



Kooperative Baulandentwicklung

Siegen – Baugebietsentwicklung „Wellersberg“

Workshop zur städtebaulichen
Rahmenplanung



Begrüßung

Stadt Siegen

Einführung in die Veranstaltung

Anlass, Ziel, Ablauf der Veranstaltung

NRW.URBAN

Einführung in die Veranstaltung

Ausgangslage

- Grundlage: Strukturkonzept aus dem Jahr 2020
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans in drei Varianten
- Heute: Abschlussworkshop zum städtebaulichen Rahmenplan in drei Varianten

Ziel der heutigen Veranstaltung

- Identifizierung des „best of“ der drei Varianten
- Definition von Eckpunkten/Zielvorstellungen, die in die weitere Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs einfließen sollen

Ablauf Workshop

17:00 – 17:05 Uhr	Begrüßung
17:05 – 17:10 Uhr	Einführung in die Veranstaltung (Anlass, Ziel, etc.)
17:10 – 17:20 Uhr	Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen
17:20 – 17:30 Uhr	Input: öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere
17:30 – 18:30 Uhr	Vorstellung der drei Entwurfsvarianten inkl. Rückfragen
18:30 Uhr	<i>kurze Pause</i>
18:45 – 19:45 Uhr	Arbeitsgruppenphase an 3 Thementischen
19:45 – 20:15 Uhr	Zusammenfassung im Plenum + Entwicklung einer best-off Variante
20:15 – 20:30 Uhr	Ausblick
20:30 Uhr	<i>Ende der Veranstaltung</i>

Projektvorstellungen mit Rahmenbedingungen

Kooperative Baulandentwicklung, Projekt „Wellersberg“, städtebaulicher Rahmenplan

NRW.URBAN

Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

Kooperative Baulandentwicklung

- Unterstützungsangebot des Landes Nordrhein-Westfalen
- NRW.URBAN bringt Personal und Know-how ein
- entlastet personelle Kapazitäten der Kommune
- Kommune behält vollen Einfluss auf die Baugebietsentwicklung



Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

Kooperative Baulandentwicklung

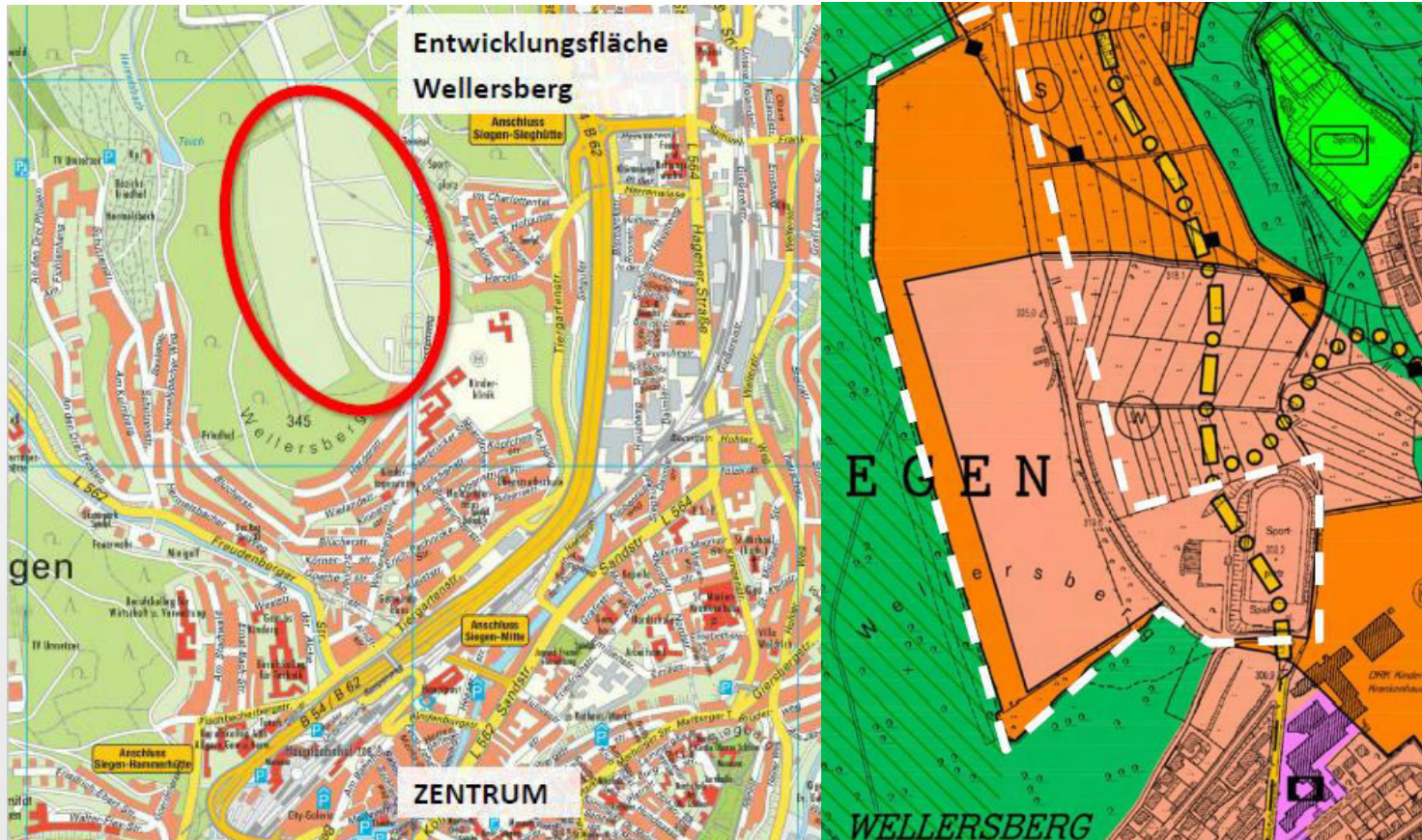
Voraussetzungen

- Kommune wird Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- Schaffung von notwendigem Wohnraum, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungen; Sozialquote (30%)
- möglichst im Innenbereich oder innenbereichsnahen Gebieten
- mit guter ÖPNV Anbindung
- Genehmigung des Projektes durch das MHKBD



Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

Projekt „Wellersberg“



Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

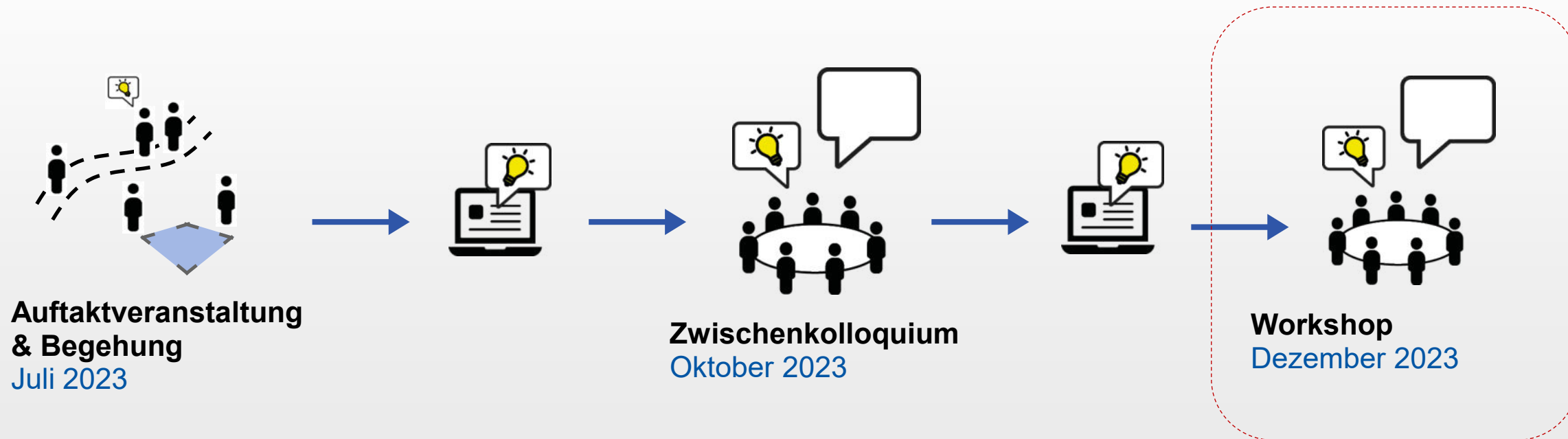
städttebaulicher Rahmenplan – Voraussetzungen

- Erschließung über bestehende Panzerstraße
- Trennung des MIV und des Rad- und Fußverkehrs entlang der Panzerstraße
- Schaffung eines Übergangs zum umgebenden Naherholungsraum
- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen
- Integration unterschiedlicher, bedarfsgerechter Wohntypologien



