

Ettlinger Gespräch 2016

Bauen in Baugruppen

Einführung in die Ausstellung

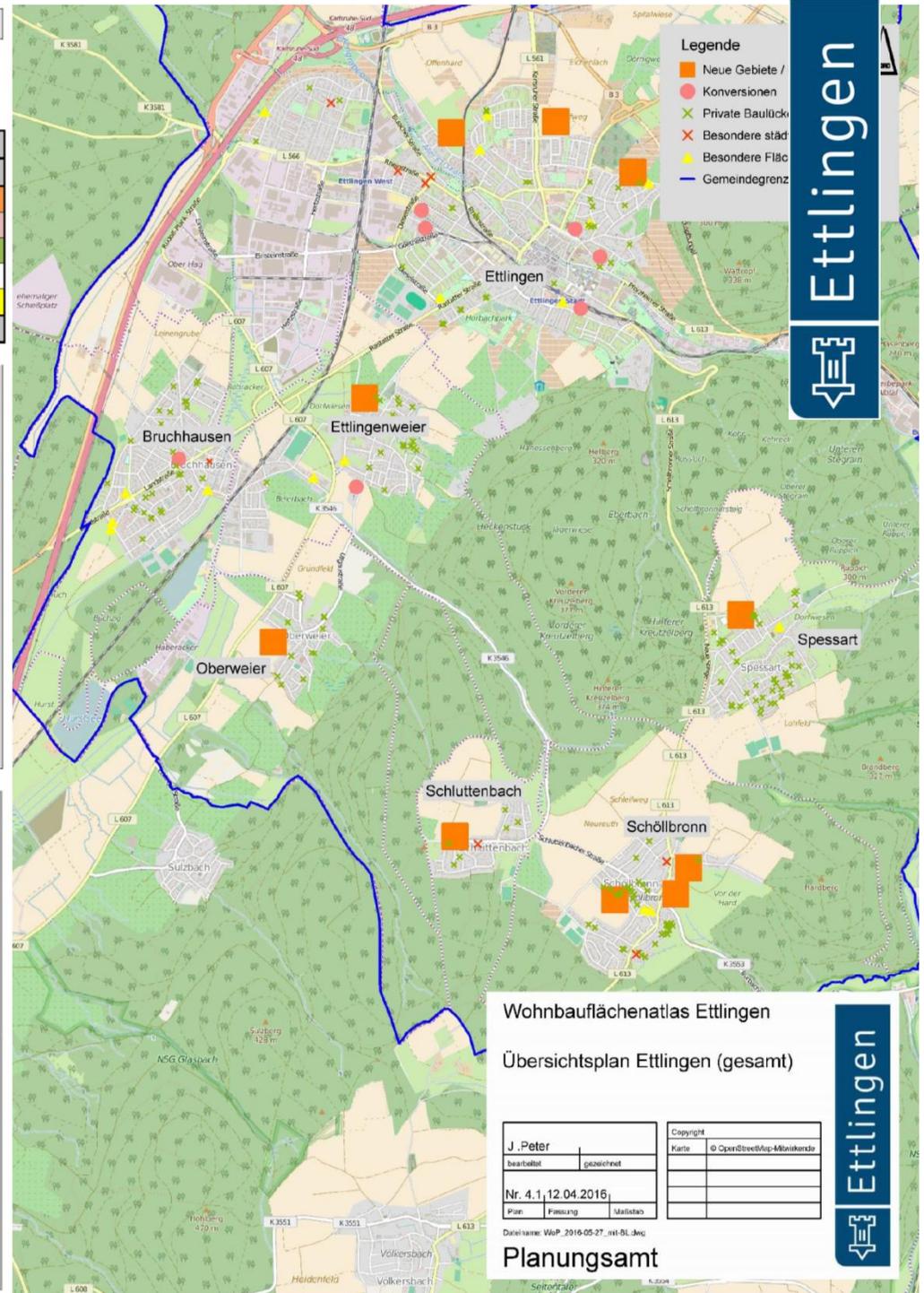
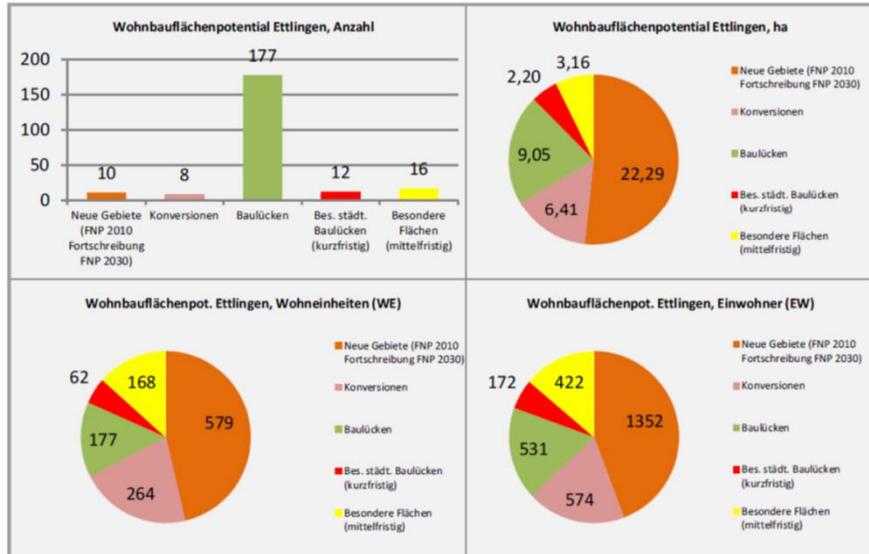
4.1 Ettlingen (gesamt)

