

Neckarsulm im November 2015

BAUEN und WOHNEN in NECKARSULM

unter der Prämisse knapper (Bau-)Flächen -

Impulse für eine nachhaltige ökologisch und sozial ausbalancierte Stadtentwicklung

Inhalt:

1. Einleitung
2. Stadtflächen: Gemarkungsfläche/Gewerbeflächen/Wohnflächen
3. Naherholung und Lebensqualität
4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf
5. Wohnraum schaffen ohne weiteren Naturverbrauch
6. Ausbau und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit
7. Bauen und Klima



1. Einleitung

Die aktuelle politische Entwicklung mit der kontinuierlichen Zuwanderung von Flüchtlingen stellt hohe Anforderungen sowohl an die Politik, als auch an jeden Einzelnen von uns. Umdenken in vielen Punkten und ein rasches, aber besonnenes Handeln sind gefordert.

Auf regionaler und lokaler Ebene müssen wir sehen, wie wir zügig, effizient und pragmatisch zu halbwegs akzeptablen Lösungen kommen. Dies betrifft einerseits die vom Land und den Landratsämtern zu organisierende Erstunterbringung, andererseits die von den Kommunen zu verantwortende Anschlussunterbringung.

Zugleich muss die bereits vorbestehende große Nachfrage nach günstigem, bezahlbarem Wohnraum befriedigt werden. Dennoch müssen wir darauf achten, auch in Anbetracht dieses Drucks sorgsam mit unseren Ressourcen umzugehen.

Die Gemarkung der Stadt Neckarsulm ist in hohem Maße durch Siedlungsnutzung für Wohnen, Freizeit, Infrastruktur sowie Industrie, Handel und Gewerbe beansprucht. Die Folge ist, dass nur noch wenig freie Fläche (Landschaft/„Natur“) vorhanden ist. [Zahlenspiegel siehe Anlage 1a und 1b]

Der Druck auf die natürliche Umwelt wird immer größer. Die noch verbliebenen Landschaftsräume sind ökologisch sehr wichtig und kostbar; das gilt auch für Kleinstrukturen wie z.B. Gras-Wege, Streuobstwiesen, Biotop etc.

Ein schonender Umgang mit der knappen Ressource Fläche ist deshalb unumgänglich!

Andererseits ist im Ballungsraum Heilbronn/Neckarsulm die Nachfrage nach Bauflächen weiterhin hoch, sowohl bezüglich Wohnraums als auch für Gewerbe-/Industrieprojekte. Dieser Konflikt darf und kann nicht zu Lasten von Natur und Landschaft ausgetragen werden, wenn nicht unser Wohn- und Lebensumfeld gravierenden Schaden nehmen soll! Hier kann es nicht allein nach dem geäußerten „Bedarf“ gehen - würde man diesem gerecht werden wollen, wäre bereits der Neckarsulmer Scheuerberg bebaut. Das erklärte Ziel unserer Verwaltung, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, wird auch unter der Voraussetzung einer neu gedachten Baukultur erreicht. Wichtige Naherholungsgebiete und die städtische Lebensqualität bleiben dadurch erhalten.

Menschen haben ein Recht auf angemessenes Wohnen. Das bedingt, dass entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Jedoch sollten wir erkennen, dass die Notwendigkeit zu Anpassungen (z. B. demografischer Wandel) wächst und die Zukunft im Ressourcen schonenden Bauen liegt. Nachhaltige Stadtentwicklung, demografische Trends, Energieeffizienz und Klimaschutz müssen zusammenwirken!

Die Attraktivität einer Stadt hängt nicht von ihrem stetigen Flächen-/Wachstum ab, sondern von der Kreativität ihrer Gestaltung und der Wohn- und Lebensqualität, die sie ihren Einwohnern zu bieten hat. Eine Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität entfaltet eine hohe Anziehungskraft, die einem Absinken der Einwohnerzahl entgegen wirkt.

Und: Es gibt einen Trend zur Urbanisierung - Menschen zieht es wieder in die gut ausgestatteten Zentren!

Durch die aktuelle Flüchtlings- und Asylsituation wird der demographische Wandel evtl. etwas relativiert. Viele Menschen suchen Schutz und Unterkunft in unserem Land, viele bleiben möglicherweise dauerhaft.