Projektvorstellung mit Rahmenbedingungen

städtebaulicher Rahmenplan – prosa | Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbH



Input: öffentlich geförderter Wohnungsbau und autoarme Quartiere

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, autoarme Quartiere, Quartiersgaragen

NRW.URBAN

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Ziel: Entlastung der Wohnungsmärkte
 - Schaffung von günstigem Mietwohnraum
 - Eigentumserwerb wird auch für Haushalte mit wenig Einkommen möglich
 - Förderobjekte:
 - Mietwohnraum (Mietwohnung, Mieteinfamilienhäuser, Gruppenwohnungen)
 - Wohnraum für Auszubildende und Studierende
 - Wohnraum für Menschen mit Behinderung
 - Selbst genutztes Wohneigentum
- **50 % aller Haushalte und 80 % der Seniorenhaushalte berechtigt**

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Maximales Brutto-Jahreseinkommen

Haushaltstyp	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
Einzelperson	33.136 €	45.899 €
2 Personen	45.918 €	61.293 €
mit 1 Kind	49.668 €	69.043 €
mit 2 Kindern	59.668 €	83.043 €
Rentner		
Alleinstehend	26.970 €	
2 Personen	37.734 €	

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Beispiele – geförderter Mietwohnraum



Dortmund



Unna



Münster



Köln, Stammheimer Ufer

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Beispiele – Wohnplätze für Menschen mit Behinderung



Grewen, Villa Nova

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Beispiele – gefördertes selbst genutztes Wohneigentum



Kreis Coesfeld



Wöste

Input: autoarmes Quartier

Autoarmes Quartier, Quartiersgaragen

Autoarmes Quartier

Autoarmes Quartier

- Kein Autoverzicht, aber Förderung alternativer Angebote
- Reduzierter und verkehrsberuhigter MIV
- 0,3-0,7 Stellplätze/WE

Umsetzung

- Mobilitätskonzept
- Kombination von Push- und Pull-Faktoren
- Frühzeitige Einbindung lokaler Akteure

Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Definition

Quartiersgaragen bieten **Bewohnenden Parkmöglichkeiten**, müssen aber **nicht** notwendig auf deren Bedarf **begrenzt sein**.

