

# Chancen der Innenentwicklung in Haslach

Anforderungen an ein langfristiges Management städtebaulicher Potentiale

6. März 2024

Katholisches Gemeindehaus St. Sebastian  
Haslach im Kinzigtal

Prof. Philipp Krass  
berchtoldkrass space&options

Gefördert durch:



Baden-Württemberg

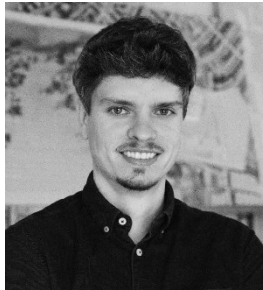
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Im Rahmen des Förderprogramms  
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“





# Wer sind wir?



# Was machen wir?

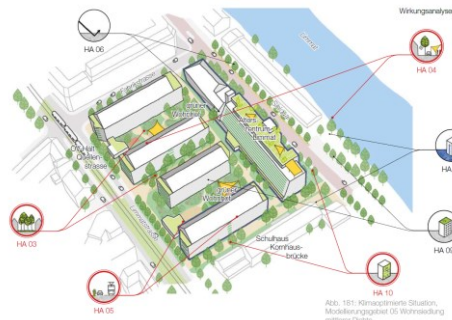
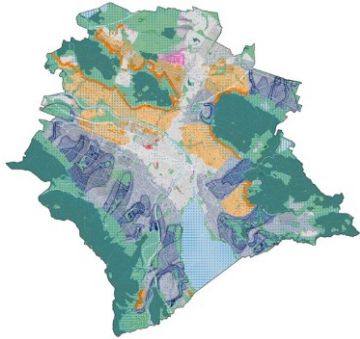
## Prozessgestaltung, Partizipation



## Stadtplanung/Städtebau

[ WB neues Quartier am Hauptbahnhof, 2. Preis, A-Wien ]

## Stadtklima, Klimaanpassung (Hitze & Starkregen)

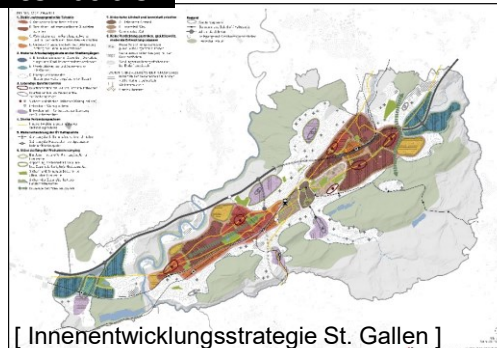


[ Fachplanung Hitzeminderung Zürich ]

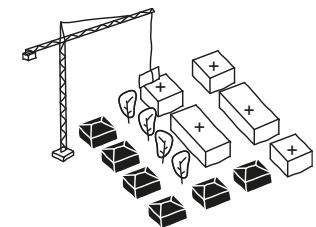
## Leitbilder und Stadtentwicklungskonzepte



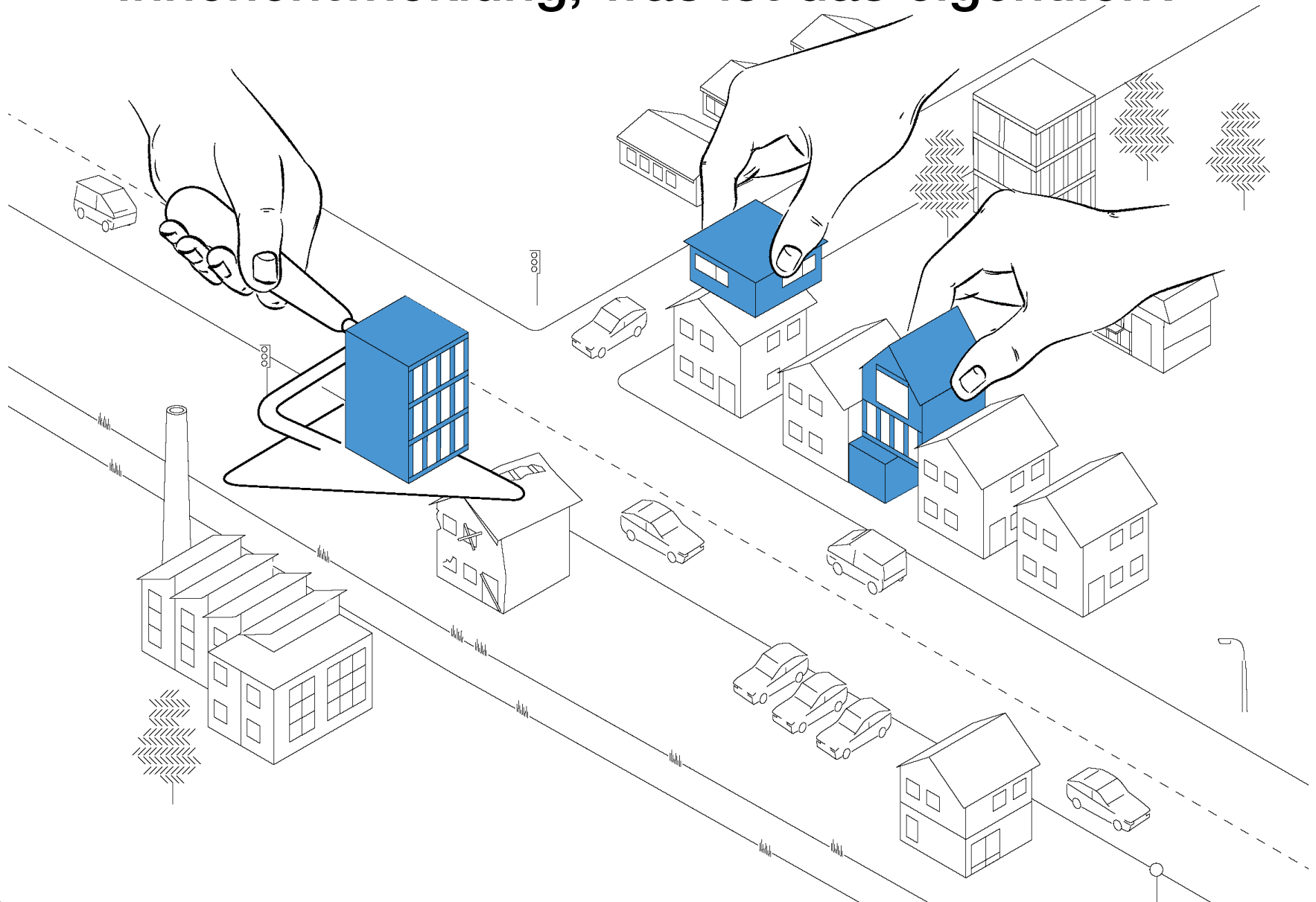
## Innenentwicklung/Weiterbauen



[ Innenentwicklungsstrategie St. Gallen ]



# Innenentwicklung, was ist das eigentlich?



# Innenentwicklung, was ist das eigentlich?

## Definition:

- Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen
- Vermeidung von Neuausweisungen am Ortsrand

## Ziel:

- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale
- Reduktion von Landverbrauch und Versiegelung
- Prinzip: **Innen- vor Außenentwicklung**

## Beispiele für Potenziale:

- Baulücken
- Städtebaulich untergenutzte Grundstücke
- Brachgefallene Industrie- oder Gewerbeflächen
- Konversionsflächen (z.B. ehemalige Bahnanlagen, militärische Einrichtungen etc.)

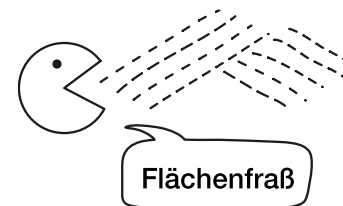
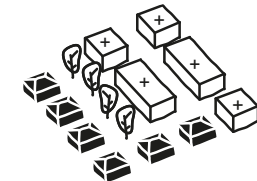
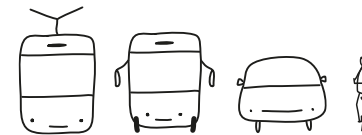
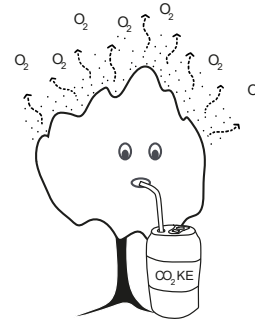
## Potenzial in Deutschland:

- Schätzungsweise 106.000 Hektar\* Innenentwicklungspotenzial in DE



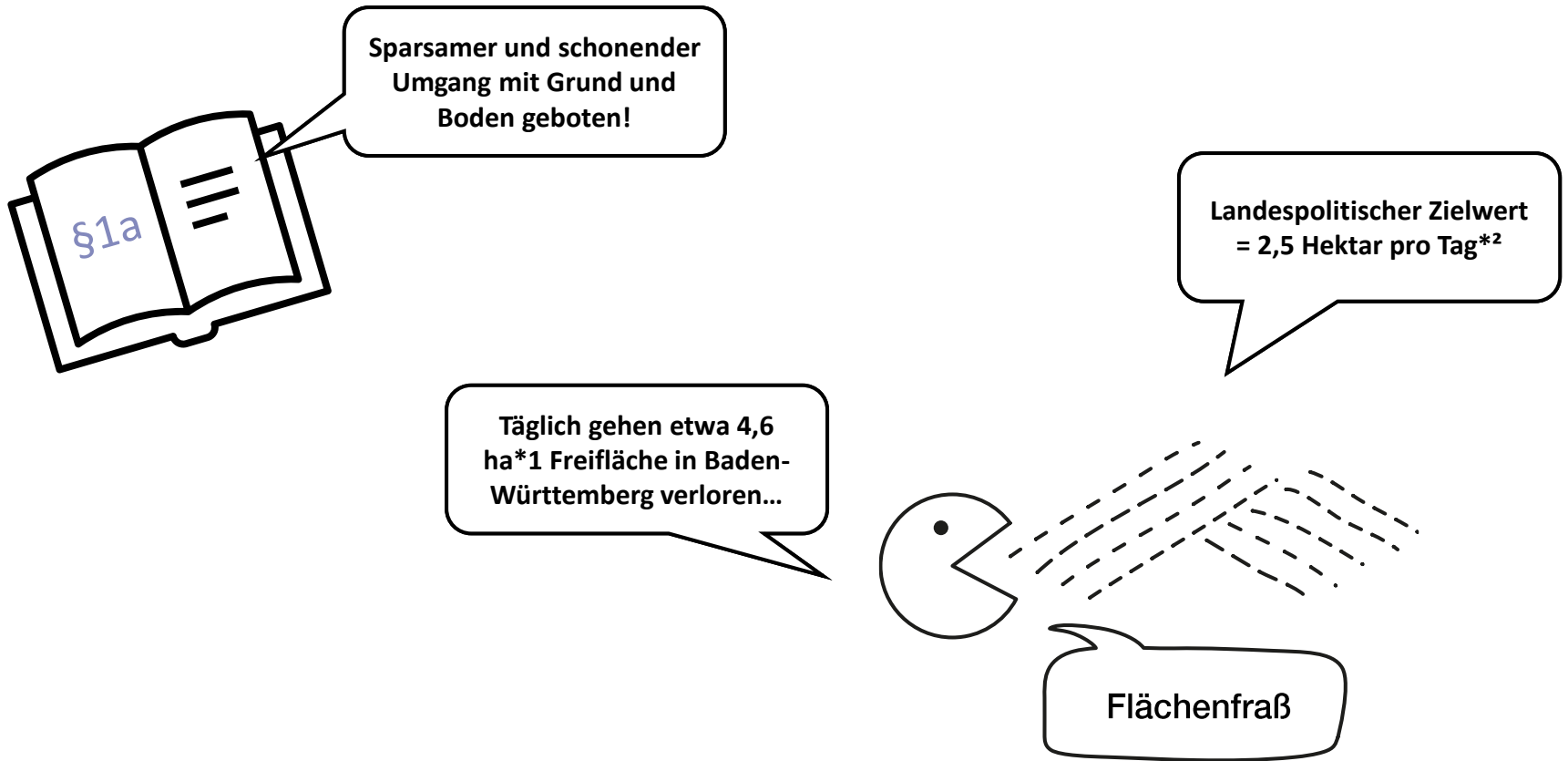
# Herausforderung in der Siedlungsentwicklung