Doch nicht erst dadurch herrscht bei uns und in anderen Städten ein eklatanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen, die auch beim derzeit geltenden Flächennutzungsplan längst gebaut sein könnten, würde man sich nicht mit kostspieligen Prestigeobjekten, sondern mit dem Notwendigen beschäftigen. Einmal mehr kommen hier zentrumsnahe Flächen ins Spiel, die seit langem darauf warten, in kluger und vorausschauender Weise bebaut zu werden.

Dabei geht es keinesfalls nur um Asylsuchende – nicht jede junge Familie und schon gar keine einkommensschwache, kann und will sich ein Haus bauen oder ein älteres, gebrauchtes kaufen.

Der Wohnraumangel birgt ein erhöhtes Konfliktpotenzial, das zeitnahe Gegensteuern erfordert!

Die Baukultur der vergangenen Jahrzehnte führt dazu, dass es im Hinblick auf den demografischen Wandel künftig zu viel Wohnraum gibt, dessen Zuschnitt und Lage weder für Senioren noch für junge berufs- und freizeitorientierte Singles und Paare attraktiv und geeignet ist. Die Leerstandsquote solcher Immobilien wird voraussichtlich steigen, wenn es nicht gelingt, sie so zu sanieren und umzubauen, dass sie für veränderte Wohnbedürfnisse geeignet sind.

Zukunftsfähig bauen und Stadt entwickeln heißt deshalb: Nicht vordringlich neue Einfamilienhäuser (typisch: EFH, DH, RH) auf der grünen Wiese zu errichten, sondern senioren- und singlegerechte zentrumsnahe Stadtwohnungen, dann wird als Folge zu groß gewordener Wohnraum für junge Familien frei, die kurzen Wege bleiben erhalten, eine Zunahme des innerörtlichen Verkehrs ist nicht zu befürchten.

Die Folgen einer gelungenen Innenstadtentwicklung und kreativen Stadtgestaltung wären:

- ✓ keine/wenig zusätzliche Infrastruktur für Verkehr, Versorgung und Entsorgung
- ✓ kürzere Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit
- ✓ weniger Autoverkehr und mehr Raum für die Menschen
- ✓ geringere Kriminalität durch belebte Innenstädte
- ✓ kreatives Leben in der Stadt
- ✓ interessante Stadtzentren als Orte der Begegnung, der Kommunikation und der Vernetzung.

Zusammengefasst lauten unsere Forderungen im Hinblick auf Neckarsulm:

- **Innenentwicklung hat absolute Priorität gegenüber der Außenerweiterung!**
- **Wir wollen keine Stadt ohne Landschaft und keine „bodenlose Zukunft“ für Neckarsulm!**
- **Ein Leitbild für die künftige Stadtentwicklung ist unbedingt erforderlich!**
- **Auf eine ausreichende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für einkommensschwache Menschen ist zu achten!**

Die Stadtverwaltung von Neckarsulm hat bisher zu wenig Ernst gemacht mit dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenerweiterung“. Es fehlen konkrete Formulierungen von weiteren Zielen und Maßnahmen, wie der Innenentwicklung der notwendige Schub verliehen werden soll. Solange die Verwaltung diesem Thema nicht absolute Priorität einräumt, besteht für die Erschließung neuer Baugebiete unserer Ansicht nach keine Notwendigkeit!

Fazit: Wir sehen Verwaltung und Gemeinderat in der Pflicht, den Worten auch Taten folgen zu lassen, und vor einer Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete konkrete und erfolgversprechende Schritte zu einer nachhaltigen Stadterneuerung im Innenbereich zu gehen. Innerstädtische Quartiere sind qualitativ weiter zu entwickeln! Sie geben der Neckarsulmer Innenstadt ein starkes, prägendes, charakteristisches Gesicht.



2. Stadtflächen: Gemarkungsfläche/Gewerbeflächen/Wohnflächen

Die Stadt Neckarsulm hat eine Gemarkungsfläche von 2.494 ha. Davon sind im Jahr 2014 lt. Angaben des statistischen Landesamts BW (Stala) mit Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) 38,5 % versiegelt. Unter die SuV fallen u.a. Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen.

Zum Vergleich: Die Stadt Heilbronn hat auf Ihrer Gesamtfläche einen Anteil von 35,7 % SuV. Damit hat die Stadt Neckarsulm den höchsten Flächenversiegelungsanteil im Stadt- und Landkreis Heilbronn.