Ettlingen (gesamt)				
Gebietstyp	Anzahl	ha	WE	EW
Neue Gebiete (FNP 2010/Fortschreibung FNP 2030)	10	22,29	579	1352
Konversionen	7	6,02	266	588
Baulücken	167	8,51	167	501
Bes. städt. Baulücken (kurzfristig)	8	1,96	57	157
Besondere Flächen (mittelfristig)	16	3,16	188	412
Summen	208	41,94	1257	3010

Ein Blick auf die Gesamtstadt zeigt, dass die Kategorie „Neue Gebiete“ mit gut 22 ha etwa die Hälfte des Wohnbauflächenpotentials darstellt. Das zusätzliche Potential an Wohnbauflächen beträgt ca. 20 ha. Insgesamt besteht Potential für ca. 3000 Einwohner.

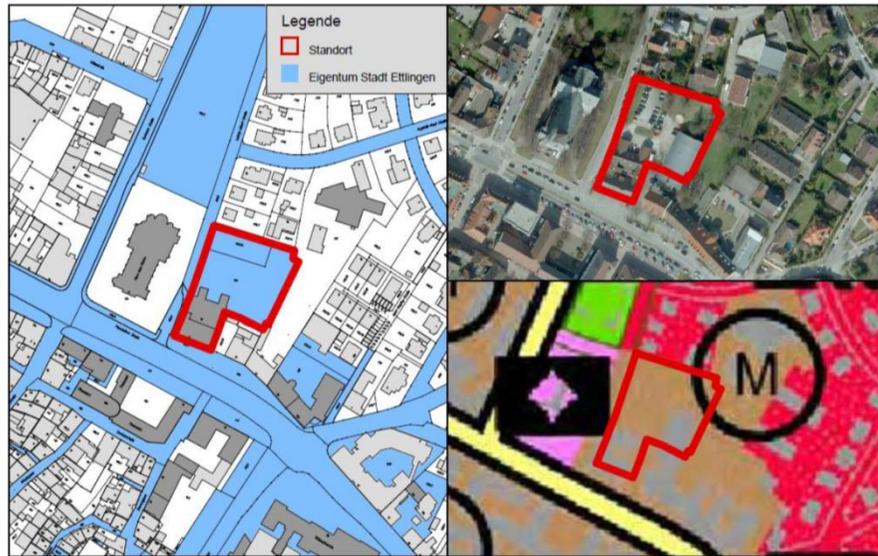
Interessant ist, dass die Neubaugebiete Potential für ca. 1350 Einwohner haben und die zusätzlichen Standorte auf einer sogar kleineren Fläche für ca. 1700 Einwohner. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Potential für Konversionen und Innenentwicklungen überwiegend in der Kernstadt vorhanden ist und dort regelmäßig eine dichtere Bebauung mit mehr Wohneinheiten pro Fläche ermöglicht.

Die acht untersuchten Konversionen erbringen auf ca. 6 ha ein Potential für ca. 590 Einwohner. Besondere städtische Baulücken haben Potential für ca. 160 Einwohner und besondere Flächen sind für ca. 410 Einwohner aktivierbar.