- Kontinuierlicher Druck auf den Wohnungsmarkt
- Vielfältige Herausforderungen für Kommunen
  - Klimawandel
  - Demografischer Wandel
  - Mobilitätswende
  - Urbanisierung
- Nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden



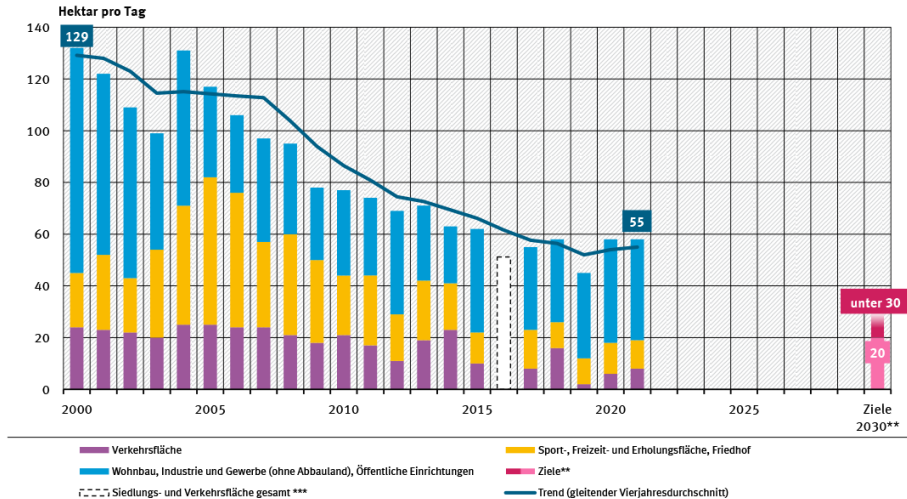
# Warum Innenentwicklung?

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB)



# Flächenverbrauch

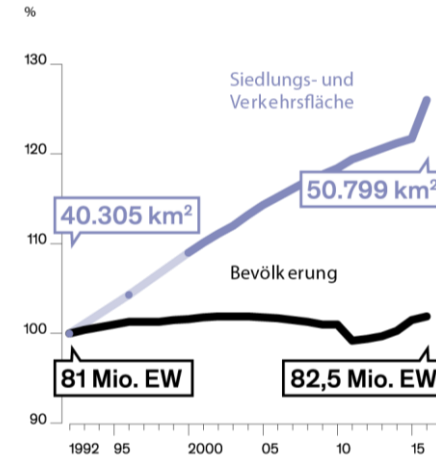
Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche\*



\* Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab 2004 verzerrt.  
 \*\* Ziele 2030: "30 minus x" Hektar pro Tag: "Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuaufgabe 2016", 20 Hektar pro Tag: "Integriertes Umweltprogramm 2030"  
 \*\*\* Ab 2016 erfüllt aufgrund der Umstellung von automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf das automatisierte Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) die Unterscheidung zwischen "Gebäude- und Freifläche" sowie "Betriebsfläche ohne Abbauland". Dadurch ist derzeit der Zeitvergleich beeinträchtigt und die Berechnung von Veränderungen wird erschwert. Die nach der Umstellung ermittelte Siedlungs- und Verkehrsfläche enthält weitgehend dieselben Nutzungsarten wie zuvor. Weitere Informationen unter [www.bmu.de/WS2220#c10929](http://www.bmu.de/WS2220#c10929).

[Umweltbundesamt (2023)]

Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen



[© Bundesstiftung Baukultur  
 Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes ]

## Flächensparziel der Bundesregierung

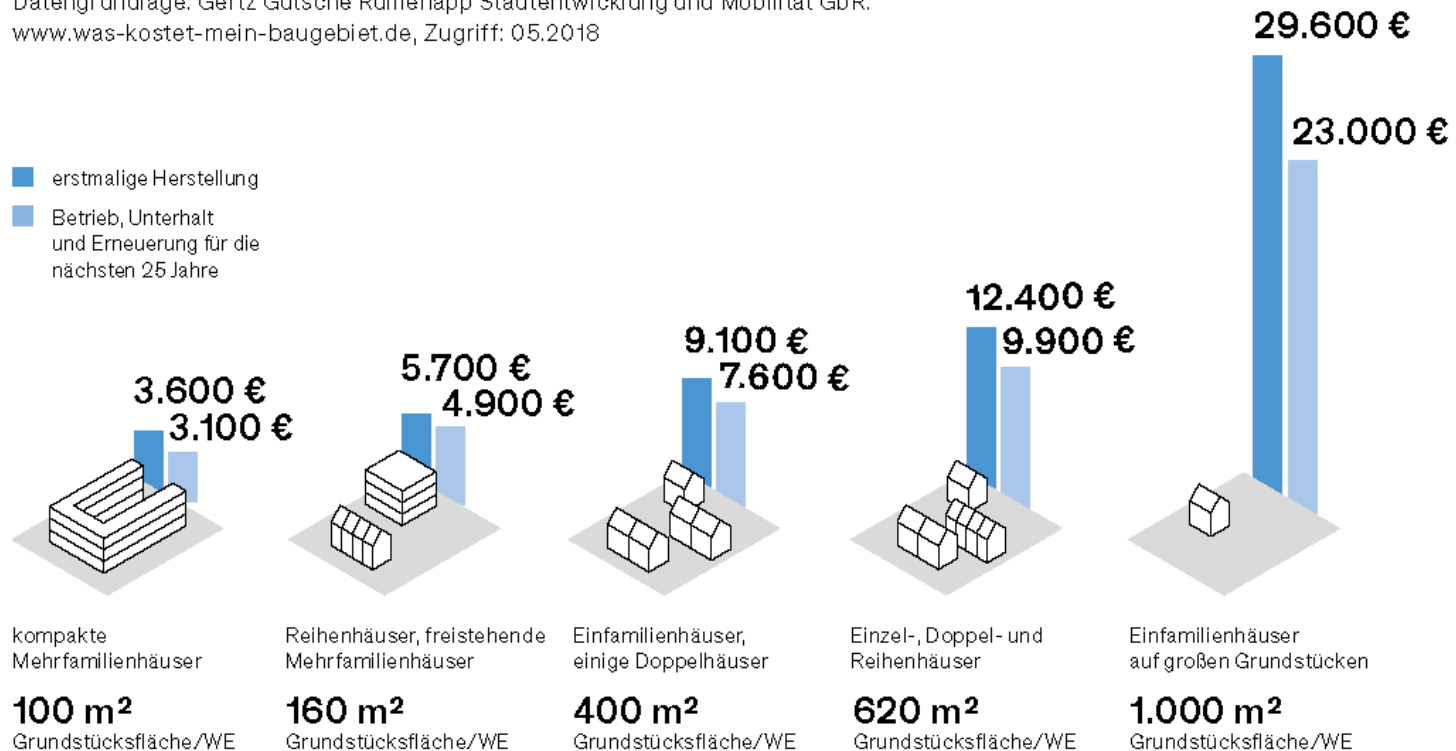
- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: bis 2030 unter 30 ha pro Tag
- Rückläufiger Trend seit 2004
- 2021 durchschn. 55 ha pro Tag



# Mit Dichte kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;  
 Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:  
[www.was-kostet-mein-baugebiet.de](http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de), Zugriff: 05.2018



# Sicherung städtebaulicher Qualität

## Jeder Eingriff eine Verbesserung – Das Haus im Kontext weiterbauen

Potenziale liegen nicht nur rund um den Bestand, sondern auch in ihm selbst. Manchmal reicht eine Besinnung auf das Wesentliche und eine Veränderung von Ansprüchen, damit auch kleine Gemeinden mit knappen Ressourcen ein wichtiges Bauwerk erhalten können. Manchmal reicht ein geschicktes Marketing, um das Vorhandene wieder interessant zu machen. Manchmal muss aber auch umgebaut werden, sodass aus einer Scheune ein Wohnhaus oder aus einem Straßenbahndepot ein Supermarkt wird. Und schließlich kann man auch in alle möglichen Richtungen weiterbauen. Dabei kann es auch nach oben „ins Geschoss“ gehen. Die Aufstockung vieler kleiner Häuser bringt in der Summe Fläche, die Aufstockung großer Häuser noch viel mehr. Die Vorteile: Kein Boden muss erst gekauft werden und keine geliebten Grünräume gehen verloren.

## Er satzne ubau

Ist ein Gebäude nicht denkmalgeschützt und die Bausubstanz marode, kann ein Abriss unvermeidlich sein. An gleicher Stelle kann man dann zeitgemäß neu bauen. Bei der Gelegenheit sollte gleichzeitig das Ortsbild verbessert werden.

## Umbau

Zwar lässt sich nicht jede Nutzung erhalten, das Bauwerk aber meistens schon. Mit Rücksicht auf gestalterische oder konstruktive Besonderheiten erhält man nicht nur die benötigten Flächen, sondern ganz individuelle Lebensräume.

## Weiternutzung

Um den Bestand zukunftssicher weiterzunutzen, sind häufig einfache und pragmatische oder auch ungewöhnliche Ideen gefordert, die zu den Bedürfnissen und Kapazitäten des Ortes passen. Das gilt für Läden, Häuser und herausragende Denkmale.

## Aufstockung

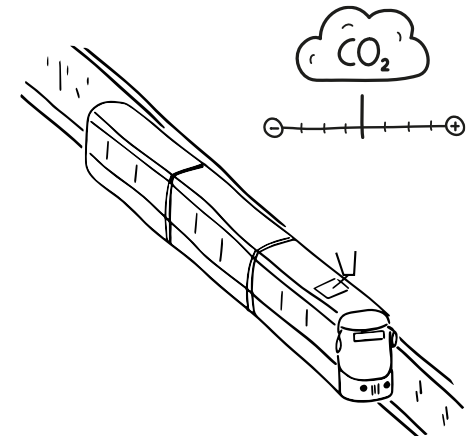
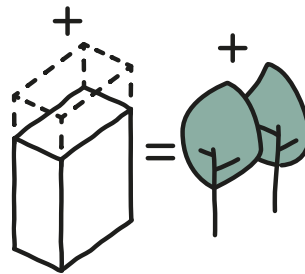
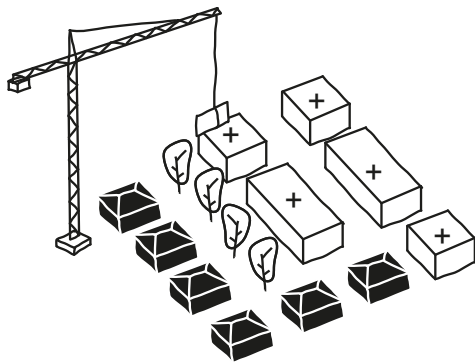
Bauplätze gibt es nicht nur am Boden, sondern auch auf den Dächern – auf kleinen von Einfamilienhäusern, oder auf großen von Wohnblöcken, Supermärkten oder öffentlichen Gebäuden. Die Lastreserven reichen in der Regel für ein, manchmal für zwei Geschosse. Der Boden bleibt dabei unangetastet.

