

Einfamilienhausgebiete der Zukunft am Beispiel des Josefs-Viertels in Ahaus

Wie aktiviert man Eigentümer?

Folienpräsentation zum 1. Netzwerktreffen

Meileinstein – Das Zertifikat für flächensparende Kommunen in NRW
am 23.01.2014, Wissenschaftspark Gelsenkirchen

Gliederung

- **Ältere Einfamilienhausgebiete –
Ein städtebauliches Handlungsfeld?**
 - ⇒ Problemstellung
 - ⇒ Ziele

- **Einfamilienhausgebiete der Zukunft –
Das Josefs-Viertel in Ahaus**
 - ⇒ Das Plangebiet
 - ⇒ Rahmenbedingungen
 - ⇒ Ziele
 - ⇒ Handlungsfelder
 - ⇒ Bausteine

Gliederung

- **Ältere Einfamilienhausgebiete –
Ein städtebauliches Handlungsfeld?**
 - ⇒ Problemstellung
 - ⇒ Ziele
- Einfamilienhausgebiete der Zukunft –
Das Josefs-Viertel in Ahaus
 - ⇒ Das Plangebiet
 - ⇒ Rahmenbedingungen
 - ⇒ Ziele
 - ⇒ Handlungsfelder
 - ⇒ Bausteine

Ältere Einfamilienhausgebiete – ein städtebauliches Handlungsfeld?

- Städtebauliche „Selbstläufer“?
 - ⇒ zentrale Lagen, großzügige Grundstückszuschnitte
 - ⇒ Wohnungen, Wohngebäude, Wohnumfeld und Infrastruktur entsprechen nicht immer heutigen Nutzungsanforderungen und Qualitätsstandards
 - ⇒ Kommunale Einflussmöglichkeiten aufgrund der Vielzahl von Einzeleigentümern stark eingeschränkt
- Kaum ein Thema in Wissenschaft und Forschung und kommunalem Handeln

Ältere Einfamilienhausgebiete – ein städtebauliches Handlungsfeld?

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten
aus den 1950er bis 1970er Jahren

Handlungsempfehlungen
für eine nachhaltige Nutzung

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)



WÜSTENROT STIFTUNG



Problemstellung

■ Rahmenbedingungen

- Rund 20% des Wohnungsbestandes sind Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre
- die zunehmend älter werdenden Bewohner
 - ⇒ wollen so lange wie möglich in ihrer Wohnung bzw. in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben
- junge Familien bevorzugen
 - ⇒ die Neubaugebiete am Ortsrand
 - ⇒ neue urbane Wohnformen
- Nachfrage nach Einfamilienhäusern unterliegt qualitativer und quantitativer Veränderungen

Problemstellung

■ Mögliche Auswirkungen

- Sinkende Nachfrage nach älteren Einfamilienhäusern

Warum und für wen soll ich investieren?

- Investitionen beschränken sich i. d. R. auf Instandhaltungsmaßnahmen
- Sanierungsmaßnahmen finden nur begrenzt statt
- “Entwicklungsmaßnahmen“ unterbleiben
- Wohnungen, Wohngebäude, Wohnumfeld und Infrastruktureinrichtungen entsprechen im weniger heutigen Nutzungsanforderungen bzw. Qualitätsstandards
- Vorhandener Wohnraum wird nur noch teilweise genutzt
- Leerstände

Wie kann der Trend umgekehrt werden?