Alte Feuerwehr

Konversion



Fläche (ha)	0,45	Status Planungsrecht	§ 34
Wohnheiten Potential	40	derzeitige Nutzung	Alte Feuerw. Brache
Einwohner Potential	80	bei Entwicklung	VEP erf.
Wohnungsmix Potential	GW X RH/DH EH	Eigentum	Stadt 100% Privat 0%

Standortkriterien/ Bewertung	o	+	-	Summe
ÖPNV, Bushaltestelle (ÖPNV-B)		+		
ÖPNV, Stadtbahnhaltestelle (ÖPNV-S)		++		
Fußweg, Radweg (FW,RW)		+		
Kindergarten (KG)		+		
Grundschule (GS)		+		
Weiterführende Schule (WS)		+		
Einkaufen, tägl. Bedarf, Nahversorgung (EK-tB)		+		
Einkaufen, period. Bed., Dienstleistungen (EK-pB)		+		
landschaftlicher, ökologischer Eingriff (L,Ö)		+		
Energie Eignung, Topografie (E-T)	o			
Energie Eignung, Gebäudetypologie (E-G)		+		
Innere Erschließung (I-ER)		+		
Äußere Erschließung (A-ER)		+		
Technische Infrastruktur, Kosten (TI-K)		+		
Summe	1 o	14 +		14 +

Hinweise	Sehr guter Städtebau und hochwertige Architektur zwingend erf..Nutzungsanordnungen lösungsabhängig optimieren.
-----------------	--

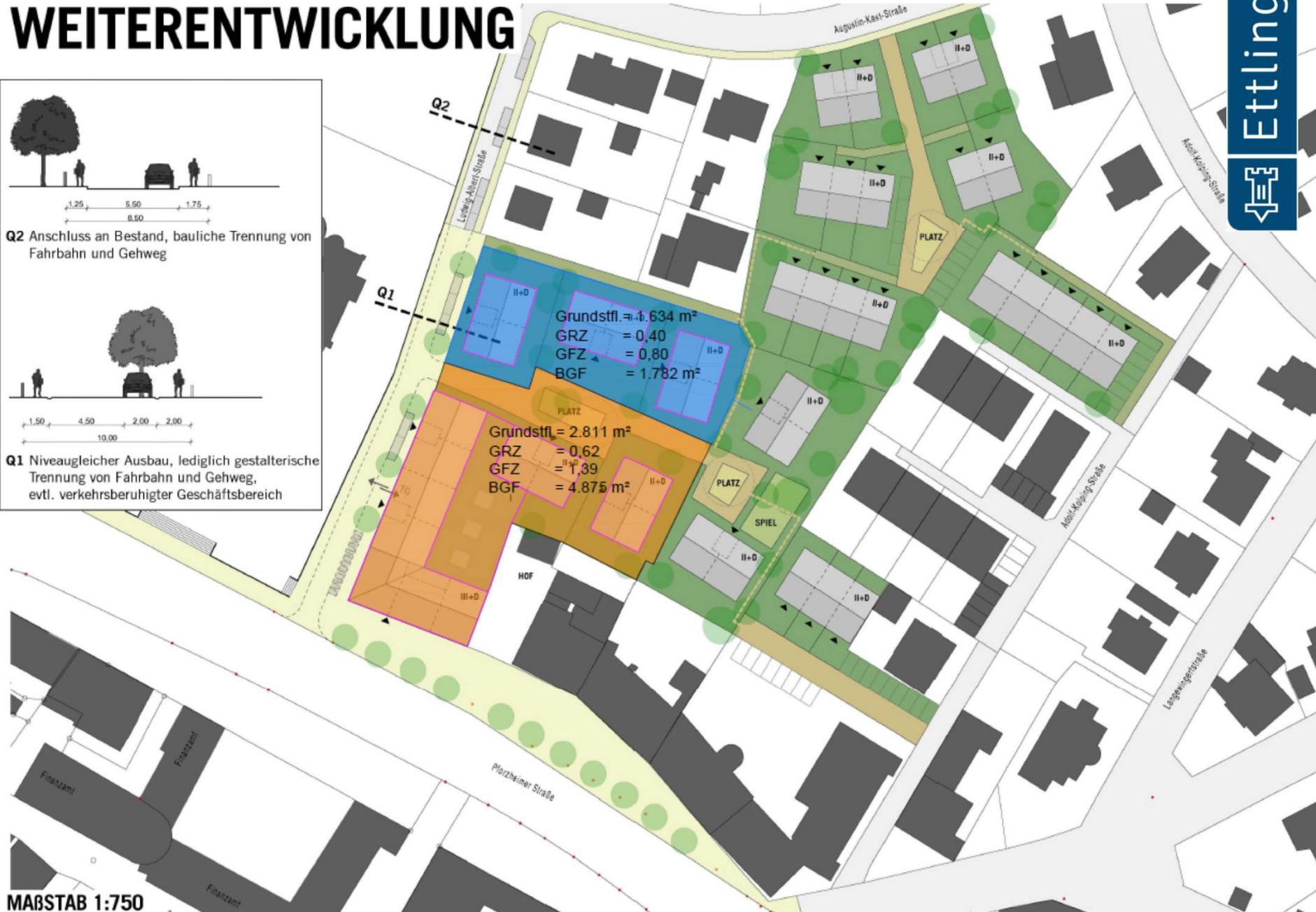
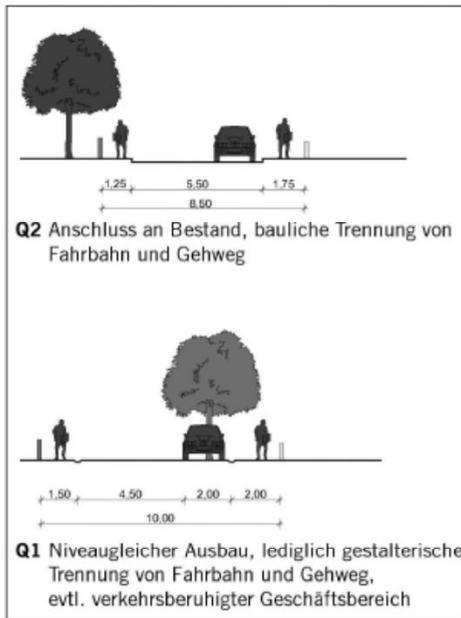
Einschätzung	Standort besonders gut geeignet. Weichenstellungen für Nutzungsmix sind im Gemeinderat bereits gestellt / Wettbewerb.
---------------------	---