## Erweiterung

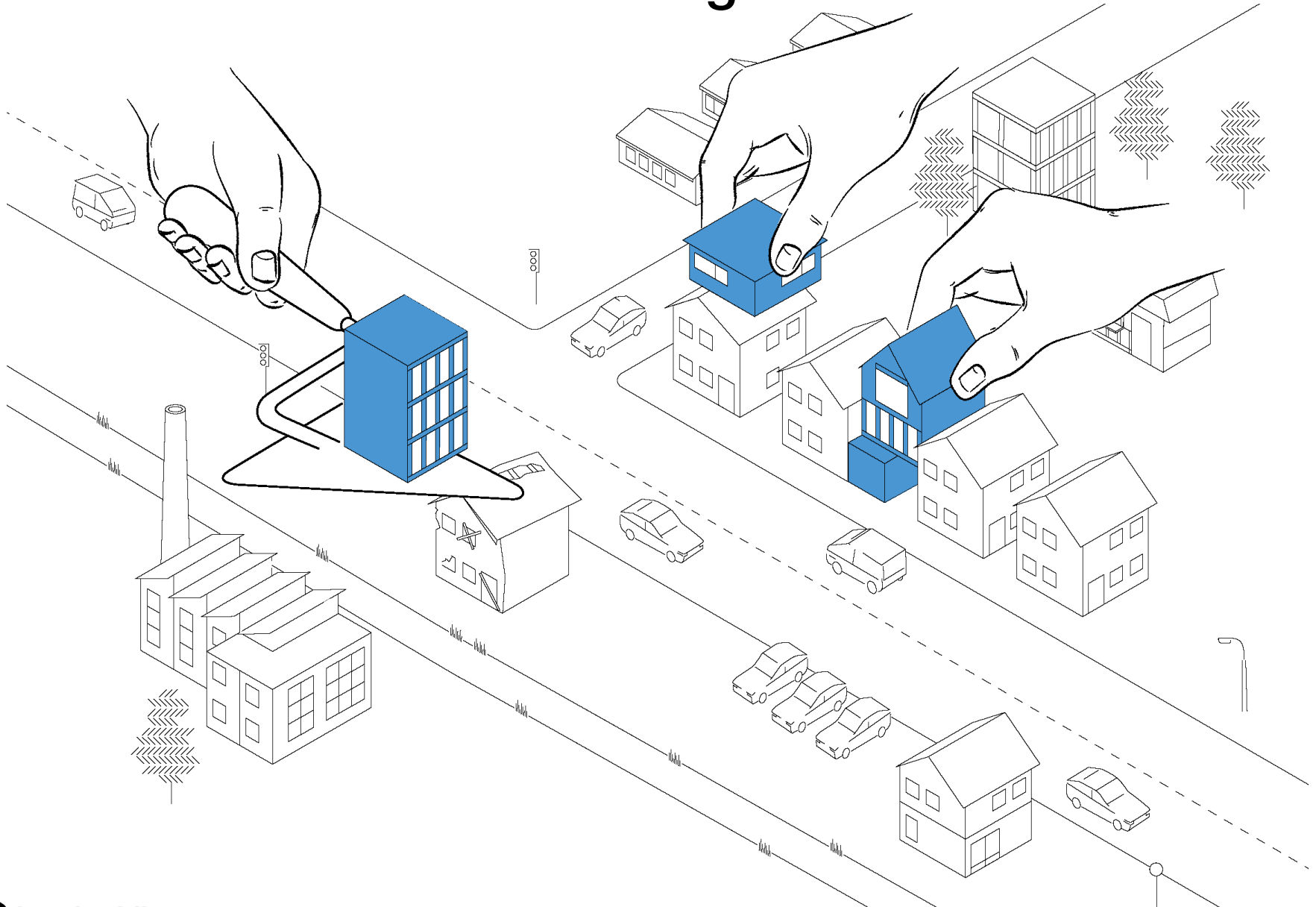
Manchmal reicht der Platz nicht aus, um ein Gebäude sinnvoll weiter- oder umzunutzen. Dann sollte man erweitern, was besonders gut gelingt, wenn man sich beim Bauvolumen, bei Materialien oder gestalterischen Details am Bestand orientiert.

# Umdenken in der Siedlungsentwicklung

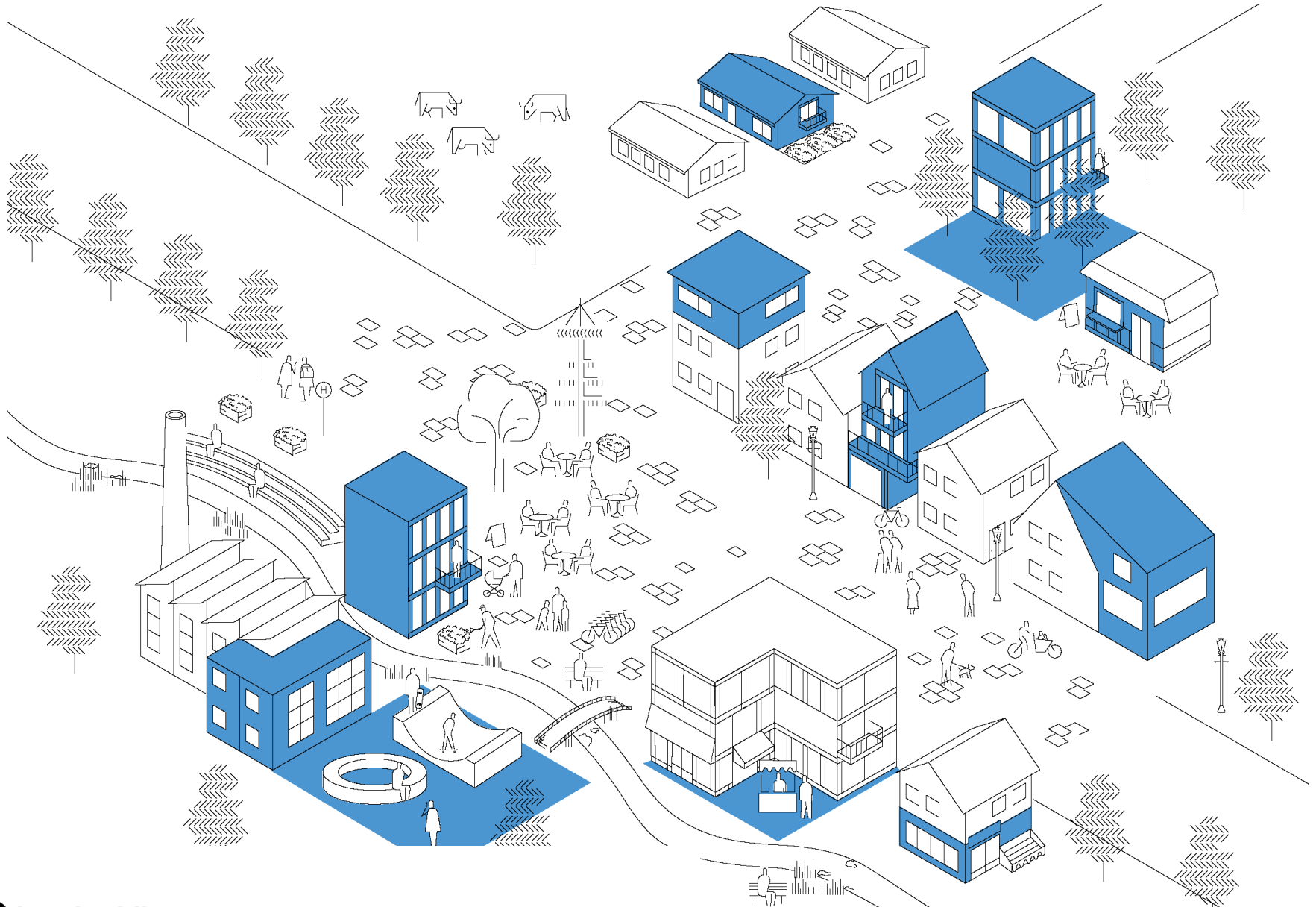
- Abkehr von der ausschließlichen "Wachstum auf der grünen Wiese"-Strategie
- Fokus auf **"doppelte"** und **"dreifache Innenentwicklung"**
  - Bauliche Verdichtung
  - Verbesserung der Versorgung mit Freiraum, sozialen Einrichtungen und Nahversorgung
  - Förderung klimagerechter und zukunftsfähiger Mobilitätsangebote



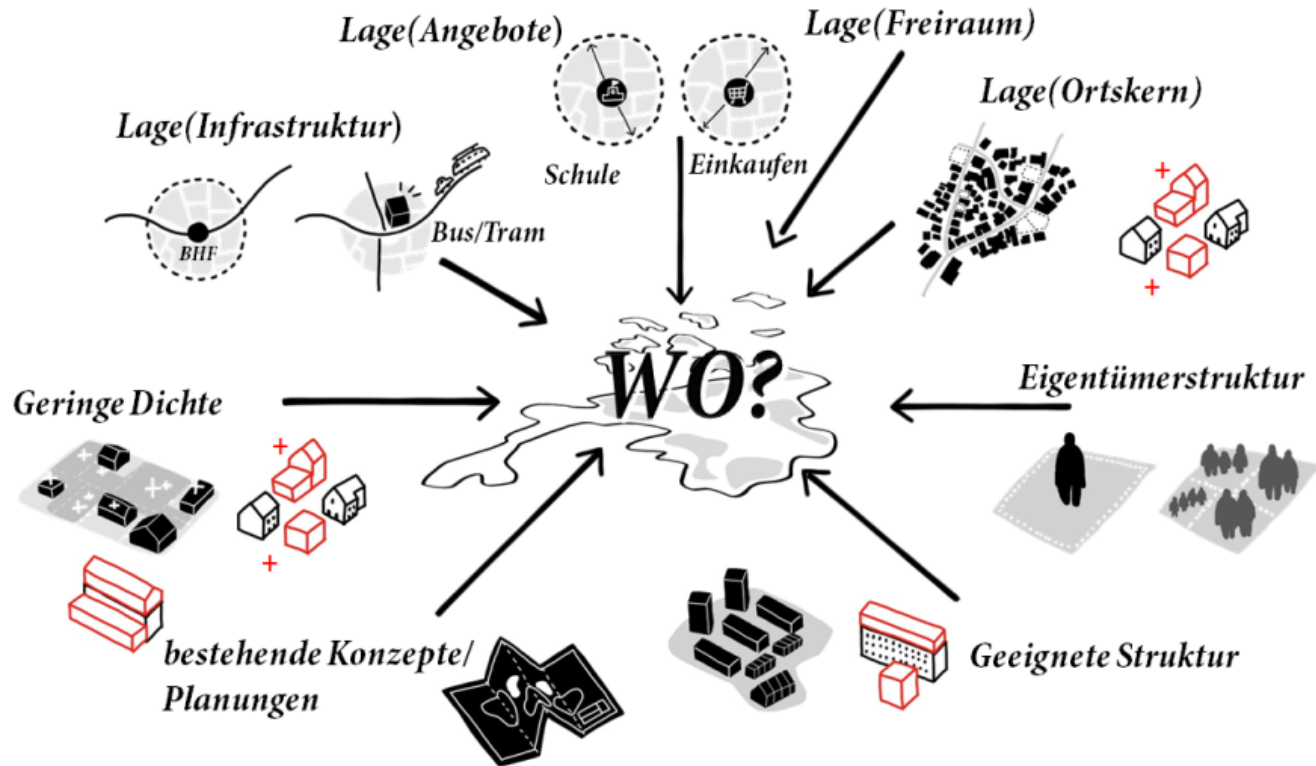
# Durch Innenentwicklung...