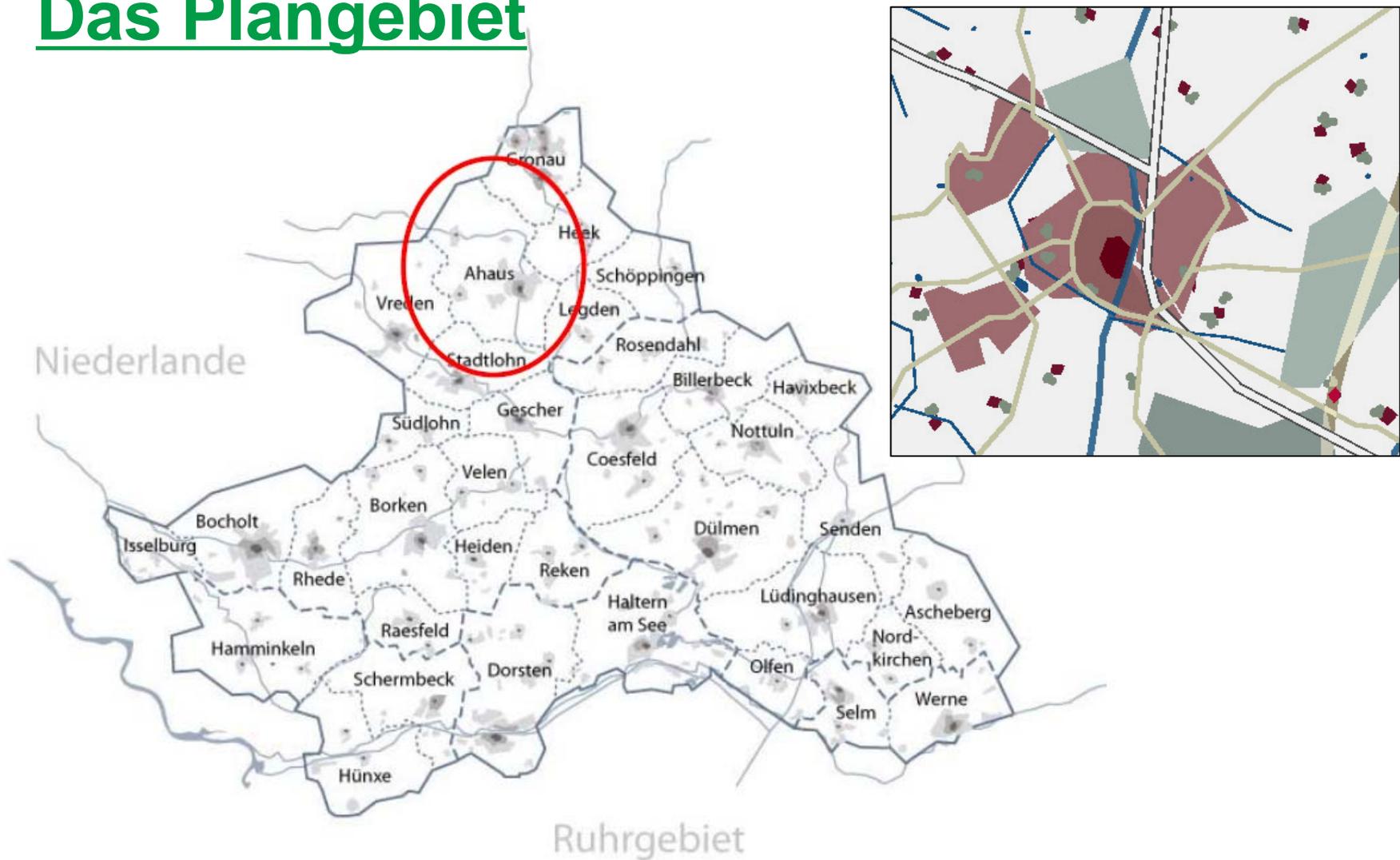
Ziele

- Ältere Einfamilienhausgebiete **demografiefest** weiterentwickeln
 - Generationsübergreifende Wohnformen
 - ⇒ Mehrgenerationenhäuser
 - ⇒
 - Neue Wohnformen für ältere Menschen
 - ⇒ Gemeinschaftliche Wohnprojekte
 - ⇒ Betreutes Wohnen
 - ⇒
 - Wohnumfeld sowie die Infrastruktur ggf. anpassen
 - ⇒ Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen (ältere Menschen, junge Familien, usw.) berücksichtigen
 - ⇒ Angepasste Versorgungsstrukturen: dezentral und ambulant
 -

Gliederung

- Ältere Einfamilienhausgebiete –
Ein städtebauliches Handlungsfeld?
 - ⇒ Problemstellung
 - ⇒ Ziele
- **Einfamilienhausgebiete der Zukunft –
Das Josefs-Viertel in Ahaus**
 - ⇒ Das Plangebiet
 - ⇒ Rahmenbedingungen
 - ⇒ Ziele
 - ⇒ Handlungsfelder
 - ⇒ Bausteine

Das Plangebiet



Das Plangebiet





Rahmenbedingungen

- „Altes“ Quartier; 20% der Bewohner sind über 65 Jahre; hohes Durchschnittsalter (41 - 42 Jahre) blieb über 10 Jahre konstant
- Homogene Siedlungsstruktur, freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser prägend
- Instandhaltungsmaßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf Fenster und Dächer
- Tiefe Grundstücke
- Kein Bebauungsplan vorhanden
- Zentrale Lage zur Innenstadt, Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Schulen etc.