Aktivierungspotential	Kurzfristig
-----------------------	-------------

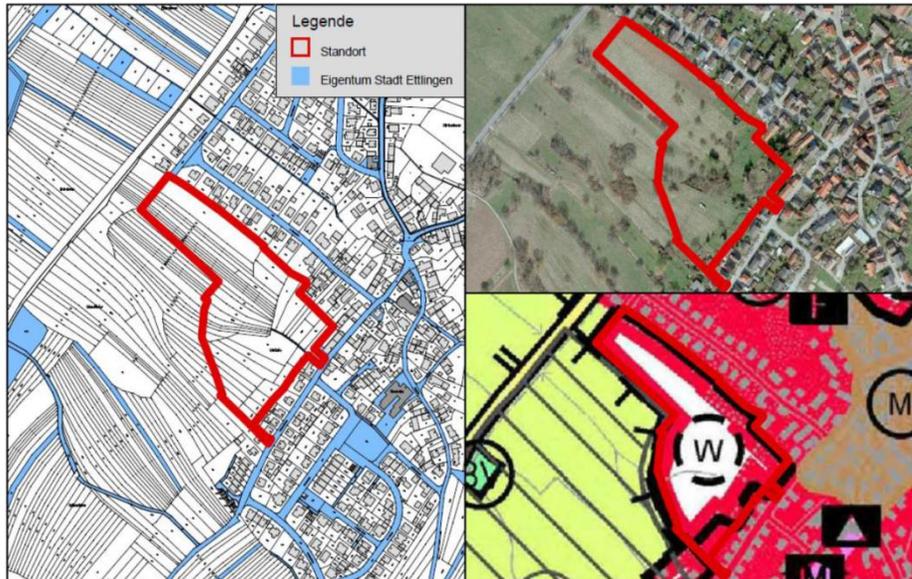


Ehemaliges Feuerwehrareal

WEITERENTWICKLUNG



MAßSTAB 1:750



Fläche (ha)	3,78	Status Planungsrecht	FNP
Wohneinheiten Potential	100	derzeitige Nutzung	Landw.
Einwohner Potential	240	bei Entwicklung	B'Plan
Wohnungsmix Potential	GW X RH/DH X/EH X	Eigentum	Stadt 33% Privat 67%

Standortkriterien/ Bewertung	o	+	-	Summe
ÖPNV, Bushaltestelle (ÖPNV-B)		+		
ÖPNV, Stadtbahnhaltestelle (ÖPNV-S)	o			
Fußweg, Radweg (FW,RW)			-	
Kindergarten (KG)		+		
Grundschule (GS)		+		
Weiterführende Schule (WS)	o			
Einkaufen, tägl. Bedarf, Nahversorgung (EK-tB)		(+)		
Einkaufen, period. Bed., Dienstleistungen (EK-pB)			-	
landschaftlicher, ökologischer Eingriff (L,Ö)			-	
Energie Eignung, Topografie (E-T)		+		
Energie Eignung, Gebäudetypologie (E-G)		+		
Innere Erschließung (I-ER)			-	
Äußere Erschließung (Ä-ER)			-	
Technische Infrastruktur, Kosten (TI-K)			-	
Summe	2 o	6 +	6 -	0 +