Die umliegenden Gemeinden haben im Jahr 2014 folgende Flächenversiegelungsanteile:

Erlenbach	21,3 %
Oedheim	16,2 %
Neuenstadt	15,3 %
Bad Friedrichshall	28,6 %
Untereisesheim	28,2 %
Weinsberg	29,1 %

Vergleicht man den prozentualen Anteil der Wohnflächen an der Gesamtgemarkungsfläche, so beträgt der überbaute Wohnflächenanteil bei der Stadt Heilbronn 10,79 % und bei der Stadt Neckarsulm 10,83 %. Auch beim Anteil der Gewerbeflächen hat Neckarsulm „die Nase vorn“. Während Heilbronn anteilig 5,34 % als Gewerbeflächen versiegelt hat, liegt Neckarsulm mit 6,62 % 1,28 % über dem Anteil von Heilbronn.

Vergleich der Einwohnerdichte zwischen Neckarsulm und den umliegenden Gemeinden:

Neckarsulm und Bad Friedrichshall haben nahezu die gleiche Gemarkungsfläche (BFH 2.470 ha und NSU 2.494 ha). Betrachtet man die Einwohnerzahl pro Km^2 , dann liegt BFH nur bei 741 EW/Km^2 und NSU bei 1.033 EW/Km^2 . Oedheim liegt mit 282 EW/Km^2 etwas höher als Neuenstadt mit 234 EW/Km^2 . Erlenbach befindet sich mit 386 EW/Km^2 zwischen Oedheim und BFH. Untereisesheim fällt mit einer sehr kleinen Gemarkungsfläche von 367 ha aus dem Rahmen: Bei 4.088 EW ergibt sich eine Einwohnerdichte von 1.114 EW/Km^2 . Bei Neckarsulm ist besonders zu berücksichtigen, dass die größten Erweiterungsflächen auf der Kernstadtgemarkung (11,4 ha von insges. 17,56 ha) vorgesehen sind, wo bereits eine besonders hohe Überbauung durch Gewerbe- und Wohnflächen besteht.

Fazit: Die räumliche Ausdehnungsfähigkeit unserer Stadt ist begrenzt, bzw. bereits ausgeschöpft. Neckarsulm hat den höchsten Flächenversiegelungsanteil im Stadt- und Landkreis Heilbronn und liegt damit bei der Versiegelung der Gewerbeflächen und den Wohnflächen an der Spitzenposition im Vergleich zum Stadtkreis Heilbronn und den umliegenden Gemeinden (abgesehen von Untereisesheim). Gerade bei den Wohnflächen muss dies deutlich hervorgehoben werden! Wir können es uns sowohl im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität in Neckarsulm, als auch auf den Landschafts-, Natur- und Artenschutz nicht mehr leisten, den spärlichen Rest der uns umgebenden Natur lediglich als Verfügungsmasse für weiteres Wachstum anzusehen!



3. Naherholung und Lebensqualität

Es ist die primäre Aufgabe einer Kommune, Lebensqualität für die Bewohner zu schaffen bzw. zu erhalten!

Lebensqualität besteht neben den Grundbedürfnissen Wohnen (mit ausreichend Platz) und Essen (von möglichst unbelasteten Lebensmitteln aus vorzugsweise wohnortnaher Erzeugung) auch aus der Notwendigkeit, dies in einem möglichst gesunden Umfeld ohne störenden Lärm, Verkehrsbelastung oder Luftverschmutzung tun zu können. Darüber hinaus sollte auch die Möglichkeit naturnahen Erlebens für Jung und Alt bestehen.

Naherholung – das ist der kleine Spaziergang oder die sportliche Betätigung im Freien nach Feierabend, der Ausflug ins Grüne am Wochenende, die Erfahrbarkeit von naturbelassenen Gebieten mit einer Vielfalt an Fauna und Flora - und das alles in sauberer Luft und mit möglichst kurzen Wegen – nicht nur für uns heute sondern auch für nachfolgende Generationen.

In diesem Zusammenhang sei nochmals daran erinnert: In der 2012 durchgeführten Bürgerbefragung der Stadt Neckarsulm haben sich 96% für den Erhalt der Landschaft ausgesprochen.



4. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Wir werden älter und wir werden weniger! „Der demografische Wandel in unserem Land ist nicht umkehrbar, weil zu wenige Kinder geboren werden. Um das Niveau zu halten, wären 2,1 Kinder pro Frau notwendig, tatsächlich werden seit den 1970er Jahren nur noch 1,35 Kinder in BW geboren. Selbst wenn ab jetzt mehr Kinder zur Welt kämen, würde eine Umkehr der Entwicklung frühestens in 30 Jahren eintreten.“

(Zitat: Klaus Mandel, Direktor des Regionalverbandes Heilbronn-Franken in der HSt am 02.06.15)

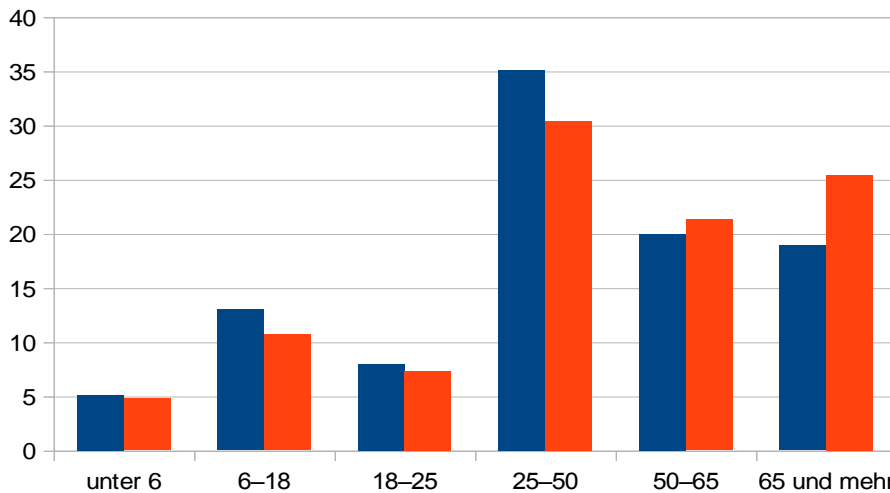
Wie soll dieser Wandel eintreten? Frauen, die nicht geboren werden, können keine Kinder bekommen. Die Veränderung der Altersstruktur ist daher nicht aufzuhalten. Zuwanderung ist hilfreich, kann aber den Trend nicht umkehren! Für Neckarsulm wurde eine durchschnittliche Kinderzahl pro Frau von 1,4 ermittelt. Leider liegt die Stadt damit voll im Landestrend.

Die Bevölkerungsdichte betrug 2013 in Neckarsulm 1.033 EW/km^2 , in vergleichbaren großen Kreisstädten in BW 456 EW/km^2 (20.000 bis 49.999 EW). Die Stadt Neckarsulm liegt damit auf dem Niveau der Großstadt Heilbronn mit 1.177 EW/km^2 und hat mehr überbaute Fläche als Heilbronn.

Seit 2007 sterben in Baden-Württemberg mehr Menschen, als geboren werden. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Neugeborenen (als Folge der abnehmenden Zahlen junger Frauen) deutlich gesunken ist und die Zahl der Sterbefälle sich nur wenig verändert hat.

Das statistische Landesamt geht beim Vergleich der Bevölkerungszahl zwischen 2012 und 2030 davon aus, dass diese unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen nahezu gleich bleibt:

1. Bis zu den 50jährigen nehmen alle Altersgruppen ab.
2. Am stärksten nimmt die Altersgruppe der 25 bis 50 Jährigen (4,7 %) ab.
3. Die Gruppe 65+ nimmt mit 6,5 % am stärksten zu.

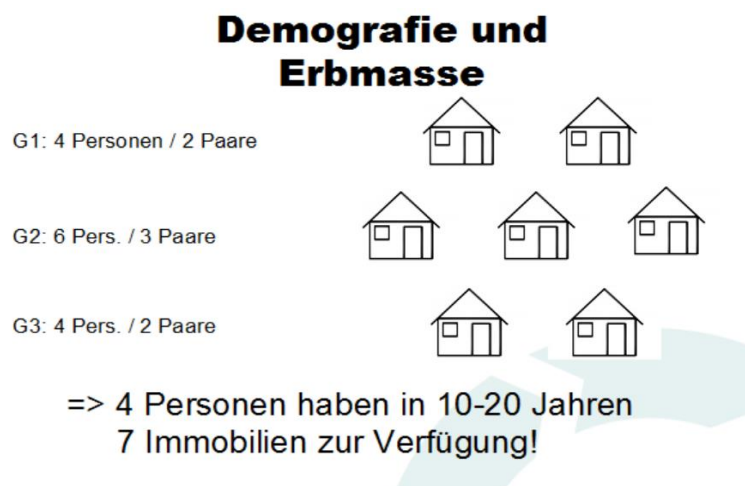


(Quelle „Demografisches Profil der Stadt Neckarsulm – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014)