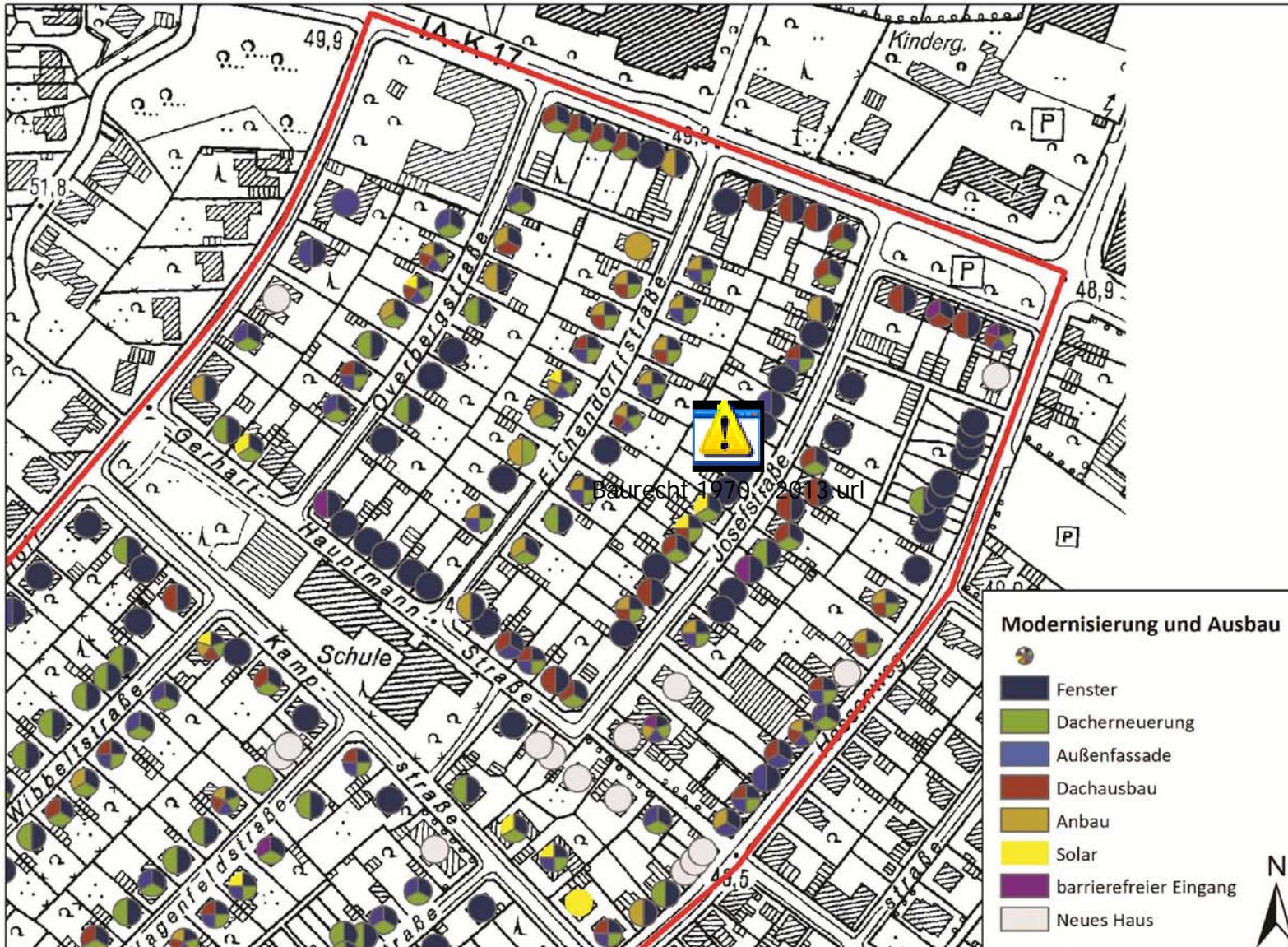






Modernisierungs- und
Ausbaumaßnahmen (Teil 1)

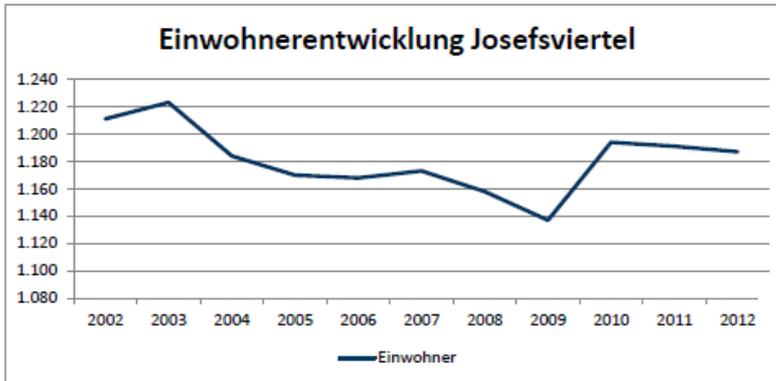
Larissa Bomkamp
Quelle: DGKS Stadt Ahaus
Kartierung: September 2013
Ohne Maßstab



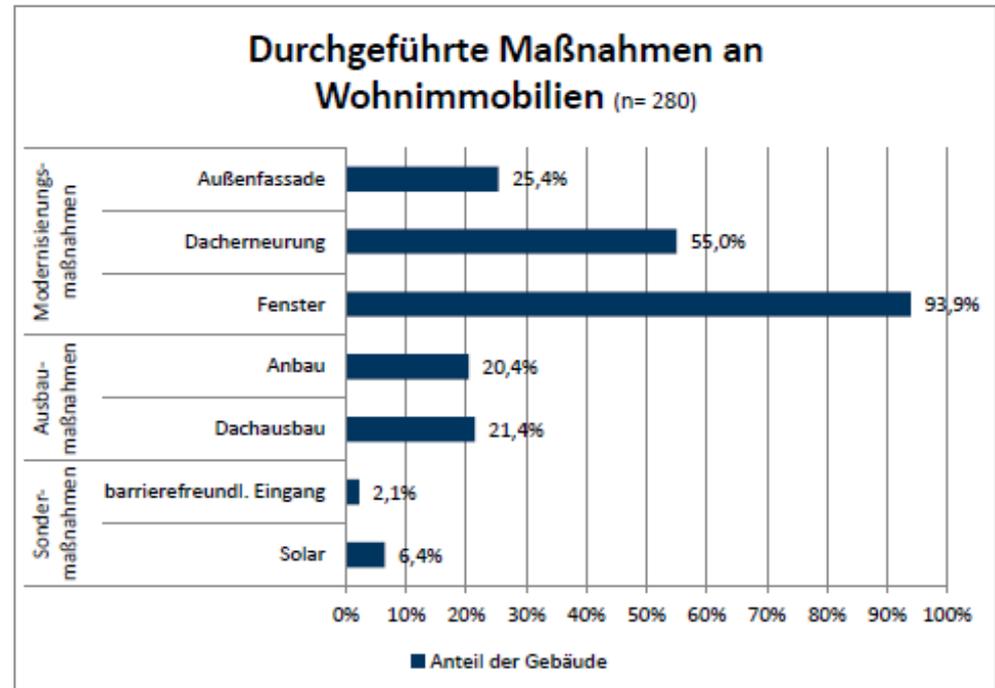
Modernisierungs- und
Ausbaumaßnahmen (Teil 2)