# ...neue Orte schaffen!



# Grundgedanken der Innenentwicklung

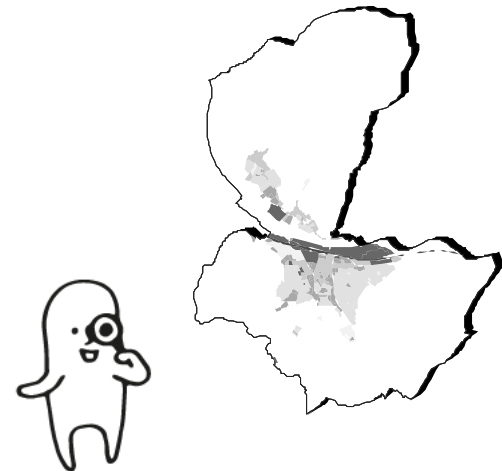




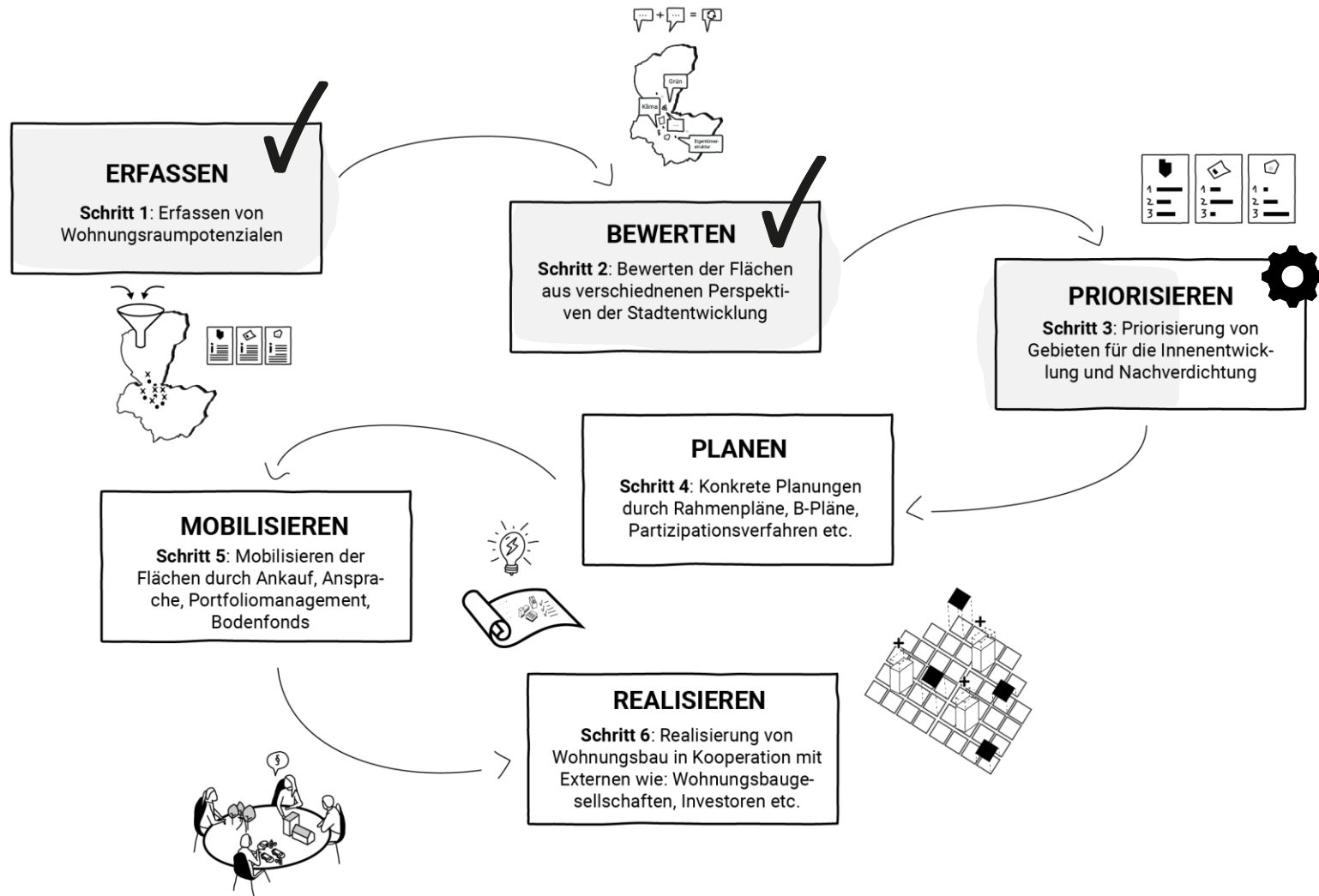
# Unser Auftrag für Haslach

## Wohnraumpotentialanalyse Haslach

1. **Suche nach Wohnraumpotentialen** im Inneren
2. **Qualifizierung und Bewertung** der ermittelten Potentiale
3. **Städtebauliche Untersuchung** der vorhandenen Potentiale
4. Erste **Strategien zur Wohnraumentwicklung** ableiten



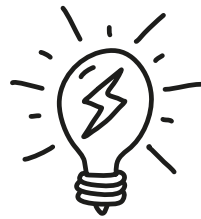
# Einordnung der Potentialanalyse





# #1 Potenziale erkennen!

**Eine grundlegende Voraussetzung für die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung ist das fundierte Wissen über verfügbare Flächenressourcen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete.**



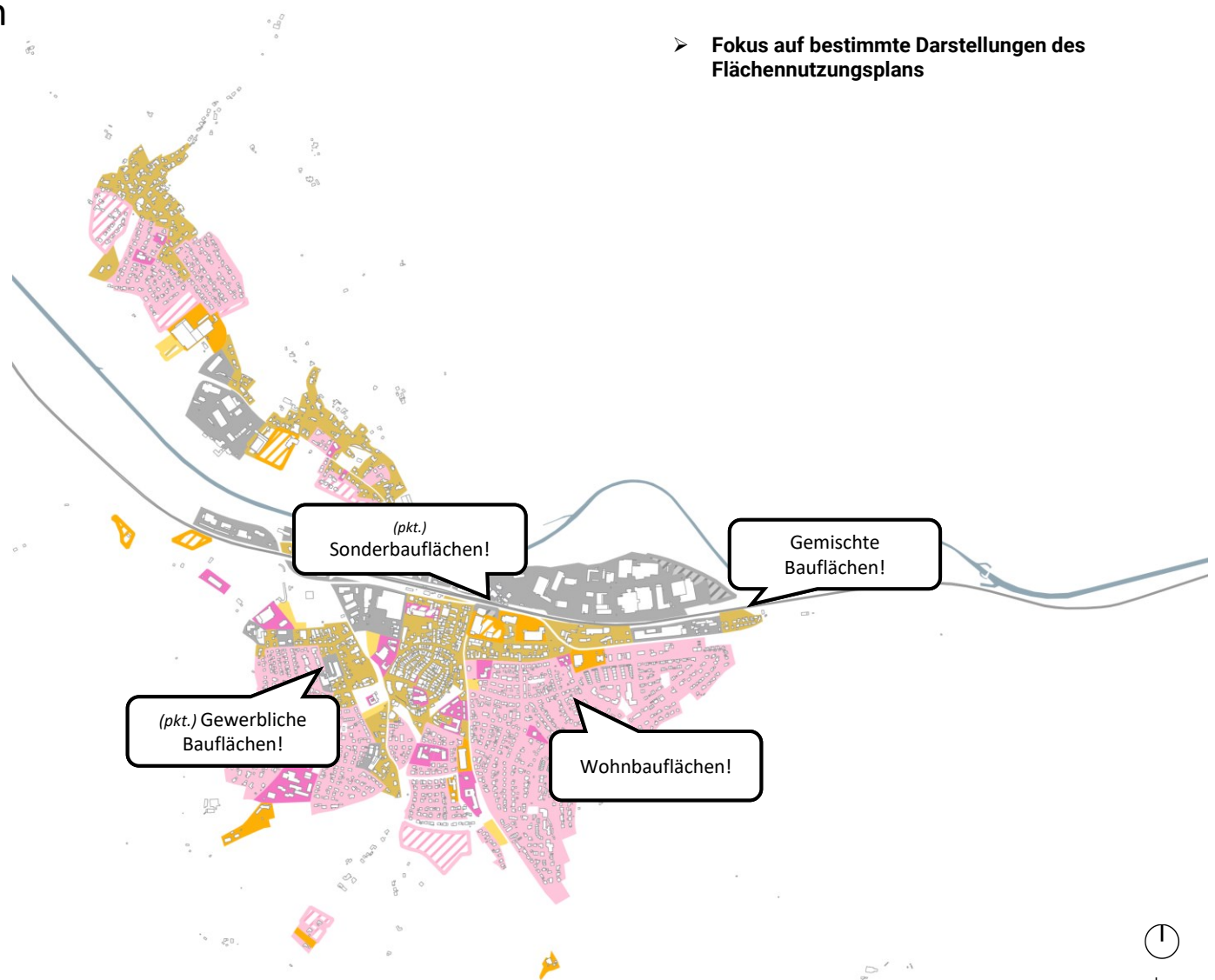
# Wo wurde gesucht?

Suchraum

➤ Fokus auf bestimmte Darstellungen des Flächennutzungsplans

## Legende

- Wohnbaufläche
- Wohnbaufläche (Planung)
- Gemischte Baufläche
- Gemischte Baufläche (Planung)
- Gemeinbedarfsfläche
- Gemeinbedarfsfläche (Planung)
- Gewerbliche Baufläche
- Gewerbliche Baufläche (Planung)
- Sonderbaufläche
- Sonderbaufläche (Planung)
- Verkehrsfläche

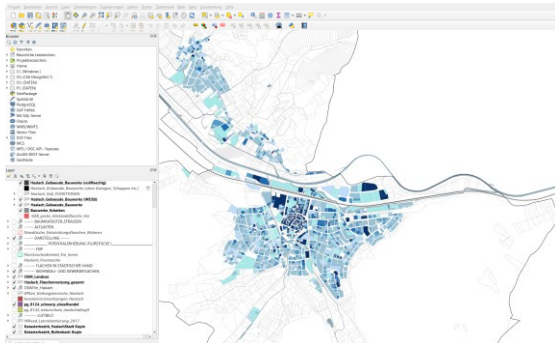


ohne Maßstab

# Wie wurde gesucht?

Erhebung der Potentiale über eine Kombination aus:

## (Teil-)automatisierte GIS-Analysen



- Untersuchung des Überbauungsgrades und der vorhandenen Dichten (GRZ/GFZ) auf Basis der Flurstücke
- Untersuchung der vorhandenen Vollgeschosse im Vergleich zum Kontext
- Untersuchung von Gebäude- und Flächenfunktionen

## Luftbildauswertungen



- Überprüfung und stadtplanerische Einordnung über Luftbildanalyse
- Nutzung von Straßenbefahrungen (Google Streetview) im gesamten Stadtgebiet

## Plausibilisierung durch Fachleute und Ortsbegehungen



- Fachlicher Austausch und fortlaufende Abstimmung mit der Stadt
- Überprüfung der städtebaulichen Machbarkeit und Realisierbarkeit bei Ortsbegehungen

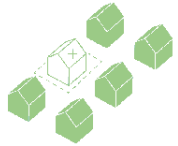
# Wie wird in Haslach gebaut?



Fokus auf der Schaffung von mehr Wohnraum!

# Was wurde gefunden?

## Potentialtypen in Haslach



**Baulücke (BL)**

Anzahl: 57 Flurstücke  
 Fläche: ca. 4,4 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 165 WE

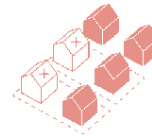
"Baulücken (BL)" sind unbebaute Einzelflächen im Kontext geschlossener Baublöcke mit bestehender Erschließung (auch Flächen mit geringfügiger Anzahl an Garagen, Stellplätzen oder privater Gartenutzung).



**Untergenutzte Wohnbaufläche (UW)/ Punktueller Wohnraumpotential (PW)**

Anzahl: 50 Flurstücke  
 Fläche: ca. 6,4 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 170 WE

"Untergenutzte Wohnbauflächen (UW)" sind bereits bebaute Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Größe und Anordnung durch Ergänzung, Anbau oder einer Bebauung in „zweiter Reihe“ die Möglichkeit bieten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



**Untergenutzte (sonstige) Fläche (UF)**

Anzahl: 77 Flurstücke  
 Fläche: ca. 5 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 140 WE

"Untergenutzte (sonstige) Flächen (UF)" umfassen bebaute gewerbliche oder andere Nutzungen wie Tankstellen, Parkplätze und Garagen, die eine geringe Flächenausnutzung aufweisen.



**Aufstockung (AS)**

Anzahl: 43 Flurstücke  
 Fläche: ca. 2 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 65 WE

Bei der "Aufstockung (AS)" wird der Wohnbestand in die Höhe erweitert, entweder auf Flachdächern oder durch das Entfernen des untergenutzten Dachs. Dies dient vor allem der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, wie von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern



**Punktuelle Arrondierung (PA)**

Anzahl: 21 Flurstücke  
 Fläche: ca. 2,8 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 75 WE

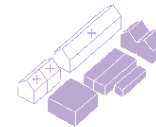
"Punktuelle Arrondierung (PA)" bezeichnet die gezielte Erweiterung und Ergänzung an bestimmten Stellen des Siedlungsrandes, wobei besondere Kriterien als Voraussetzung gelten.



**Siedlungsverdichtung (SV)**

Anzahl: 24 Flurstücke  
 Fläche: ca. 2,4 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 35 WE

"Siedlungsverdichtung (SV)" bezeichnet die Erhöhung der Bebauungsdichte in weniger dicht besiedelten Gebieten desselben Typs, einschließlich großflächiger "Hinterlandbebauung" und der Zusammenführung benachbarter Potentialflächen.