Hinweise	Gebiet wird derzeit planerisch entwickelt. Tatsächliche Entwicklung abhängig von priv. Mitwirkung. Bewertung nicht erforderlich.
-----------------	--

Einschätzung	Nicht erforderlich, Gremien haben Entscheidungen getroffen und Randbedingungen festgelegt.
---------------------	--

Aktivierungspotential	Kurzfristig
-----------------------	-------------



Baugebiet Gasseläcker

Sachstand



Baugebiet Gässeläcker

Vergabe Baugruppengrundstücke

Runde 1: Einzelhäuser / Doppelhaushälften

Ausschreibung

... im Rahmen dessen auch das Interesse an einer Baugruppe geäußert werden kann (vgl. Vergaberichtlinien)

Juni 2016

Auswertung Bewerbungen

August 2016

Vergabe EZH/DHH Grundstücke

Beratung OR + GR

September / Oktober 2016



Runde 2: Baugruppen

Baugruppen als Themenschwerpunkt im Rahmen des Ettlinger Gesprächs

Oktober 2016

Ausschreibung

Oktober – Dezember 2016

Vergabe Baugruppengrundstücke

Beratung OR+GR

Februar / März 2017



Baugebiet Gässeläcker

Ausschreibung

Große Kreisstadt Ettlingen Stadtkämmerei/Liegenschaftsabteilung

Baugrundstücke für Baugemeinschaften
(Zielgruppe: Junge Familien mit Kindern)



Im Baugebiet „Gässeläcker“ des Stadtteils Oberweier - ca. 4 km südlich von der Kernstadt Ettlingens entfernt - veräußert die Stadt Ettlingen jeweils ein Baugrundstück zur Bebauung durch eine Baugruppe und drei Baugrundstücke für eine Kettenhausbebauung durch Baugruppenfamilien:

Baugruppe Einzel- und Doppelhäuser (5 - 6 Einheiten)			
Flst. Nr.	Größe in m ²	Bauweise	Bemerkungen
2373	1.779	Einzelhaus oder Doppelhäuser	Gemeinsame Planung und Bebauung durch Baugruppe

Baugruppe Kettenhäuser (3 Einheiten)			
Flst. Nr.	Größe in m ²	Bauweise	Bemerkungen
2330	400	Einzelhaus mit Garage	Gemeinsame Planung und Bebauung durch Baugruppe
2329	359		
2328	377		

Baugruppe Einzel- und Doppelhäuser (5 - 6 Einheiten)			
Flst. Nr.	Größe in m ²	Bauweise	Bemerkungen
2373	1.779	Einzelhaus oder Doppelhäuser	Gemeinsame Planung und Bebauung durch Baugruppe

Baugruppe Kettenhäuser (3 Einheiten)			
Flst. Nr.	Größe in m ²	Bauweise	Bemerkungen
2330	400	Einzelhaus mit Garage	Gemeinsame Planung und Bebauung durch Baugruppe
2329	359		
2328	377		

Lebengemeinschaften und eine besonders gute Voraussetzung für ein gemeinsames Leben und Wohnen von Familien mit Kindern zu schaffen.

- Option:** Das Grundstück wird der Baugruppe vorerst im Wege einer Option bereitgestellt. Um eine Option zu erhalten, ist der Stadt ein aussagefähiges Bauungskonzept des Architekten vorzulegen. In der Optionszeit von sechs Monaten erfolgt die Planung, die mit der Stadt Ettlingen abzustimmen ist.
- Grundstückskauf:** Der Grundstücksverkauf erfolgt nach Vorlage einer von der Stadt Ettlingen akzeptierten Planung.
- Bewerbungsfrist:** Die Bewerbungsfrist endet am 31.12.2016.
- Informationen:** Informationen und Unterlagen zum Verfahren erhalten Sie bei der Liegenschaftsabteilung, Kirchenplatz 9, 76275 Ettlingen, **Herren Weber und Köhler, Tel.: 07243 / 101 – 397 und 101 – 283.** Ansprechpartnerin zum Bebauungsplan ist im **Stadtplanungsamt, Schillerstraße 5 - 7, 76275 Ettlingen, Frau Eiden, Tel. 101 – 390.**