Larissa Bomkamp
Quelle: DGKS Stadt Ahaus
Kartierung: September 2013
Ohne Maßstab

Rahmenbedingungen



Quelle: Larissa Bomkamp



Quelle: Larissa Bomkamp

Ziele

- Verjüngung der Bewohnerschaft
- Modernisierung des Gebäudebestandes
- Schaffung alternativer Wohnangebote im Viertel, insb. für ältere Menschen als Alternative zum Einfamilienhaus
- Diskussion neuer Nutzungsmöglichkeiten für private Freiräume
- Erhalt des prägenden Ortsbildes im Josefsviertels
- Diskussion planerischer Vorgaben für Neu- und Umbauten
- Installation eines „Kümmerers“

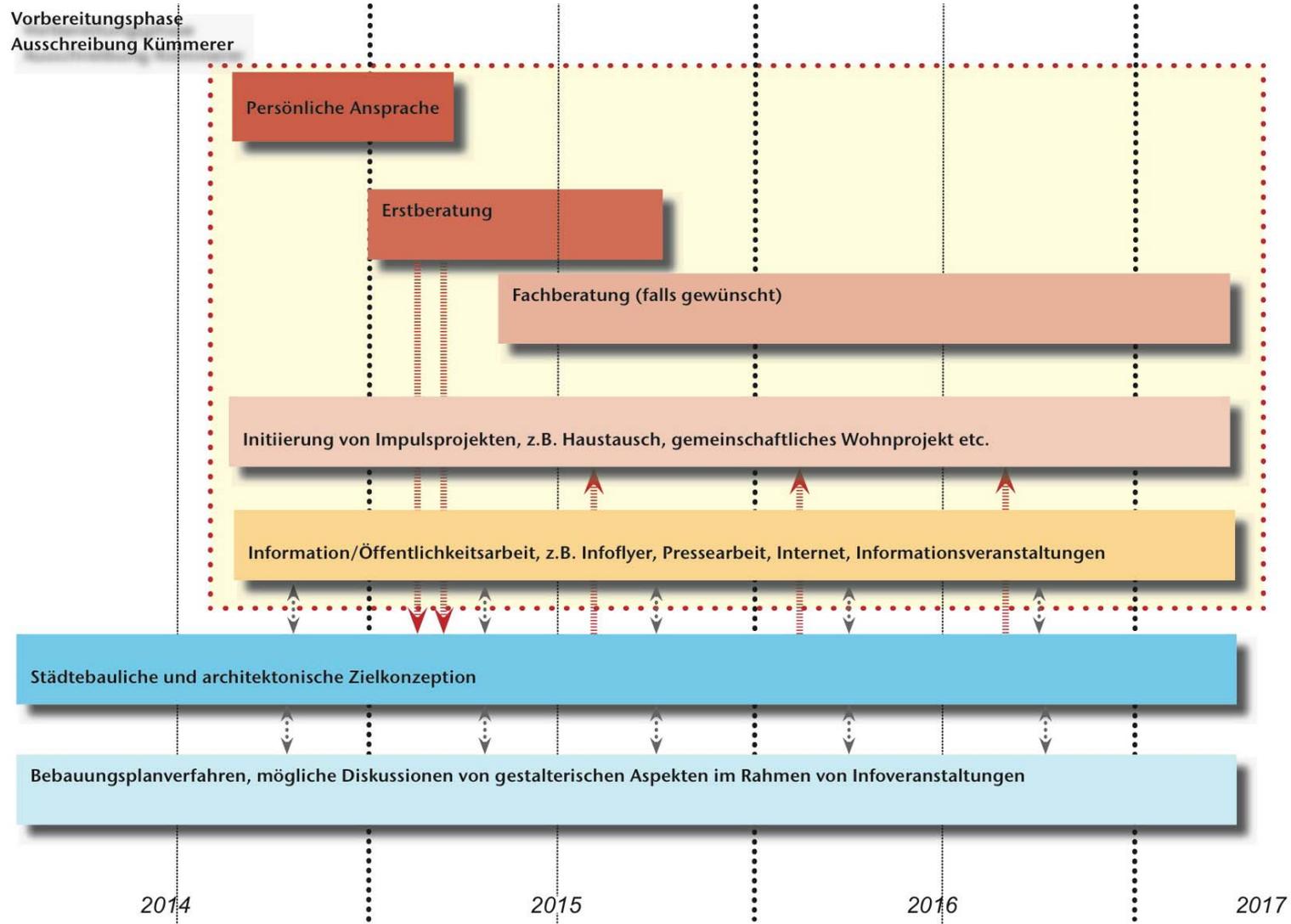
Handlungsfelder

■ Planung

- Städtebaulichen Ideen und Konzepte
 - ⇒ Wohnungen / Wohngebäude
 - energetische Sanierung
 - Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse
 - barrierefreier Umbau
 -
 - ⇒ Wohnumfeld / Infrastruktur
 - Anpassung des Wohnumfeldes / Infrastruktur an die geänderten Bedürfnisse der Bewohner
 -

■ Durchführung

- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Integrierte Beratungsangebote
 - ⇒ Bauliche Maßnahmen (Instandhaltung, Sanierung, Entwicklung)
 - ⇒ Kosten der Maßnahme
 - ⇒ Finanzierung der Maßnahme unter Einbeziehung finanzieller Fördermöglichkeiten
- Berufung eines “Kümmers“