**Nutzungsanreicherung (NA)**

Anzahl: 16 Flurstücke  
 Fläche: ca. 3,7 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 60 WE

Die "Nutzungsanreicherung (NA)" erweitert zentral gelegene Gewerbe- oder Mischflächen durch Hinzufügen von Wohnnutzung, oft über einzelne Grundstücke hinaus. Sie vereint unterschiedliche Potenziale und fokussiert sich insbesondere auf die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung.



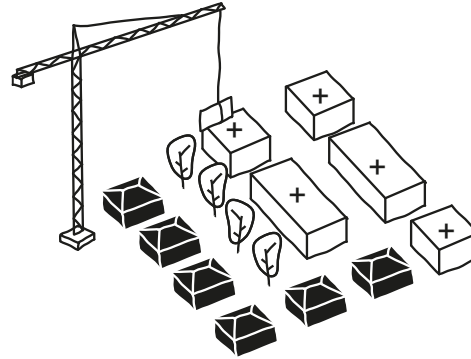
**Umnutzung/ Umstrukturierung von Industrie- und Gewerbeflächen (UGI)**

Anzahl: 18 Flurstücke  
 Fläche: ca. 5 ha  
 Entwicklungspotenzial: ca. 80 WE

"Umnutzung / Umstrukturierung von Gewerbe- und Industrieflächen (UGI)" bezieht sich auf die großflächige Umwandlung oder Neuplanung von Gewerbe- und Industrieflächen, bei der bestehende Strukturen abgerissen werden, um Platz für zukünftige Wohn- oder Mischnutzungen zu schaffen.

# Wie könnte Nachverdichtung aussehen?

Städtebauliche Untersuchung der Potentiale



# Am Gleis

**Gesamtfläche:** ca. 3,84 ha

**Schwerpunkte:**

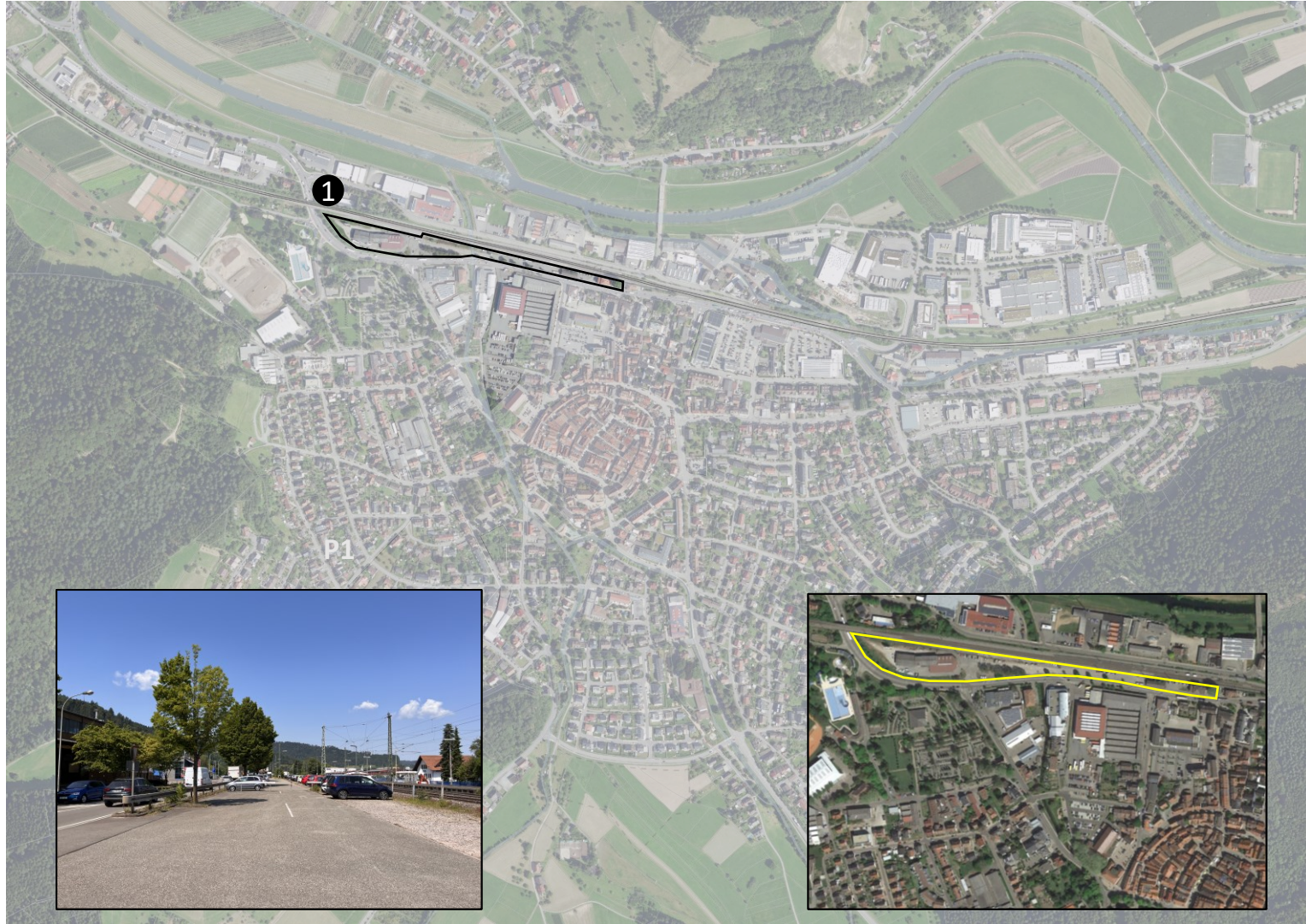
- Umnutzung von Gewerbe zu einer Mischnutzung
- Neuordnung der Grundstücke
- Rückgewinnung von Grün- u. Freiräumen durch Entsiegelung
- Besondere Wohntypologien und hybride Nutzungskonzepte
- Entwicklung von Wohnen am Gleis

**Ziel:**

- Untersuchung von Möglichkeiten einer Umwandlung von Gewerbe zur Mischnutzung
- Varianten der Neuordnung des Grundstücks mit einer effizienteren Flächenausnutzung und gleichzeitiger Rückgewinnung neuer Grün- u. Freiräume.
- Entwicklung von verschiedenen Nutzungen an Schienentrassen auf schmalen Grundstücken

**Wirkung:**

- Übertragbarkeit auf andere industrielle bzw. gewerbliche Flächen in Wohngebieten, die aufgrund ihres Funktionsverlustes zukünftig Möglichkeiten für neue Wohnraumentwicklung schaffen.



# Bestandssituation

## Bestandsituation

### Grundstück:

- Lage: Entlang Steinacher Straße und Schwarzwaldstraße/ Ecke Neue Eisenbahnstraße
- Nutzung: Gewerbe und Parkplatz

### Umfeld und Nachbarschaft:

- FNP: Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbliche Baufläche, Bahnverkehrsanlagen, Grünfläche
- Umgebung: Gewerbe mit großen Hallen, Mischnutzung mit lockerer Bebauung und Parkplätzen
- Angrenzend an die Haslacher Stadthalle und den Haslacher Bahnhof

### Freiraum:

- Versiegelung: Nahezu komplett versiegelt

### Bioklimatische Situation:

- Problem: Fehlen von Bäumen und Schattenspots
- Herausforderung: Direkte Sonneneinstrahlung
- Effekt: Wärmeseleffekt mit kritischen Auswirkungen für umliegende Gebäude





# Variante 1: Zeilen und Punktbauten

## Entwurfsansätze:

- Wohnqualität trotz gleisnaher Lage
- Zeilenbebauung mit geschützten Höfen durch Lärmschutzwand
- Punktbauung mit variablen Wohngrundrissen
- Tiefgarage zur Optimierung der Parkierung und oberirdische Anwohnerparkplätze
- Multifunktionale Flächen entlang der Gleise (öffentlicher Parkplatz und Retentionsfläche)
- Ausbau des denkmalgeschützten Bahnhuses zum Freizeitinformationscenter
- Entwicklung der Restflächen zur Sport- und Spielfläche
- Geänderter Straßenquerschnitt zugunsten der Fußgänger

## Bauliche Kennwerte:

Fläche: ca. 8.068 m<sup>2</sup>

BGF: 5.487 m<sup>2</sup>

GRZ: 0,2

GFZ: 0,7

WE: ca. 60 Wohneinheiten

Öffentliche Parkplätze: 91



# Variante 2: Dichtere Punktbauten

## Entwurfsansätze:

- Wohnqualität trotz gleisnaher Lage
- Punktbauung mit variablen Wohngrundrissen
- Gemeinschaftsfördernde Grünflächen
- Tiefgarage zur Optimierung der Parkierung und oberirdische Anwohnerparkplätze
- Multifunktionale Flächen entlang der Gleise (öffentlicher Parkplatz und Retentionsfläche)
- Ausbau des denkmalgeschützten Bahnhuses zum Freizeitinformationscenter
- Entwicklung der Restflächen zur Sport- und Spielfläche
- Geänderter Straßenquerschnitt zugunsten des Fußverkehrs

## Bauliche Kennwerte:

Fläche: ca. 8.068 m<sup>2</sup>

BGF: 7.947 m<sup>2</sup>

GRZ: 0,3

GFZ: 0,8

WE: ca. 75 Wohneinheiten

Öffentliche Parkplätze: 91





# EKZ Märkte

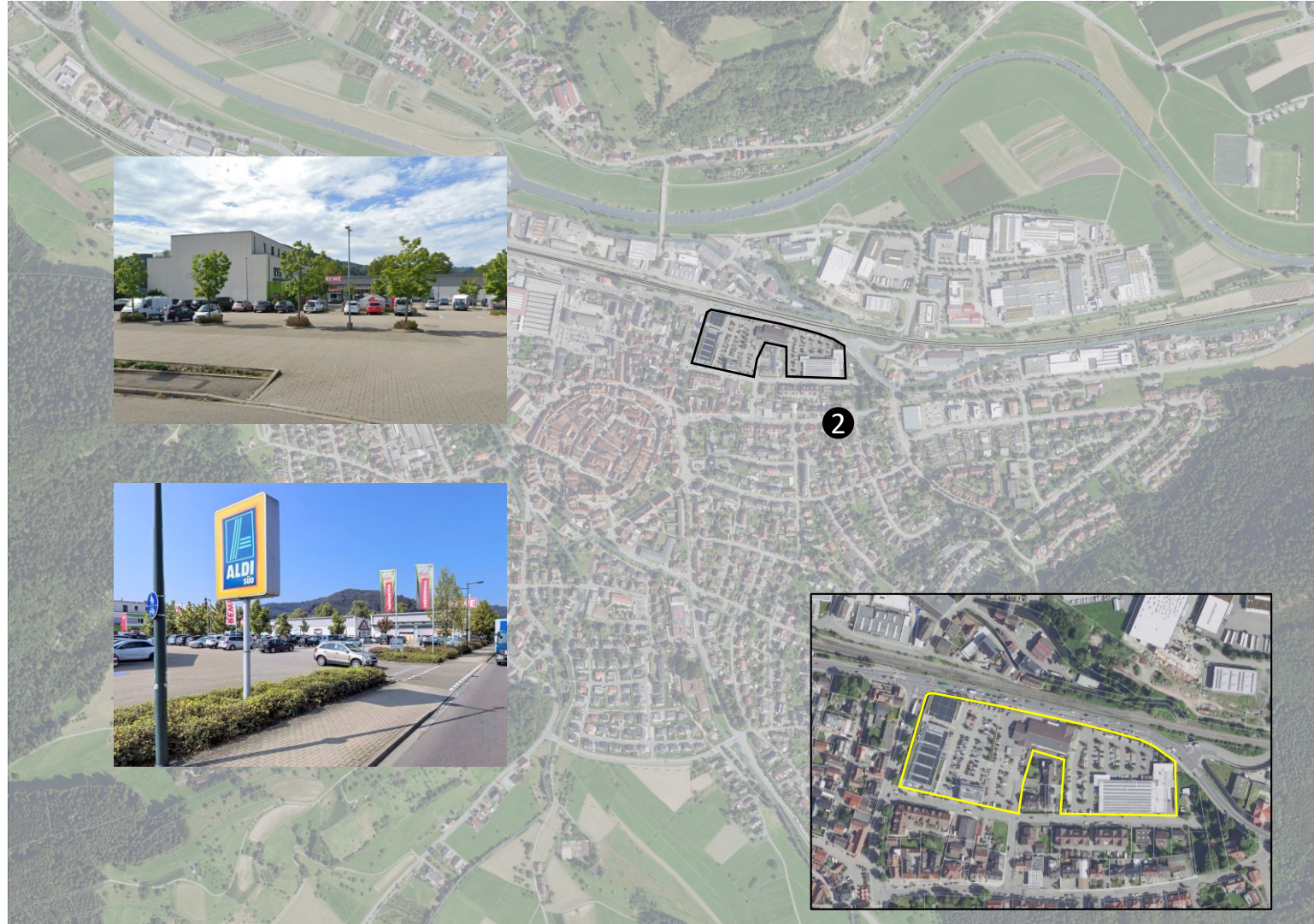
**Gesamtfläche:** ca. 2,3 Hektar

**Schwerpunkte:**

- Anreicherung mit Wohnen
- Überbauung der Lebensmittelmärkte
- Wohntypologien hoher Dichte

**Ziel:** Der Testentwurf zielt darauf ab, das Areal zwischen B33 und Im Spießacker umzugestalten, bisher geprägt von Lebensmittelmärkten und großen Parkplätzen. Die Neugestaltung, wie die Schaffung von Tiefgaragen, bietet neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau und eine effizientere Nutzung des Stadtraums, einschließlich potenzieller Überbauungen und Neubauten für Gewerbestrukturen.