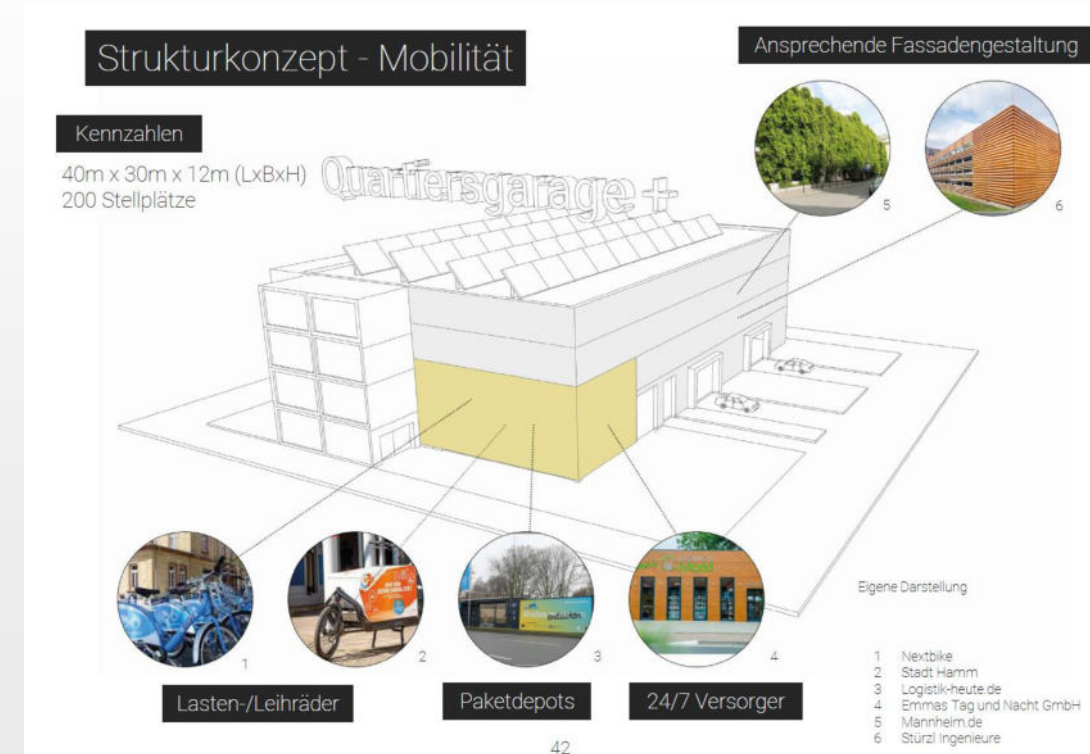
Ziele

- Flächensparnis durch die Reduzierung von Erschließungs- und Parkflächen
- Mobilitätssicherung im Quartier mit allen Verkehrsarten (kein Verzicht)
- Stärkung des Umweltverbundes
- Kostenreduzierung im Wohnungsbau durch geringeren Stellplatzbedarf und Trennung der Kosten für Wohnen und Pkw-Stellplätze
- Reduktion von Verkehrsflächen, Lärm und Emissionen

Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öff. Raum von ruhendem Verkehr entlasten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Längere Wege vom PKW bis zur Haustür
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Höhere Aufenthaltsqualität in Wohnquartieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ggf. können höhere Kosten im Vergleich zum „Parken vor der Haustür“ anfallen (standortabhängig)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnstraßen sind Orte der Begegnung 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinder können ohne Gefahren spielen 	



Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Nutzungsmodelle

Kombination mit Einzelhandel

- Kleinflächiger Einzelhandel von Gütern des täglichen Bedarfs
- Großflächiger Einzelhandel

Mehrzweckräume

- Mehrfachnutzung der Betriebsräume von Mobilitätszentralen

Spiel- und Naherholungsfläche auf dem Dach

- Dachnutzung optimiert Ausnutzung des Baugrunds, wenn dadurch andere Flächen eingespart werden können

Postdepot für die „letzte Meile“

- Postdepot um Lieferfahrten und Lieferparken im Quartier zu reduzieren



Quartiersgarage mit Einzelhandel, Düsseldorf Oberkassel

Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Kosten und Wirtschaftlichkeit

Integrierte Betrachtung von **Kosten und Nutzen** im Quartier

- **Flächensparnis:** bis zur Hälfte weniger Flächenverbrauch im Vergleich zu ebenerdigem Parken je nach Größe der QG möglich
- **Investitionskosten:** in zentralen und innenstadtnahen Lagen vergleichbar mit ebenerdigen Parken, an peripheren Standorten jedoch höher
- **Betriebskosten:** i.d.R. finanzierbar durch Vermietung der Stellplätze

→ Anschubfinanzierung und/ oder Baukostenzuschuss durch die Stadt i.d.R. sinnvoll

Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Betreibermodelle

- Stellplatzeigentümerschaft
 - Kleinere Quartiersgaragen, die keinen professionellen Betrieb erfordern
 - Betrieb durch Eigentümergesellschaft ggfls. in Kooperation mit Immobilienunternehmen
- Dachgenossenschaften
 - Setzen sich zusammen aus vielen verschiedenen Akteuren (Investoren, Baugenossenschaften, Wohnprojekte, Eigentümer)
 - Übernimmt und bündelt Aufgaben durch Satzungen
 - Verknüpfung verschiedener Bereiche
- Mobilitäts- oder Wohnverein
 - Partizipation von Akteuren/Investoren innerhalb eines Quartiers
 - In der Regel eigens für die Erfüllung der anfallenden Aufgaben im Quartier gegründet
 - Kann Teil einer Dachgenossenschaft sein

Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Beispiele

Am Stellwerk 60, Köln

- Eigenbetrieb durch Stellplatzeigentümergeinschaft
- In der Siedlung Fahr- und Parkverbot für private Kraftfahrzeuge
- Baubeginn 2006
- 400 WE



Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Beispiele

Quartier Vauban

- Vermietung und operativer Betrieb durch eine Immobilienverwaltung
- Stadt der kurzen Wege
- Baubeginn 2006
- 2.600 WE



Autoarmes Quartier

Quartiersgarage – Beispiele

Lincoln-Siedlung in Darmstadt

- Vermietung und Betrieb durch Mobilitätszentrale
- Verkehrsberuhigtes Wohnquartier
- Baubeginn 2020
- 2.000 WE