Besonderer Hinweis: Zum Thema „Bauen in Baugruppen“ findet am **Donnerstag, 20. Oktober 2016, 19.00 Uhr, im Rahmen des „Ettlinger Gesprächs“ ein Info-Abend in der „Buhlschen Mühle“, Pforzheimer Straße 68, 76275 Ettlingen, statt.**

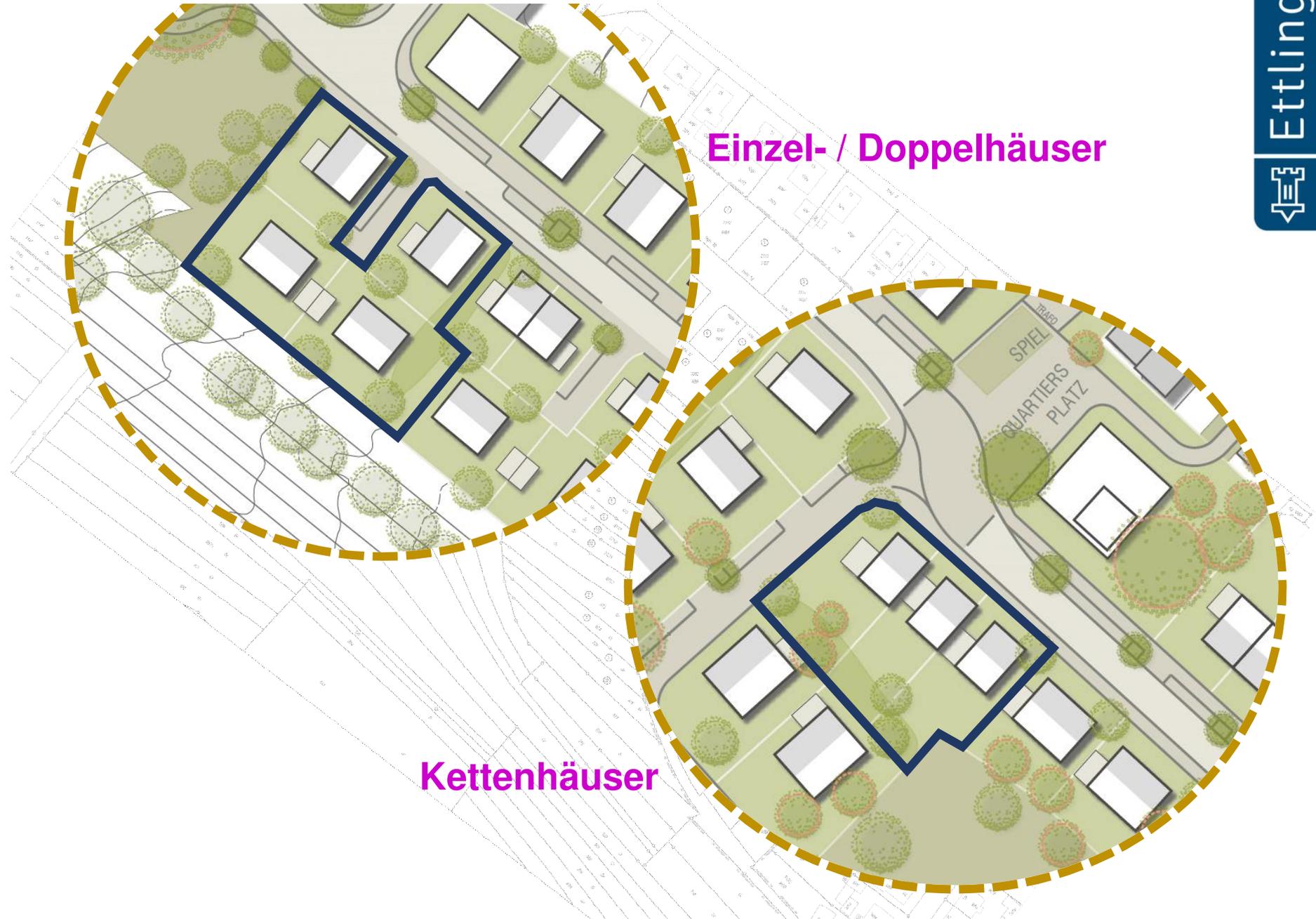
Baugebiet Gässeläcker

Vergabe Baugruppengrundstücke



Baugebiet Gasseläcker

Vergabe Baugruppengrundstücke



Einzel- / Doppelhäuser

Kettenhäuser

Bauen in Baugruppen

Einzelhäuser – Beispiel „1-2-3“ (architectoo)