Bausteine

■ Regionale 2016

- Anfang 2012: Projektauftrag "Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!"
- 12.09.2012 3. Workshop in Ahaus

■ Qualifizierungsverfahren (von der Idee zum Projekt)

- Erstellen einer Projektskizze
 - ⇒ 11.04.2013 Einstufung der Projektidee in Kategorie C
- **Erstellen einer Projektstudie + Aufbau von Kommunikationsstrukturen**
 - ⇒ April 2014 (bei Erfolg: Einstufung in Kategorie B)
- Erstellen eines Projektdossiers
 - ⇒ (bei Erfolg: Einstufung in Kategorie A)

■ Projektrealisierung

- Förderantrag

Projektskizze



Einfamilienhausquartiere der Zukunft

– am Beispiel eines innenstadtnahen Quartiers in Ahaus

Projektskizze, Stand: 18. Januar 2013

EUROPAN 12

- 57 Wettbewerbsstandorte in 18 europäischen Ländern
 - Regionale 2016 mit den Teilstandorten (Siedlungstypen)
 - ⇒ Ahaus, Innenstadt Nordost
 - ⇒ Dorsten, Wulfen-Barkenberg
 - ⇒ Nordkirchen, Ortsteil Südkirchen

- Ergebnisse: 3 Ankäufe, 1 Anerkennung

- Ende Januar / Februar:
 - Preisverleihung EUROPAN 12 und Workshop mit den Ankäufen und der Anerkennung