4.2 Wohnraumbedarf

Die Zielgruppe der Bauwilligen 30- bis 45jährigen nimmt ständig ab!

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der sich daraus entwickelnden Erbmasse, entsteht ein Überangebot von Immobilien (siehe Beispiel Ökonsult GbR Stuttgart):



- Die Nachfrage der jungen Familien wird aufgrund des demografischen Wandels sinken
- Senioren bleiben in großen Wohneinheiten zurück (Altersremanenz)
- Die Leerstände nehmen zu
- Siedlungsflächen werden nicht benötigt
- Daraus resultiert die Entwicklung im Bestand: kompakt, urban, grün
- Senioren suchen altersgerechten Wohnraum, und das sind keine Einfamilienhäuser in Randlage, sondern zentral gelegene und barrierefreie Wohnungen
- Die kleiner werdende Zielgruppe der jungen Familien kommt als Nachfrager für Einfamilienhäuser in Frage. Diese sind die einzige Nachfragegruppe zur Wiederbelebung der in den 60er bis 80er Jahren entstandenen Baugebiete und der noch zu ermittelnden Leerstände
- Neben dem bereits bestehenden Bedarf erfordert auch die Zuwanderung von Asylsuchenden eine zusätzliche Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen.



5. Wohnraum schaffen ohne weiteren Naturverbrauch

Eines der gravierendsten Umweltprobleme in Baden-Württemberg ist der anhaltende Zuwachs an Siedlungsflächen. Nach einer leichten Entspannung in den letzten Jahren hat er erneut zugenommen. Nimmt man die Zielsetzung der Bundesregierung zum Maßstab, so liegt er über 200 % über dem Soll! In dem halben Jahrhundert von 1960 bis heute wurde ebenso viel Fläche für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wie in allen vorigen Jahrhunderten zusammen! Der Flächenverbrauch entzieht der Landwirtschaft hochwertige Flächen, deren Produkte wir uns künftig auf dem Weltmarkt kaufen müssen. Er beansprucht wertvolle Lebensräume und er führt zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes. Das Problem ist seit Jahrzehnten bekannt, die Lösungen auch: Flächenrecycling, Innenentwicklung, höhere Dichte insbesondere im ländlichen Raum, und dennoch gibt es in jedem Einzelfall hundert Gründe, warum es dann doch wieder das neue Baugebiet wird.

In Gemeinden im ländlichen Raum mit stagnierender und abnehmender Bevölkerung ist jeder Neubau am Ortsrand letztlich eine Fehlinvestition, weil dann das Kapital fehlt, um Leerstände im Ortskern einer neuen Nutzung zuzuführen und einer Verödung entgegenzuwirken.

Besonders wichtig ist, dass vorhandene Baupotenziale (Baulücken und Leerstände) auf den Flächenbedarf angerechnet werden. Wünschenswert wäre auch, dass eine komplette Erfassung dieser Potenziale und das ernsthafte Bemühen um deren Mobilisierung zur Voraussetzung gemacht wird, um überhaupt noch neue Baugebiete genehmigt zu bekommen.

Bezogen auf Neckarsulm können die folgend genannten Instrumente dazu beitragen, innerstädtische Potenziale zur Wohnraumschließung zu aktivieren (dies gilt auch für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistung):