**Wirkung:** Lebensmittelmärkte gelten als bisher ungenutztes Wohnraumpotenzial. Effizientere Raumnutzung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten könnten den Raum optimaler nutzen und zusätzlichen Wohnraum schaffen.



# Bestandssituation

## Bestandsituation

### Potentialfläche(n):

- Lage: Im Spießacker / B33
- Nutzung: Einkaufszentrum mit großen Parkplatzflächen

### Umfeld und Nachbarschaft:

- Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnen sowie kleineres Gewerbe geprägt. Im Norden grenzt das Gebiet an die Schwarzwaldstraße

### Freiraum:

- Versiegelung: Nahezu komplett versiegelt

### Bioklimatische Situation:

- Problem: Fehlen von Bäumen und Schattenspots
- Herausforderung: Direkte Sonneneinstrahlung
- Effekt: Wärmeineleffekt mit kritischen Auswirkungen für umliegende Wohngebäude



# Vertikaler Ausbau + Ergänzungen

## Entwurfsansatz:

Die Entwurfsvariante legt ihren Fokus auf die Aufstockung von Supermärkten. Neben dieser Maßnahme sind zusätzliche Neubauten geplant, um die bestehenden Blöcke zu schließen und klare Raumgrenzen zu schaffen. Dabei werden die Geschosshöhen und Dachformen an die Umgebung angepasst, um eine harmonische Integration der Aufstockungen und Neubauten in die Umgebung zu gewährleisten.

## Bauliche Kennwerte:

Fläche ca. 24.592m<sup>2</sup>

### Bestand

Fläche 8.481m<sup>2</sup>

BGF 9.213m<sup>2</sup>

GRZ 0,3

GFZ 0,4

### Aufstockung

Fläche 4.578m<sup>2</sup>

BGF 6.867m<sup>2</sup>

GRZ 0,2

GFZ 0,3

### Neubau Wohnen

Fläche 3.572m<sup>2</sup>

BGF 8.390m<sup>2</sup>

GRZ/GFZ 0,1/0,3

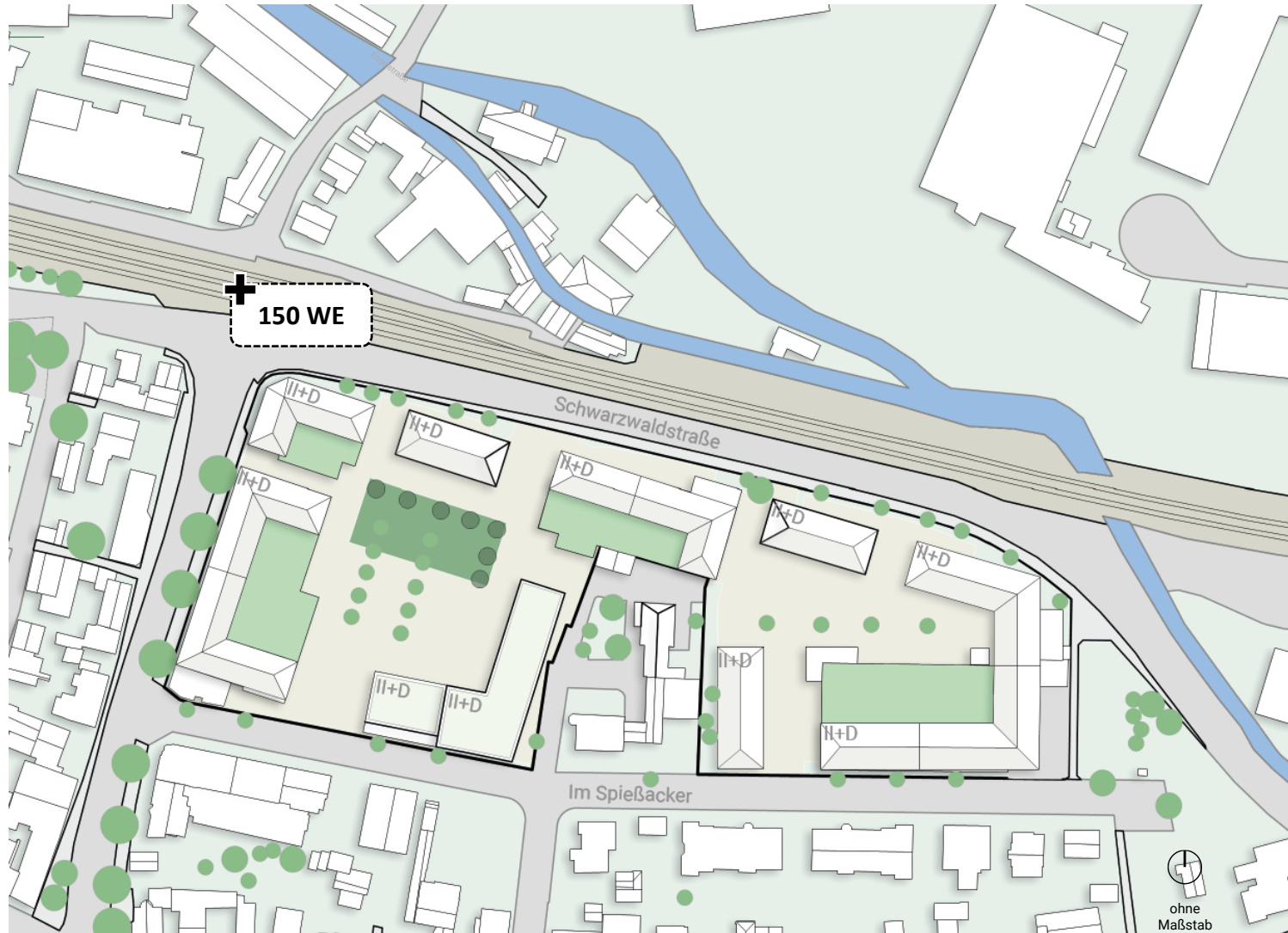
### Gewerbe

Fläche 540m<sup>2</sup>

BGF 540m<sup>2</sup>

GRZ/GFZ 0,2/0,2

WE ca. 150 Wohneinheiten



# Parkplatz Grafenstraße

Gesamtfläche: ca. 1.800 m<sup>2</sup>

## Schwerpunkte:

- Effizientere Flächenausnutzung
- Rückgewinnung von Grün- u. Freiräumen durch Entsiegelung
- Besondere Wohntypologien und hybride Nutzungskonzepte

**Ziel:** Untersuchungen und Analyse angemessener Wohntypologien auf bisher mindergenutzten Flächen. Der Fokus soll auf einer effizienteren Flächenausnutzung mit höherer Wohndichte gelegt und in zwei Varianten veranschaulicht werden.

**Wirkung:** Die Demonstration der Potentiale zur Nachverdichtung auf untergenutzten Flächen, wie etwa Parkplätzen oder größeren, untergenutzten Wohnbauflächen in unmittelbarer Innenstadtnähe, kann auf ähnliche Potentialflächen übertragen werden.



# Bestandssituation

## Bestandsituation

### Potentialfläche:

- Lage: Ecke Grafenstraße/Bergstraße
- Nutzung: Öffentlicher Parkplatz

### Umfeld und Nachbarschaft:

- FNP: Verkehrsfläche
- Umgebung: Wohngebiet mit Ein-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern in lockerer Blockrandstruktur
- Haslacher Altstadt und Ev. Kirche in unmittelbarer Nähe
- Vielzahl an sozialen Einrichtungen und Verbänden südlich an der Sandhaasstraße

### Freiraum:

- Versiegelung: Nahezu komplett versiegelt

### Bioklimatische Situation:

- Problem: Fehlen von Bäumen und Schattenspots
- Herausforderung: Direkte Sonneneinstrahlung
- Effekt: Wärmeinseleffekt mit kritischen Auswirkungen für umliegende Wohngebäude



# Block ergänzen

## Entwurfsansatz:

- Bestehende Strukturen aufgreifen
- Blockrand herstellen bzw. schließen, Freiraumqualität im inneren schaffen
- Raumkanten zur Grafenstraße sowie Bergstraße bilden
- Möglichkeit einer Tiefgarage zur Optimierung der Parkierung

## Bauliche Kennwerte:

Fläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

BGF: 1.245 m<sup>2</sup>

GRZ: 0,4

GFZ: 1,2

WE: ca. 12 Wohneinheiten





# Produzierendes Gewerbe im Wohngebiet

**Gesamtfläche:** ca. 3.958 m<sup>2</sup>

**Schwerpunkte:**

- Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen
- Neuordnung des Grundstücks
- Rückgewinnung von Grün- u. Freiräumen

**Ziel:** Untersuchung von Möglichkeiten einer Umwandlung von Gewerbe zu Wohnen. Varianten der Neuordnung des Grundstücks mit einer effizienteren Flächenausnutzung und gleichzeitiger Rückgewinnung neuer Grün- u. Freiräume.

**Wirkung:** Übertragbarkeit auf andere industrielle bzw. gewerbliche Flächen in Wohngebieten, die aufgrund ihres Funktionsverlustes zukünftig Möglichkeiten für neue Wohnraumentwicklung schaffen.