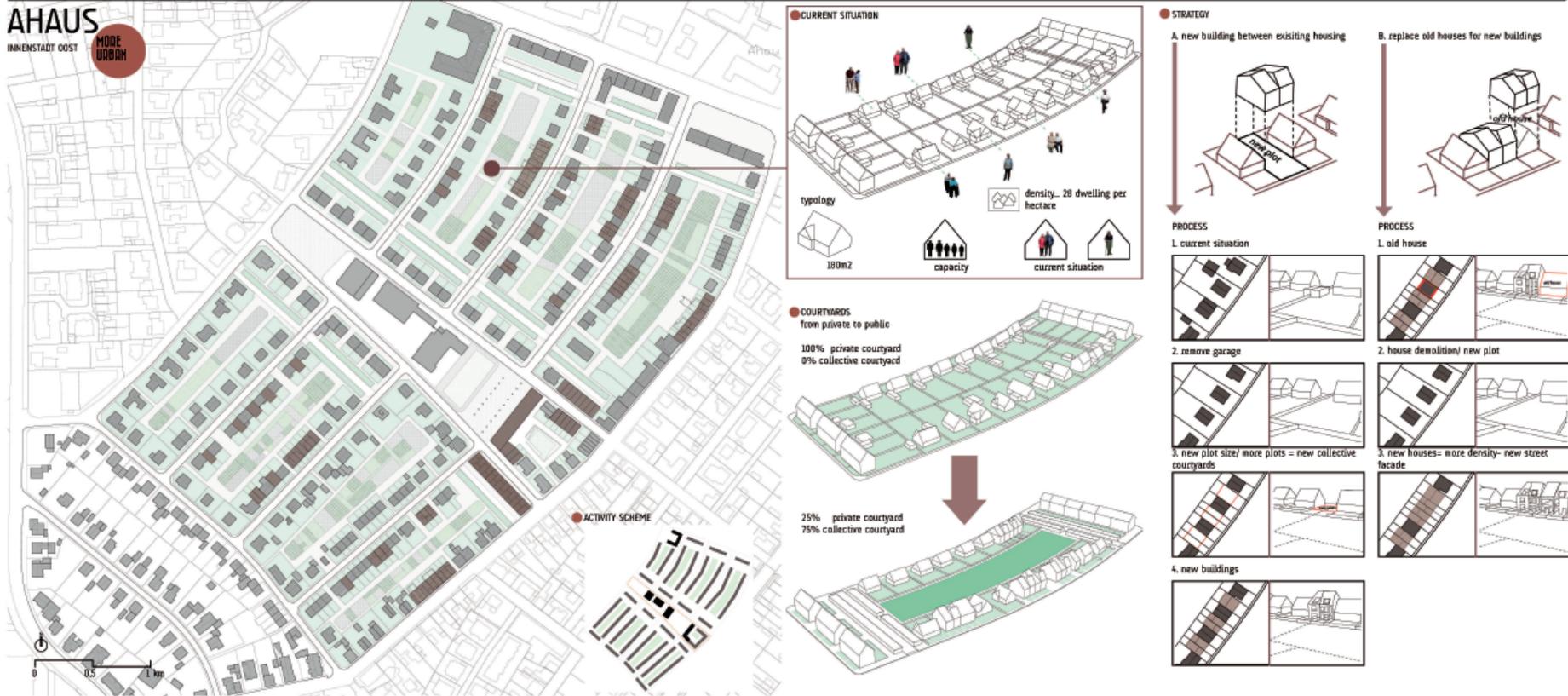
EUROPAN 12

■ Die Teilnehmer



EUROPAN 12 - Ergebnisse

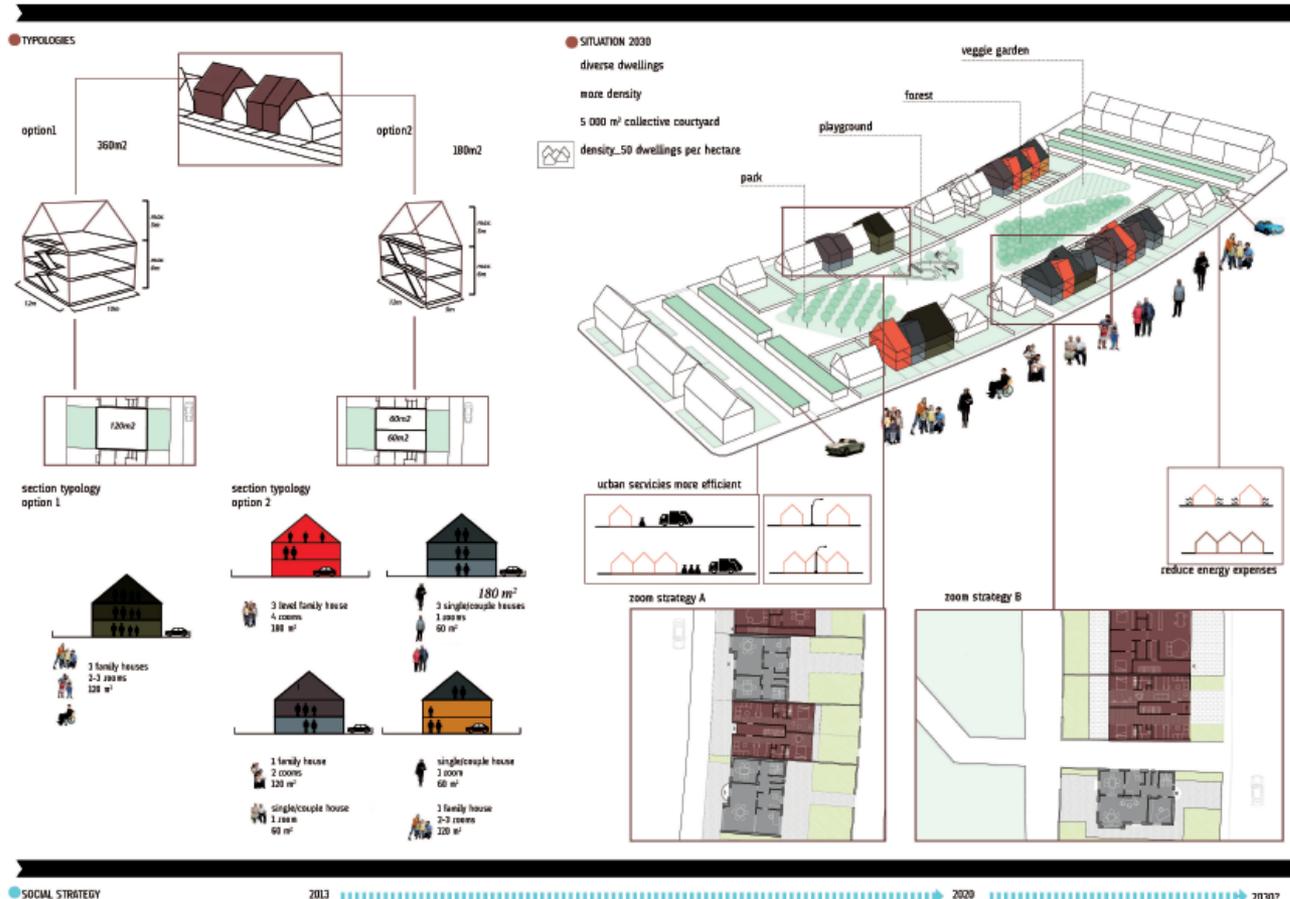
Kein Land für alte Männer



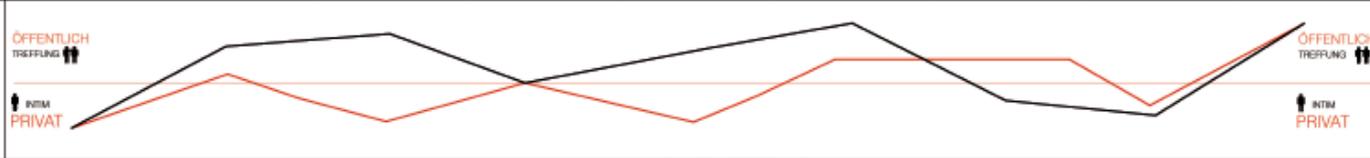
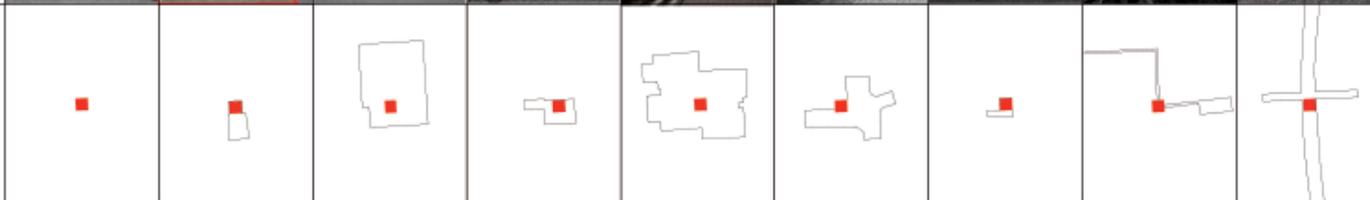
EUROPAN 12 - Ergebnisse