- Maßnahmen zur Baulückenerschließung
- Erfassung, Fortschreibung und Betreuung leerstehender Gebäude und Wohnungen
- Erfassung, Fortschreibung und Betreuung von Gebäuden mit Umnutzungspotenzial
- Erstellung einer Leerstandsprognose und Ableitung von entsprechenden Maßnahmen
- Einrichtung einer städtischen Wohnungsbörse (Vermittlung und Tausch von Wohnungen)
- Gewährung von Zuschüssen/Subventionen zur Motivationssteigerung bei Gebäude- und Wohnungsbesitzern
- Steuerpolitische Lenkungsmaßnahmen (z. B. Grundsteuer für unbebaute Grundstücke, Erhebung von Gebühren für Zweckentfremdung von Leerständen und Baulücken)
- Impulse zum Einsatz neuer, Ressourcen schonender Wohnformen im innerstädtischen Bereich
- Das sogenannte Stadthaus mit optimaler Raumnutzung lässt sich auch auf kleinen Grundstücken verwirklichen, Motto: Intelligenz für Effizienz. [Beispiele siehe Anlage 2]

Vorschlag 1: Die Stadt kooperiert mit einem innovativen Immobilienunternehmen, das einen geeigneten Gebäudeentwurf (z.B. „Stadthaus Bsp. 1“, s. Anlage 2) städtebaulich umsetzt (z. B. Heimstättengemeinschaft NSU/HN).

Vorschlag 2: Die Stadt tritt in einigen Immobilien als Generalmieterin auf (Maßnahme zur Revitalisierung ungenutzten Wohnraums) und sichert die Eigentümer im Gegenzug für die Belegungsrechte gegen Mietausfallrisiken ab.



6. Ausbau und Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit

Leben und arbeiten am gleichen Ort – erstrebenswertes Lebensziel oder unerfüllbarer Wunschtraum? Hier gehen die Meinungen sicherlich auseinander. Tatsache ist jedoch, dass im Zeitalter der Globalisierung viele Dinge nicht für die Ewigkeit gemacht sind und vielen Arbeitnehmern eine große Flexibilität hinsichtlich ihres Arbeitsweges abverlangt wird. Umso wichtiger werden öffentlicher Nahverkehr und tatsächliche interkommunale Zusammenarbeit, speziell im Hinblick auf bereits vorhandene Baugebiete.

Wir fordern eine „städtepartnerschaftliche Kooperation“, die darauf abzielt, gemeindeübergreifende Konzepte zur weiteren Entwicklung der Region zu entwerfen, um Ressourcen vergeudende doppelte oder gar mehrfache Flächenbereitstellung für gleichartige Bauvorhaben zu vermeiden. Voraussetzung hierfür ist die Bereitschaft zur interkommunalen Aufteilung bestimmter Funktionen. Ein Interessensausgleich ist ggf. vorzunehmen. Ein solches Kooperationsmodell berücksichtigt die räumlichen Möglichkeiten und Begrenzungen der jeweiligen kommunalen Partner.



7. Bauen und Klima

In Zeiten des Klimawandels sollten auch die Auswirkungen von baulichen Veränderungen auf das Kleinklima einer Kommune betrachtet werden.

Zu den Faktoren, welche das Stadtklima beeinflussen, gehören im Wesentlichen die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. Durch sie wird in Städten und industriellen Ballungsräumen der Strahlungs- und Wärmehaushalt beeinflusst. Dazu kommt aus lufthygienischer Sicht die Art und Zahl der Emittenten (Industrie, Haushalt, Kraftfahrzeuge) im Stadtgebiet, die bodennah und bodenfern durch Abgase, Stäube und Abwärme das Stadtklima beeinflussen.

Die Luftzirkulation und der Zustrom bzw. das Einsickern von kühlerer Luft aus dem Umland oder aus größeren Grünflächen wird außerdem durch die Bebauung eingeschränkt. Ein Beispiel für Neckarsulm: eine bekannte Frisch- und Kaltluftschneise vom Neuberg führt Frischluft in das Stadtgebiet.

Durch das Erstellen einer Klimakarte für Neckarsulm müssen die Auswirkungen von Eingriffen in die Natur transparent gemacht und bei der Entwicklungsplanung berücksichtigt werden. Dieser Aspekt ist für Neckarsulm durch den hohen Flächenversiegelungsanteil von sehr großer Bedeutung.