Bauen in Baugruppen

Doppelhäuser/Hausgruppen – Beispiel „Junge Familien 2“ (Dingeldein / Zähringer)



Bauen in Baugruppen

Doppelhäuser/Hausgruppen – Beispiel „Atrium“ und „1A - Junge Familien“ (Wacker Architekten)



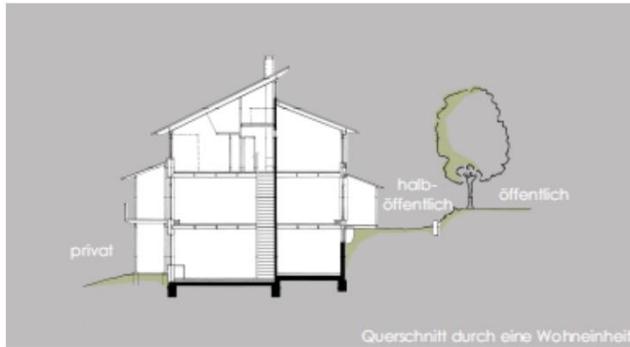
Bauen in Baugruppen

Kettenhäuser – Beispiel „Living Box“ und „3mal3“ (architectoo)



Bauen in Baugruppen

Reihenhäuser – Beispiel „Taglöhnerhof“ (SPS Planfabrik)



Bauen in Baugruppen

Geschosswohnungsbau – Beispiel „On Top“ (architectoo)



Bauen in Baugruppen

Geschosswohnungsbau – Beispiel „Der Generationenhof“ (gekeler bauerlein / gudmundsdottir jungmann)

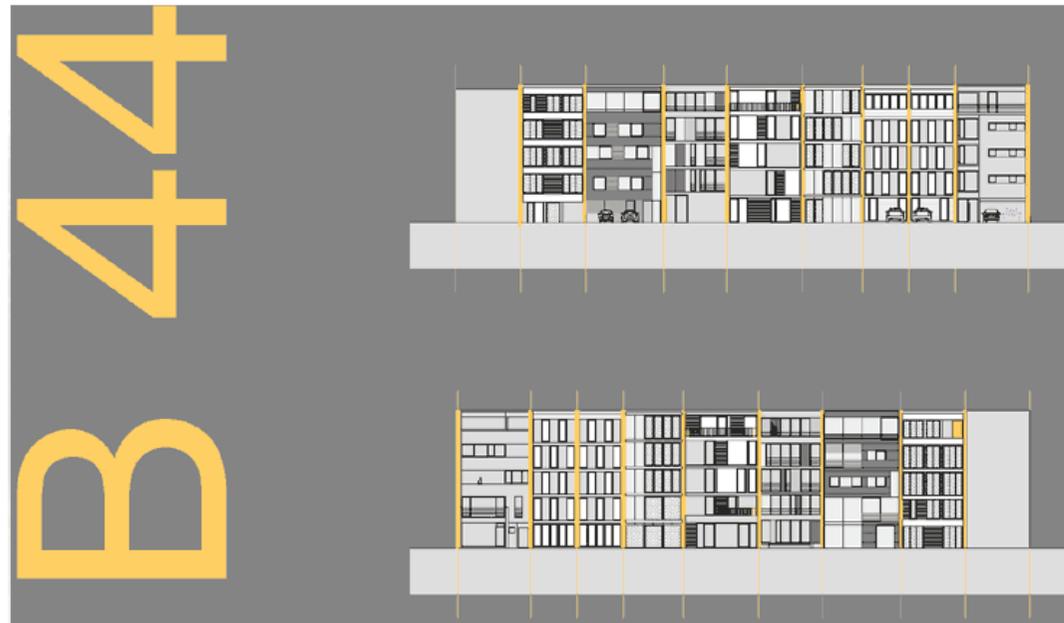
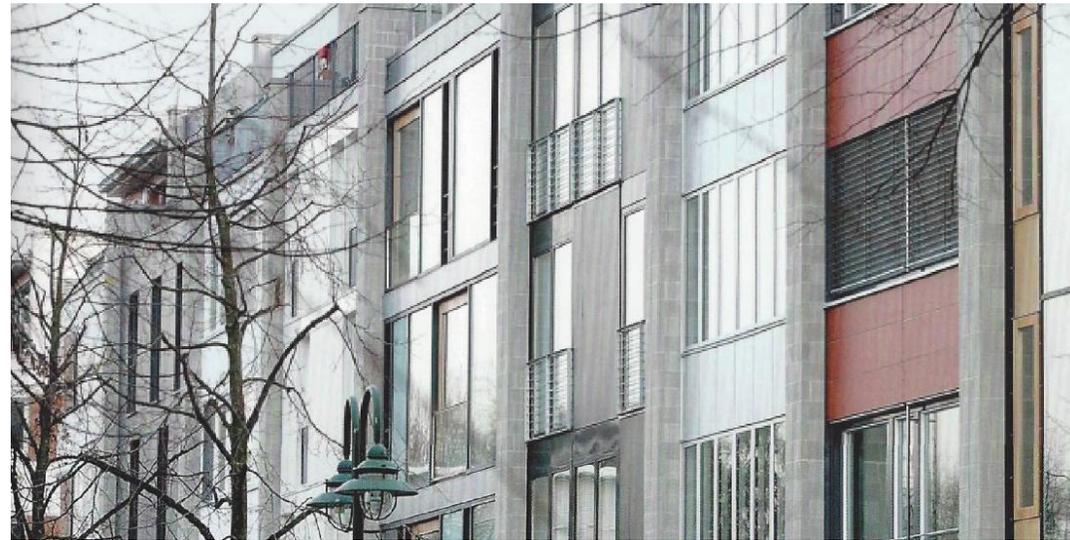