Kein Land für alte Männer

3



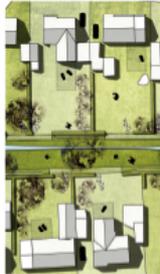
EUROPAN 12 - Ergebnisse

<p>JQ022</p> <p>REGIONALE 2016</p>	<p>1.2 ISOLIERTE SALON (Isolation von die Hauptraum des Haus: auf bestimmte Bedarfe abzielen)</p>	<p>2.3 GETEILTEN GARAGEN (um Ateliers zu organisieren)</p>	<p>3.1 TREFFUNGSHAUS FÜR MEHREERE BEWOHNER (zwei Seniorenwohnungen im Erdgeschoss und zwei Studenten im 1. Stock)</p>	<p>4.1 VORTERRASSEN (privaten Terrassen auf Öffentlicher Räume)</p>	<p>5.1 WERKZEUGKASTEN (geteilten Werkzeugkasten für vier Gärten)</p>	<p>6.1 SCHAUFENSTER (Räume verbindet zu kommerziellen Aktivität)</p>	<p>7.3 TEEHAUS (intimes Treffungspunkt in einen Öffentlicher Platz)</p>	<p>8.1 ZELTLAGER (Zeltempfangsgrund um die Zeltkem in die privaten Gärten zu willkommen)</p>	<p>9.2 BELVEDERE (Öffentlicher Raum um die Umgebung neu zu sehen)</p> <p style="font-size: 2em; color: red;">3</p>
<p>ÜBLICHEN VERHÄLTNISE STÖREN (privat/öffentlich, intim/geteilt)</p>									
<p>AUF BESTEHENDEN SITUATIONEN HANDELN</p>									
<p>URBANES EINFLUSS</p>									
<p>ANLEGENDEN BEWOHNER</p>									
<p>INVARIABLE ITEMS</p>	<p>bestehend : 4 MAUERN 1 DACH</p> <p>gebracht : ISOLATION</p>	<p>bestehend : 4 MAUERN 1 DACH 1 VORGARAGEBODEN</p> <p>gebracht 1 HAMMER um die Brandmauer abzuweissen</p>	<p>bestehend : 2 HAUSER</p> <p>gebracht : 2 MAUERN 5 TÜREN 1 TREPPE</p>	<p>bestehend : 1 VORGARTEN</p> <p>gebracht : 1 BODEN</p>	<p>bestehend : 4 GÄRTEN</p> <p>gebracht : 1 DACH 4 MAUERN 4 TÜREN</p>	<p>bestehend : 1 HAUS 1 VORGARTEN</p> <p>gebracht : 1 AKTIVITÄT 1 SCHAUFENSTER</p>	<p>bestehend : 1 ÖFFENTLICHER RAUM</p> <p>gebracht : 1 DACH 1 BODEN</p>	<p>bestehend : MEHREERE GÄRTEN</p> <p>gebracht : 1 WEG 1 BODEN</p>	<p>bestehend : 1 ÖFFENTLICHER RAUM 1 BRÜCKE</p> <p>gebracht : 1 TREPPE 1 BODEN</p>

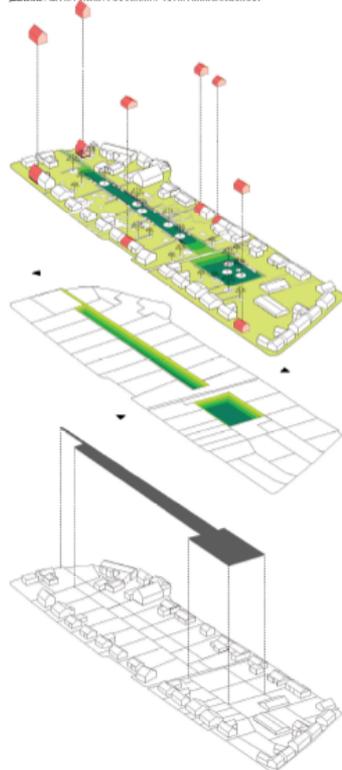
EUROPAN 12 - Ergebnisse

01 BOULEVARD

Form: Grenzen und Zwischengrundstücke
Angebot: Öffentlicher Grünraum
Details: Die Grundstücksgrenzen sowie die ungenutzten Grundstücke werden zu einem neuen Boulevard zusammengefasst. Die öffentliche Grünfläche kann für Freizeitaktivitäten genutzt werden.
Nutzer: Alle Anwohner, öffentlich zugänglich
Akteur: 40% Private Eigentümer, 60% Stadtverwaltung



Makro 1:1000



Nachverdichtung durch Lückenschließung

Neuer Grünraum

Ungenutzte Grundstücke

Bestehende Bebauung und Grundstücksgrenzen

02 POOL

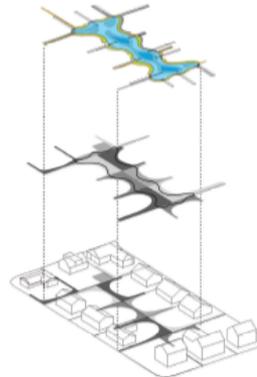
Form: Grundstücksgrenzen
Angebot: Natürlicher Pool entlang der Grenzen
Details: Der natürliche Pool ist eine Auszöhrung der Grundstücksgrenzen hin zu einem Grenzraum, der gemeinschaftlich genutzt werden kann – bei einer Beibehaltung der Privatsphäre. Das Wasser wird von den umliegenden Dächern in den Pool gesammelt, Pflanzen sorgen für eine natürliche Filterung.
Nutzer: Geisier, privat
Akteur: 100% Private Eigentümer