Anlage 1a

Gemeindegebiet, Einwohner und Einwohnerdichte ausgewählter Kommunen im Umkreis von Neckarsulm				
Kommune	Gemeindegebiet ha	Einwohner 2013	Einwohner/qkm	Landesdurchschnitt je Gemeindegrößenklasse Einwohner/qkm 2012*
Heilbronn	9.988	118.122	1.183	1.249
Neckarsulm	2.494	25.762	1.033	456
Bad Friedrichshall	2.470	18.305	741	301
Oedheim	2.124	5.982	282	207
Untereisesheim	367	4.088	1.114	132
Erlenbach	1.273	4.915	386	132
Weinsberg	2.222	11.383	512	301
Neuenstadt	4.119	9.637	234	207
Landkreis Heilbronn				295

Quellen:

Struktur und Regionaldatenbank Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 19.09.2015

*Demografischer Spiegel Statistisches Landesamt Baden- Württemberg Stand 19.09.2015

5.000 bis 9.999 EW

10.000 bis 19.999 EW

20.000 bis 49.999 EW

100.000 bis 249.999 EW

Anlage 1b

Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) ausgewählter Kommunen im Umkreis von Neckarsulm 2014										
Kommune	Gemarkungs- fläche gesamt	SUV-Fläche ha	Anteil an der Gem.fläche	Gebäude- u. Freifläche*	darunter Wohnen	In % der Gem.fläche	darunter Gewerbe	in % der Gem.fläche	darunter Verkehr	in % der Gem.fläche
Heilbronn	9.988	3.561	35,7	2115	1078	10,79	533	5,34	1104	11,05
Neckarsulm	2.494	959	38,5	578	270	10,83	165	6,62	291	11,67
Bad Friedrichshall	2.470	707	28,6	408	225	9,11	83	3,36	249	10,08
Oedheim	2.124	343	16,2	175	106	4,99	8	0,38	139	6,54
Untereisesheim	367	103	28,2	67	50	13,62	6	1,63	29	7,90
Erlenbach	1.273	272	21,3	119	74	5,81	20	1,57	135	10,60
Weinsberg	2.222	646	29,1	299	155	6,98	35	1,58	300	13,50
Neuenstadt	4.119	628	15,3	311	173	4,20	65	1,58	275	6,68

Quellen:

Siedlungs- und Verkehrsflächen Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

*Begriffserläuterung Gebäude und Freiflächen:

Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) und baulichen Anlagen sowie unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Zu den unbebauten Flächen zählen Vorgärten, Hausgärten, Spielplätze, Stellplätze und andere Flächen, es sei denn, dass sie wegen eigenständiger Verwendung als separates Flurstück nach ihrer tatsächlichen Nutzung auszuweisen sind.

Anlage 2

Neue Wohnformen für die Stadt

Beispiel 1 - Mehrgeschossiges Stadthaus als Fertighaus

Merkmale: hoher Vorfertigungsgrad = kurze Bauzeit, Ressourcen schonend, modulare Konzeption, flexibel und vielseitig

Wegen seines innovativen Baukastensystems eignet sich das Haus für den Einsatz in unterschiedlichen innerstädtischen Szenarien. Es füllt Baulücken, kann Teil einer Reihenhauser- oder Blockrandbebauung sein oder es steht frei als Mehrfamilienhaus.

Je nach Nutzung können die Einzelmodule flexibel in jeder beliebigen Variante verkleinert oder vergrößert werden. Entsprechend eingeteilt und umgestaltet, dienen sie ganz unterschiedlichen Lebensentwürfen.

Sie können von Singles, Alleinerziehenden und Familien mit Kindern genutzt werden. Zudem ermöglichen sie eine flexible Durchmischung von Wohnen und Arbeiten

[Kooperationsprojekt von Schwörerhaus und Architekten Fusi & Ammann Architekten]

Beispiel 2 - „Flying Spaces“

Merkmale: Kompakte Fertigmodule = an einem Tag zu erstellen, kostengünstig, einfache Statik, flexibel erweiterbar, einfache Wohnraumerweiterung, einfach veränderbar und individuell gestaltbar

Die kompakten Module sind prädestiniert für urbane Nachverdichtung – als Anbau, Dachaufsatz oder clevere Lösung für Baulücken; sie lassen sich stapeln, gruppieren oder nebeneinander reihen und funktionieren als Atelier oder Büro, als WG- ebenso wie als Single-Appartement.

Große Eingriffe in die Umgebung sind nicht notwendig – Punktfundamente genügen. Auch Dachaufstockungen im Bestand sind möglich. Die Multitalente lassen sich horizontal wie vertikal zusammenschließen und zu einem Gebäudekomplex verschmelzen.

[Kooperationsprojekt von Schwörerhaus und Lohmann Architekten BDA]