# Bestandssituation

## Bestandsituation

### Grundstück:

- Lage: Breitestraße 1
- Produktionsstandort

### Umfeld und Nachbarschaft:

- FNP: Gewerbliche Baufläche
- Umgebung: Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Doppelhäuser in lockerer Blockrandstruktur

### Freiraum:

- Versiegelung: Nahezu komplett versiegelt
- Nutzung: Hauptsächlich als Zufahrts- und Stellflächen für PKW und Zulieferverkehr

### Bioklimatische Situation:

- Problem: Fehlen von Bäumen und Schattenspots
- Herausforderung: Direkte Sonneneinstrahlung
- Effekt: Wärmeineleffekt mit kritischen Auswirkungen für umliegende Wohngebäude



# Variante 1: Lockere Bebauung

## Entwurfsansatz:

- Neuordnung des Grundstücks
- Lockere Bebauungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern und (ökologischen) Doppelhäusern
- Fokus auf nachhaltigem Bauen, sozialer Interaktion und gemeinschaftlichem Wohnen
- Grüne Umgebung als zentraler Aspekt
- Möglichkeit einer innovativen Herangehensweise:
  - Baugruppen-Prinzip
  - Genossenschaftliches Wohnen
- Aktive Teilnahme der Bewohner an Planung und Gestaltung ihrer Wohnumgebung

## Mögliche bauliche Kennwerte

### Testentwurf:

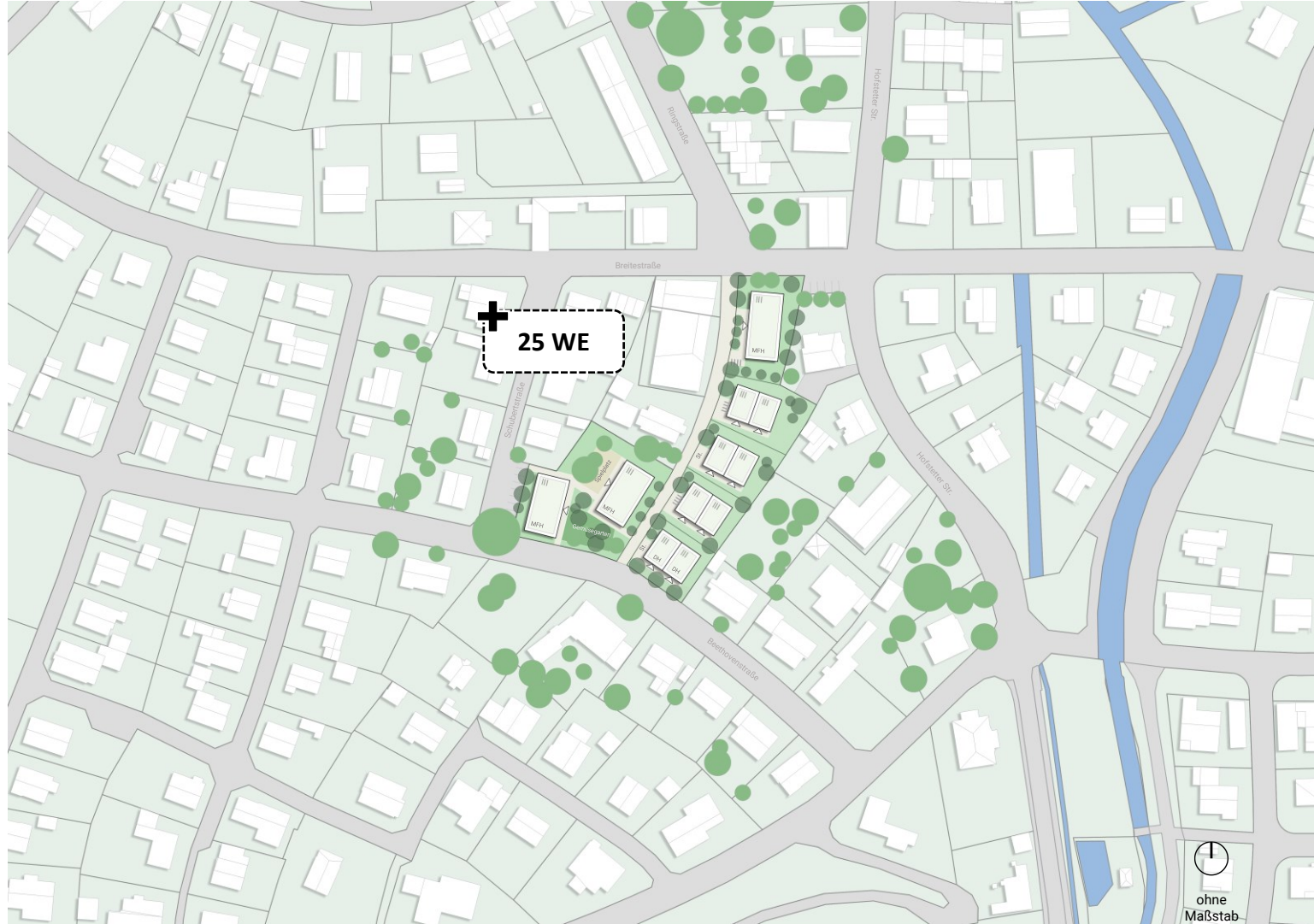
Fläche: 3.958 m<sup>2</sup>

BGF: ca. 3.863 m<sup>2</sup> (Wohnen)

GRZ: 0,3

GFZ: 1,0

WE: ca. 25 Wohneinheiten



# Variante 2: Verdichtung durch MFH-Typologien

## Entwurfsansatz:

Diese Variante zeigt die Neuordnung des Grundstücks und eine Entwicklung mit MFH-Typologien, die durch vielfältige Freiräume miteinander verbunden werden. Der Fokus liegt auf **generationsübergreifendem Wohnen** in einem inklusiven und lebendigen Wohnquartier.

- Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen und Lebensstile
- Ggf. Integration von Nahversorgern für Grundversorgung des Quartiers
- Möglichkeit einer Tiefgarage zur Optimierung der Parkierung
- Zusätzliche Nutzungen, wie eine Werkstatt oder Quartierstreiff, für gemeinschaftliche Aktivitäten und zur Förderung des sozialen Miteinanders und harmonisches Zusammenleben