Makro 1:1000



Quartier mit gemeinsamen Pool und privater Vegetation



Einfließen eines natürlichen Pools

Vergrößerung des Grenzraums

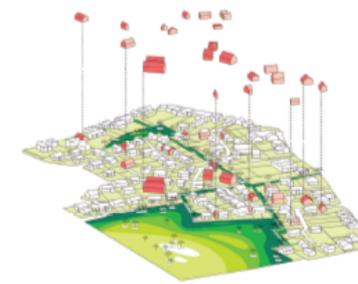
Vorhandene Vegetation entlang der Grundstücksgrenzen

03 NETZWERK

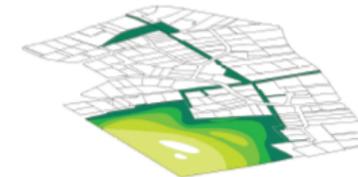
Form: Neue Nachbarn und Naturpfad
Angebot: Verknüpfung von der Ortsmitte zum Umland
Details: Durch die Verknüpfung der Backgassen mit dem vorhandenen Naturpfad entsteht ein Netzwerk, das neue Nachbarschaften entstehen lässt und den Ort besser mit dem Umland verbindet.
Nutzer: angrenzende Bewohner, Öffentlich
Akteur: 30% Private Eigentümer, 70% Stadtverwaltung



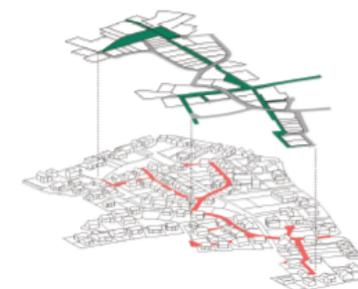
Makro 1:2000



Nachverdichtung an besonderen Orten



Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum



Überlagerung des Grünraums mit dem Wegesystem

Bestehendes Wegesystem

EUROPAN 12 - Ergebnisse

BASE



Base ist ein typischer Erdgeschoss für eine Familie mit zwei Kindern. Küche und Aufenthaltsräume befinden sich im Erdgeschoss, Arbeitszimmer und Schlafzimmer im Obergeschoss.

EG Fläche	1st. Ges. fl.	2nd. Ges. fl.	Gesamt fl.
100	20	20	140



BITE



Bite ist eine Teilung des Erdgeschosses in zwei Geschossebenen. Die kleinere Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss und gewährleistet barrierefreie Wohnen. Das Obergeschoss bietet Platz für eine großzügige Wohnung mit Terrasse.

EG Fläche	1st. Ges. fl.	2nd. Ges. fl.	Gesamt fl.
80	10	20	110
120	10	10	140
gesamt	0	0	0

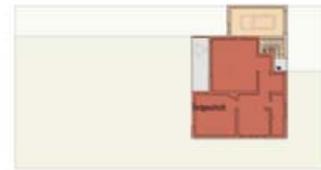
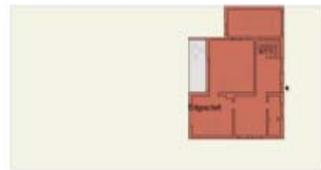
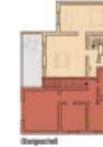


DMICE



DMICE ist die Überwindung in zwei Doppelgeschossen als Miniereis, die separate Flächen und Eingänge haben können.

EG Fläche	1st. Ges. fl.	2nd. Ges. fl.	Gesamt fl.
100	0	20	120
100	20	20	140
gesamt	0	0	0



ATTACH

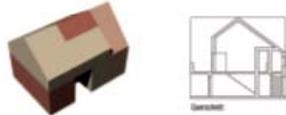


Attach bietet die Möglichkeit durch die Überbauung der Garage weitere Wohnraum zu gewinnen. Die relativ großen Grundstücke bieten Platz für mehrstöckige Formate.

EG Fläche	1st. Ges. fl.	2nd. Ges. fl.	Gesamt fl.
100	10	0	110
100	20	0	120
gesamt	30	10	40



INJECT

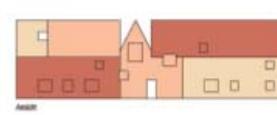


Inject ist eine Lösung für Gartengärten oder Wälder mit großzügigen Gemeinschaftsräumen.

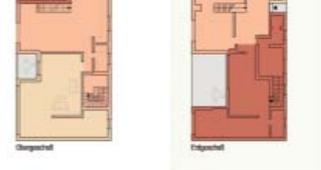
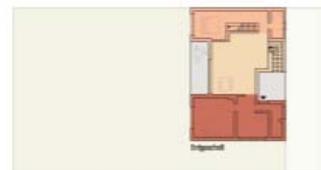
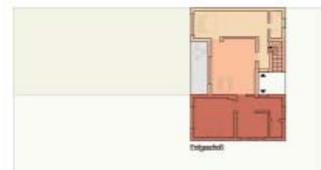
EG Fläche	1st. Ges. fl.	2nd. Ges. fl.	Gesamt fl.
40	0	0	40
20	0	0	20
20	0	0	20
gesamt	70	0	70



CONNECT



Connect stellt die Maximalkonzepte dar und ermöglicht die Zusammenbau von zwei Erdgeschossern. Zusätzliche Funktionen können integriert werden.



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

