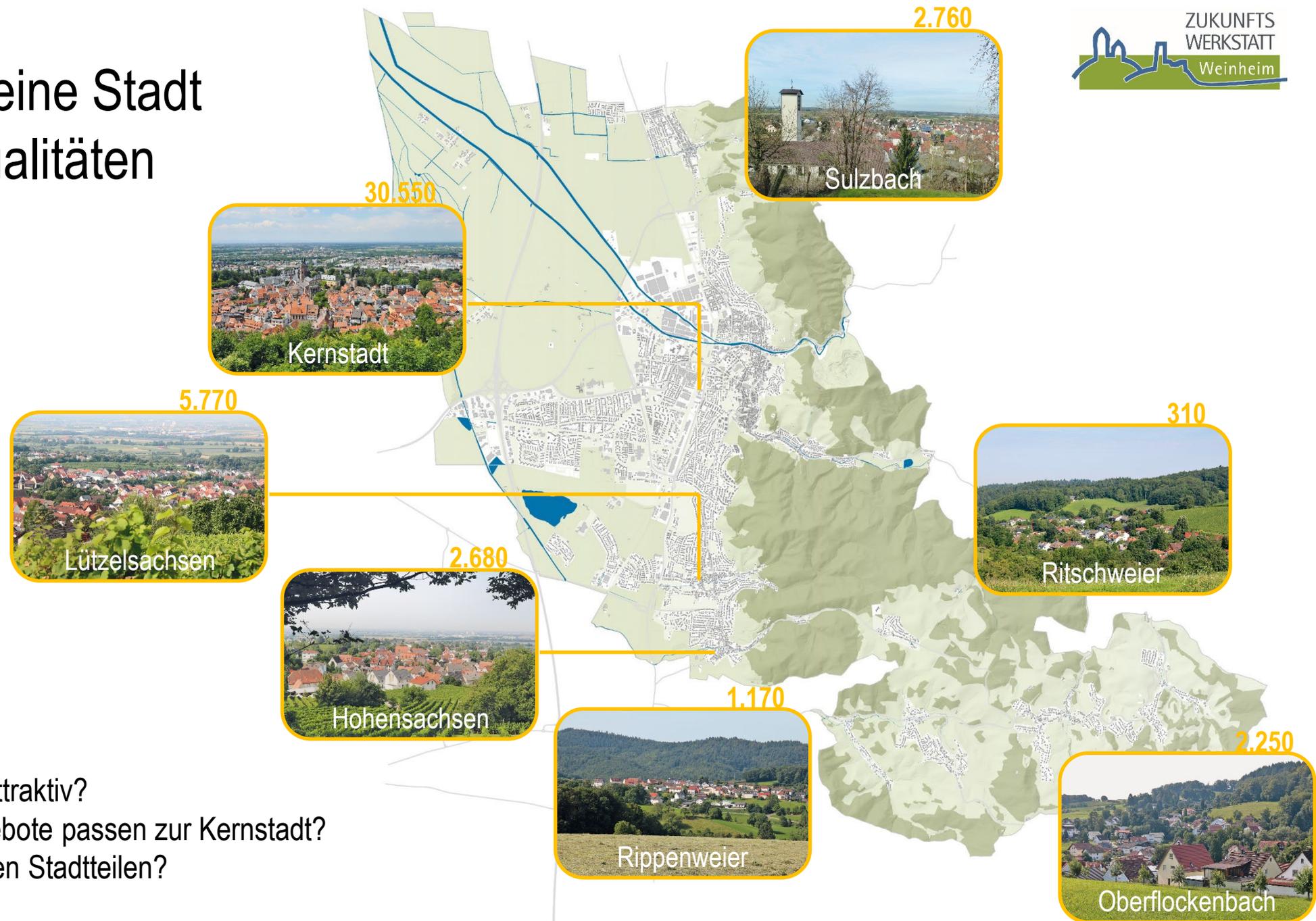
Begegnungsorte, Treffpunkte, sozio-kulturelle Angebote



Bestandteile nachhaltiger Quartiere



Weinheim – eine Stadt mit vielen Qualitäten



Welche Architektur ist attraktiv?

Welche Wohnraumangebote passen zur Kernstadt?

Welche zu den ländlichen Stadtteilen?

Übergeordnete Ziele für Weinheim

- Regionalplan: Festlegung Weinheims als Siedlungsbereich Wohnen
Ziel: Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen
- Ziele für Wohnen aus dem FNP: Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten
von 2004
Entwicklungsschwerpunkt im Süden
Innenentwicklung und Ergänzung des Siedlungskörpers
- Einhaltung der Weinheimer Sozialquote - 10% Sozialwohnungen, 10% preisgedämpfte Wohnungen
Beschluss GR 09/2017
- Gezielte Aktivierung von Baulücken (aktuell ca. 18,5 ha), *Beschluss GR 2016*
- Wettbewerbe und Beteiligung zur Qualitätssicherung



Vielen Dank!