Eingangfront



Bauen in Baugruppen

Stadthäuser – Beispiel B 44 (Wacker Architekten u.a.)



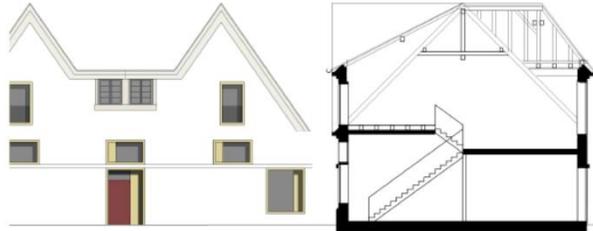
Quelle: www.b44-karlsruhe.de

Bauen in Baugruppen

Umbauten im Bestand – Beispiel „Unterm Dach“ (gekeler bäuerlein / gudmundsdottir jungmann)

Bestand: Westflügel

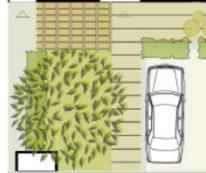
Bestand: Südflügel



Planung: Westflügel



Blickbeziehungen Alt und neu



- Individuelle Grundrisse
- Individueller Standard
- Individuelle Ausstattung

Bauen in Baugruppen

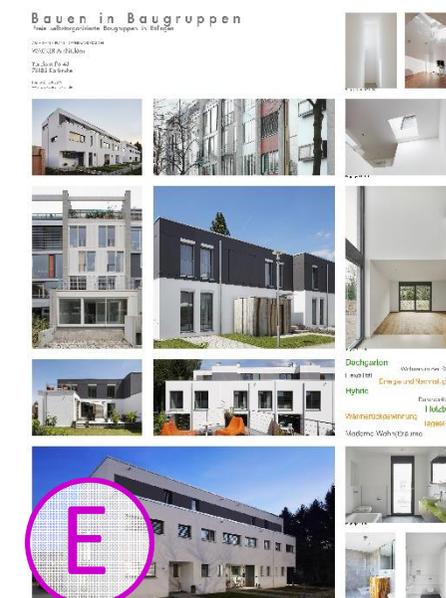
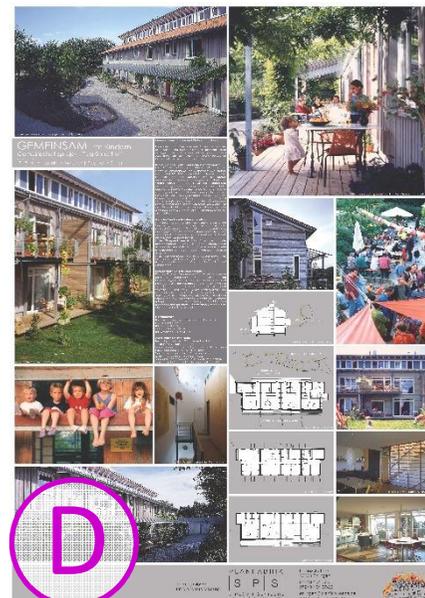
A: architectoo

B: Dingeldein / Zähringer

C: gekeler bäuerlein /
gudmundsdottir jungmann

D: SPS Planfabrik

E: Wacker Architekten



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.