## Mögliche bauliche Kennwerte

### Testentwurf:

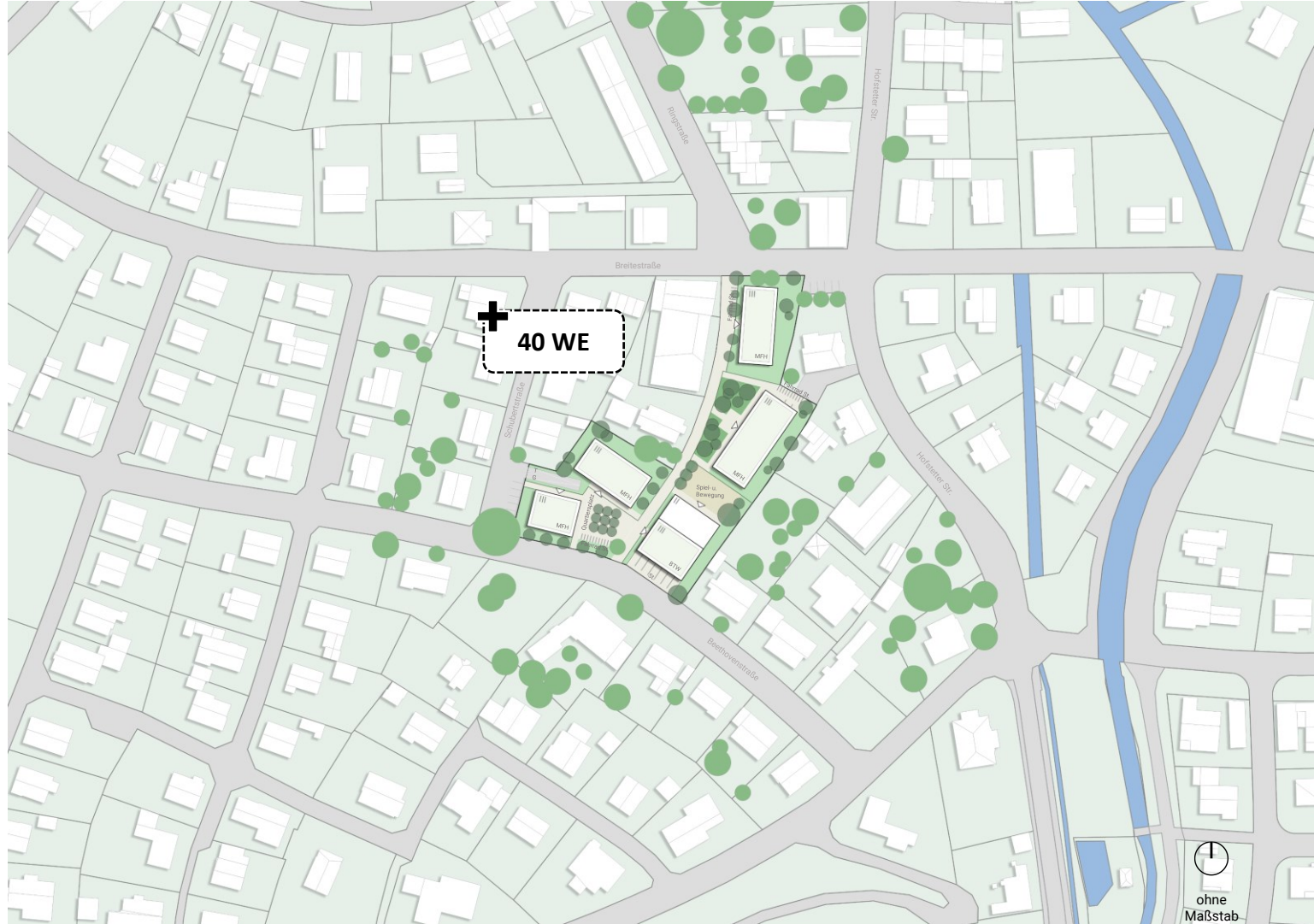
Fläche: 3.958 m<sup>2</sup>

BGF: ca. 4.270 m<sup>2</sup>

GRZ: 1,1

GFZ: 0,3

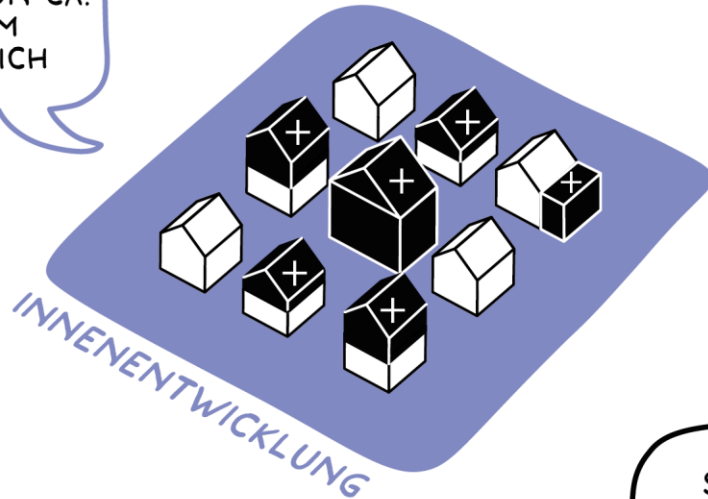
WE: ca. 40 Wohneinheiten



# Lesson learned!

Innen vs. Außen

ERMITTELTES  
POTENTIAL VON CA.  
700 WE IM  
INNENBEREICH



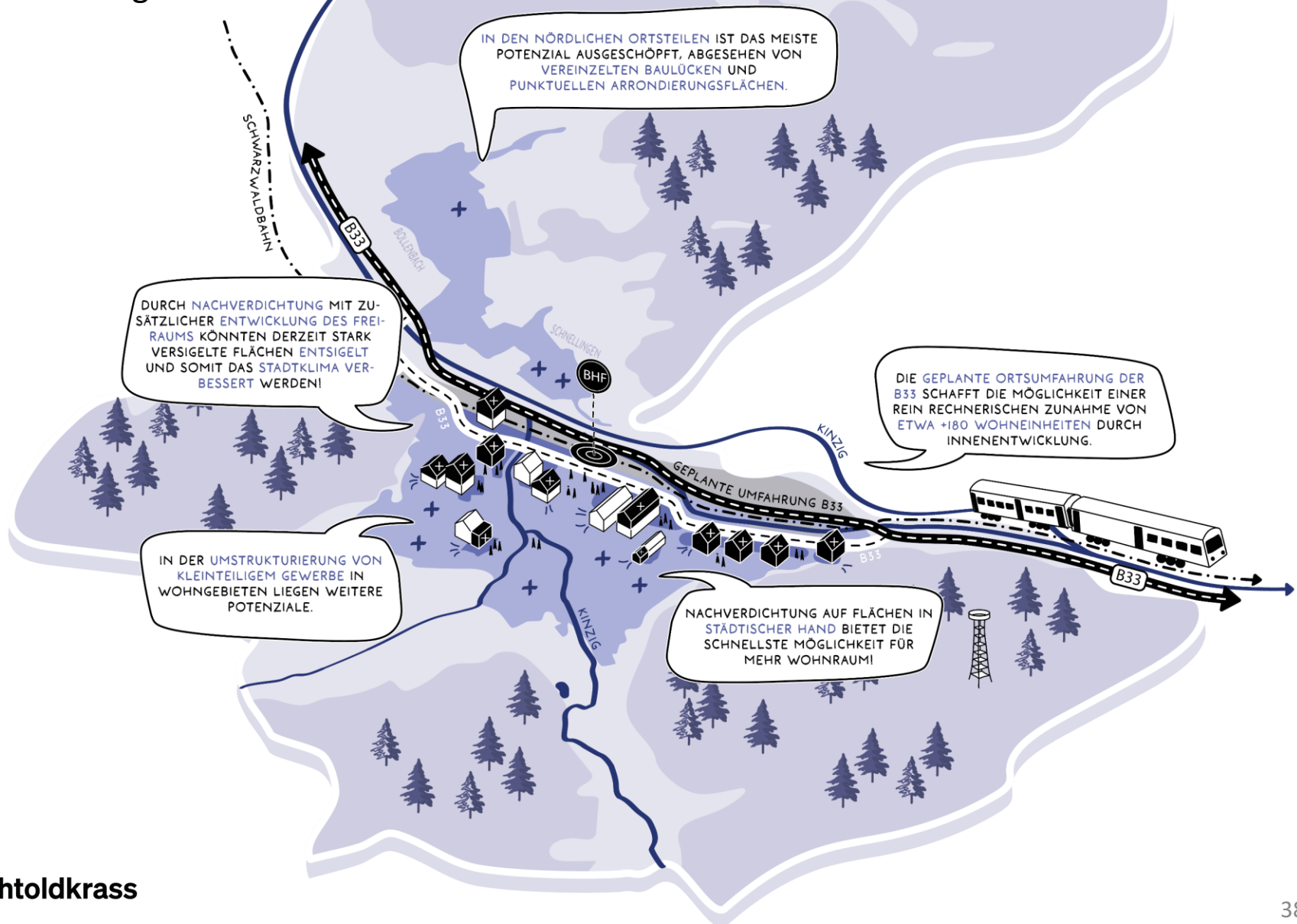
100 WE AUF 3 HA  
IM AUBENBEREICH

ZUR EINSCHÄTZUNG:  
SIND 700 WE EIN GROBES POTENTIAL?

WENN ES GELÄNGE, 15 % DES IM  
INNENBEREICH ERMITTELTEN POTENZIALS ZU  
REALISIEREN ENTSPRÄCHE DIES UNGEFÄHR  
EINEM BAUGEBIET MIT CA. 100 WE.

# Short Facts!

Die Ergebnisse im Überblick



# Mobilisierung von Baulandpotenzialen

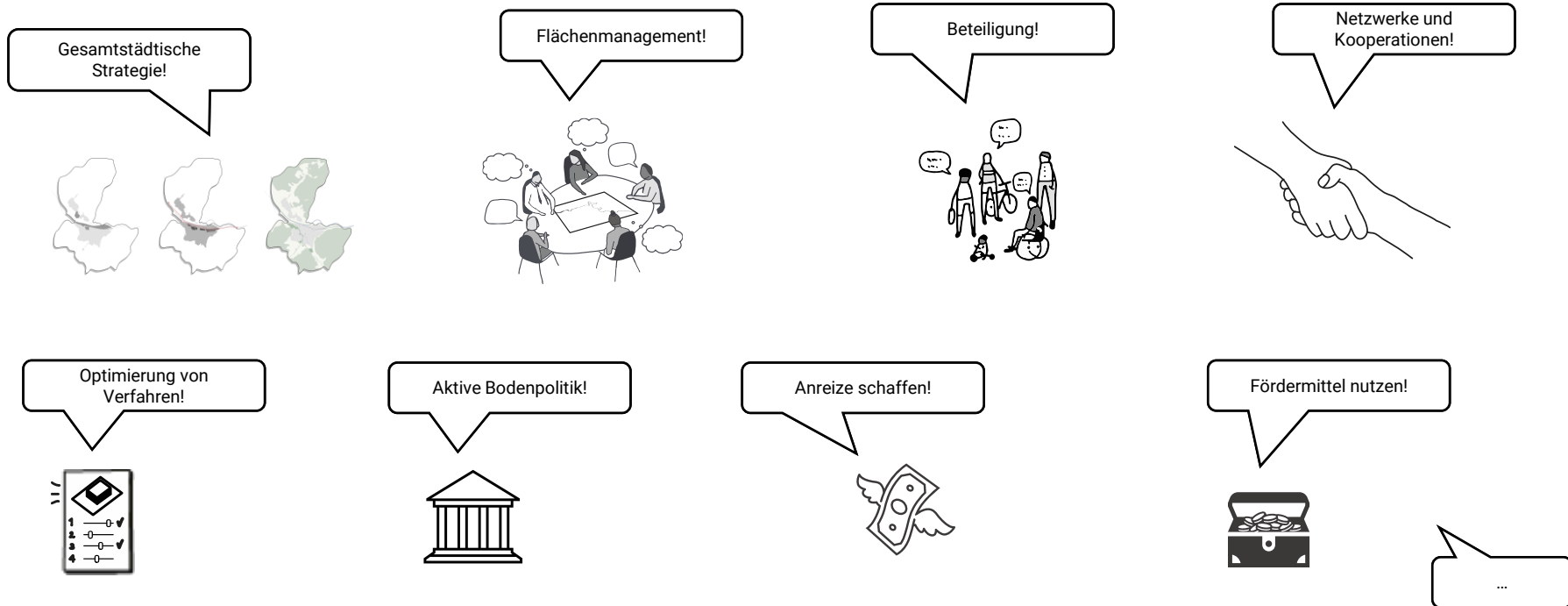
- Kommunen verfolgen unterschiedliche Ansätze zur Mobilisierung von Baulandpotenzialen.
- Typische Instrumente umfassen:
  - **Immobilien- und Grundstücksbörsen**
  - **Gezielte Förderprogramme** zur Schließung von Baulücken
  - **Strategische Aufkäufe von Flächen zur mittelfristigen** Entwicklung und Deckung des Baulandbedarfs.
- Eine herausfordernde Voraussetzung ist die **Kooperationsbereitschaft** der Flächeneigentümer/innen.

**Hinweis:** Die Mobilisierung von Baulandpotenzialen erfordert eine Vielzahl von Strategien und Maßnahmen, wobei die Zusammenarbeit mit Flächeneigentümern eine zentrale Rolle spielt!



# Mögliche Instrumente und Strategien

Die Innenentwicklung erfordert eine strategische Herangehensweise und vielfältige Instrumente innerhalb der verfügbaren Ressourcen und Kapazitäten der Stadt. Dazu gehören beispielsweise:





# Der nächste Schritt...

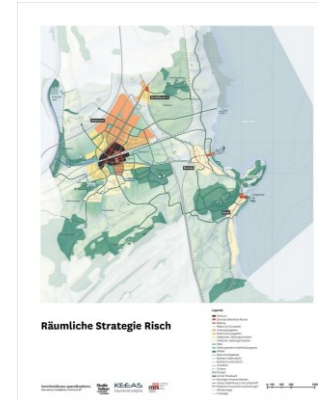
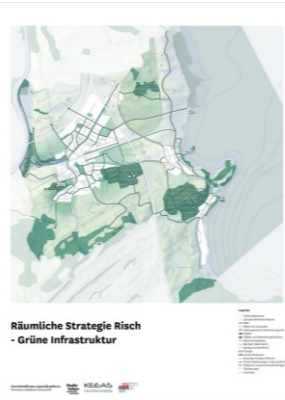
➤ Erarbeitung eines gesamtstädtischen Strategiekonzepts – Vision & Ideen für Haslach entwickeln!



[Zukunftswerkstatt im Rahmen der Räumlichen Perspektive Ludwigsburg]



[Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 (CH)]



[Räumliche Strategie Risch-Rotkreuz (CH)]

# Eine gemeinsame Vision

für Haslach im Kinzigtal

## Räumliche Perspektiven Haslach 2035+

Angesichts der dynamischen Veränderungen in Haslach ist ein ganzheitliches Entwicklungskonzept wichtig, um langfristige Perspektiven für eine nachhaltige und lebenswerte Zukunft zu gestalten.

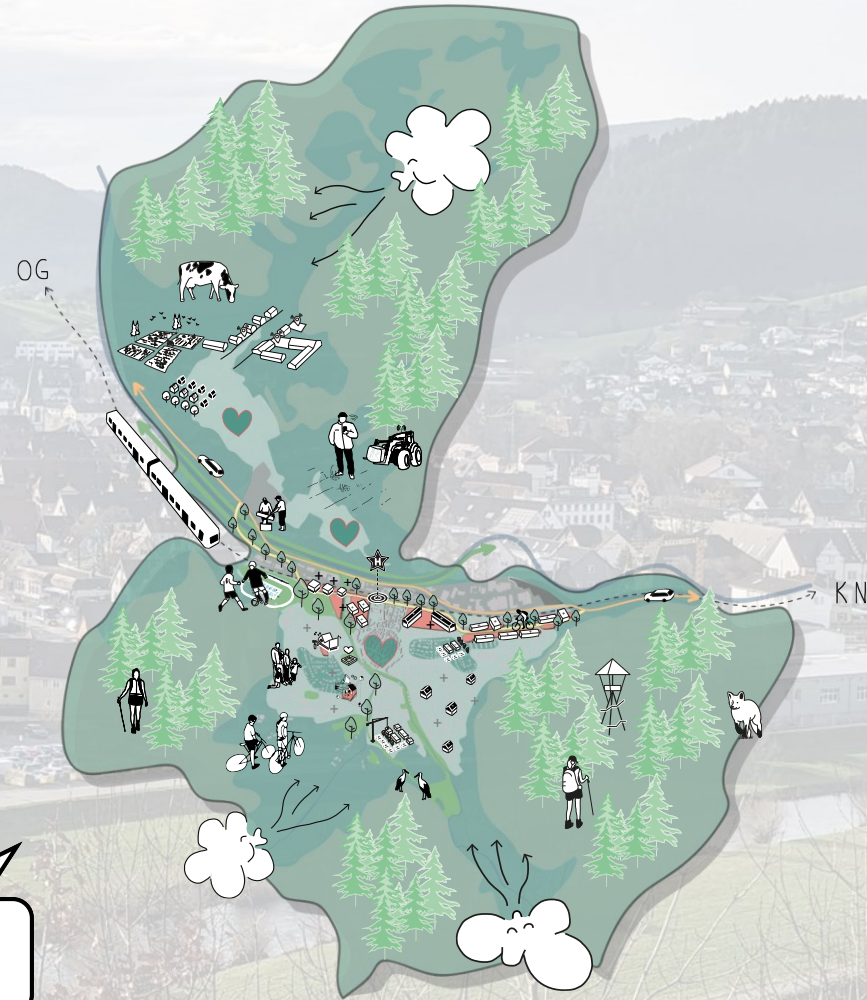
Bevölkerungsentwicklung  
und Wohnraum!

Wirtschaft und  
Standortentwicklung!

Landschaft und  
Freiraum!

Infrastruktur und  
Verkehr!

Kulturelle und soziale  
Entwicklung!



# Vielen Dank!



Gefördert durch:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Im Rahmen des Förderprogramms  
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“





# Hinweis zu Abbildungen, Fotografien und Karten

Alle nicht gekennzeichneten Abbildungen in der vorliegenden Präsentation sind von berchtoldkrass selbst erstellt oder von der Stadt Haslach im Kinzigtal bereitgestellt. Kartendarstellungen basieren auf den Daten der Stadt Haslach im Kinzigtal.

## Weitere Abbildungsnachweise

- Folie 1 und 43 (Titel- und Schlussfolie) Foto: Stadt Haslach im Kinzigtal
- Folie 4: Grafik: Bundesstiftung Baukultur; Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes | „Handbuch zur Innenentwicklung. Besser bauen in der Mitte“ [online] verfügbar unter:  
[https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk\\_besser-bauen-in-der-mitte.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf)
- Folie 8: Grafik 1: Umweltbundesamt (2023)  
Grafik 2: Bundesstiftung Baukultur; Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes
- Folien 9, 10, 12, 13: Grafiken: Bundesstiftung Baukultur; Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes
- Folien 22-36: Eigene Plandarstellung von berchtoldkrass; auf Grundlage: Geodaten der Stadt Haslach im Kinzigtal

## Weitere Quellennachweise:

- Folie 5: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikation 11/2022, Bonn, März 2022.