



# Informationen zu aktuellen wohnbaulichen Entwicklungen in der Stadt Gießen





# Gießen 2020-Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan)

## Aufbau Masterplan:

**1. Gesamtstädtisches Rahmenkonzept** (Leitlinien und gesamtstädtische Ziele)

**2. Inhaltliche Vertiefung**

- Teilplan Wohnen
- Teilplan Gewerbe und Handel

**3. Teilräumliche Vertiefung inkl. „Testentwürfe“**

- Innenstadt
- Konversionsstandorte
- Gewerbestandort Schiffenberger Tal

**Politische, verwaltungsinterne und Investorenvorgabe für Siedlungsentwicklung**

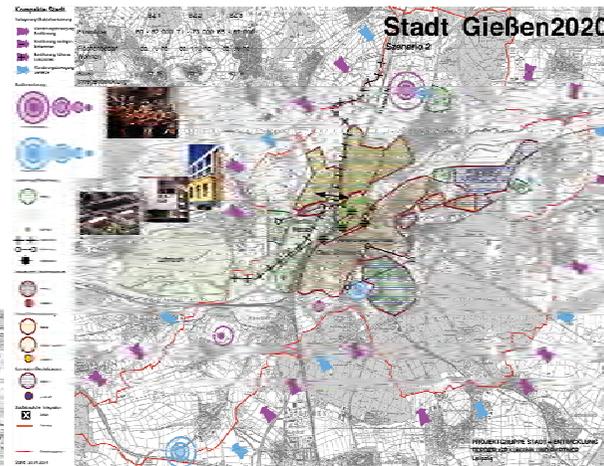
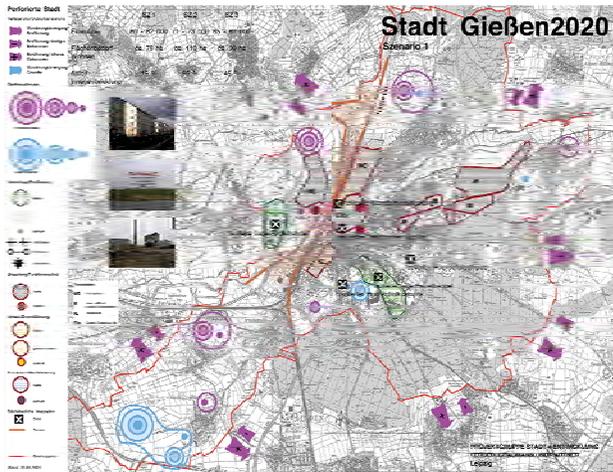


# Gießen 2020-Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan)

## Denkbare Entwicklungsszenarien

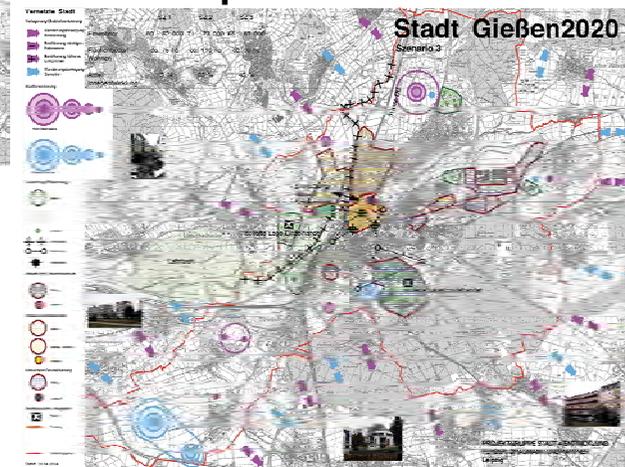
## Rahmenbedingungen + strategische Grundentscheidungen

### Perforierte Stadt „Negativszenario“



### Kompakte Stadt „Qualitative Entwicklung nach innen“

### Vernetzte Stadt Stadtregionale Vernetzung und Kooperationen fördern





# Gießen 2020-Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan)

## Masterplan Stufe 1: Gesamtstädtisches Rahmenkonzept

### Leitlinien der Stadtentwicklung

- den Bestand stärken
- Innenstadt und City stärken
- in der Region kooperieren
- als Wissenschaftsstadt positionieren und Innovationskraft stärken

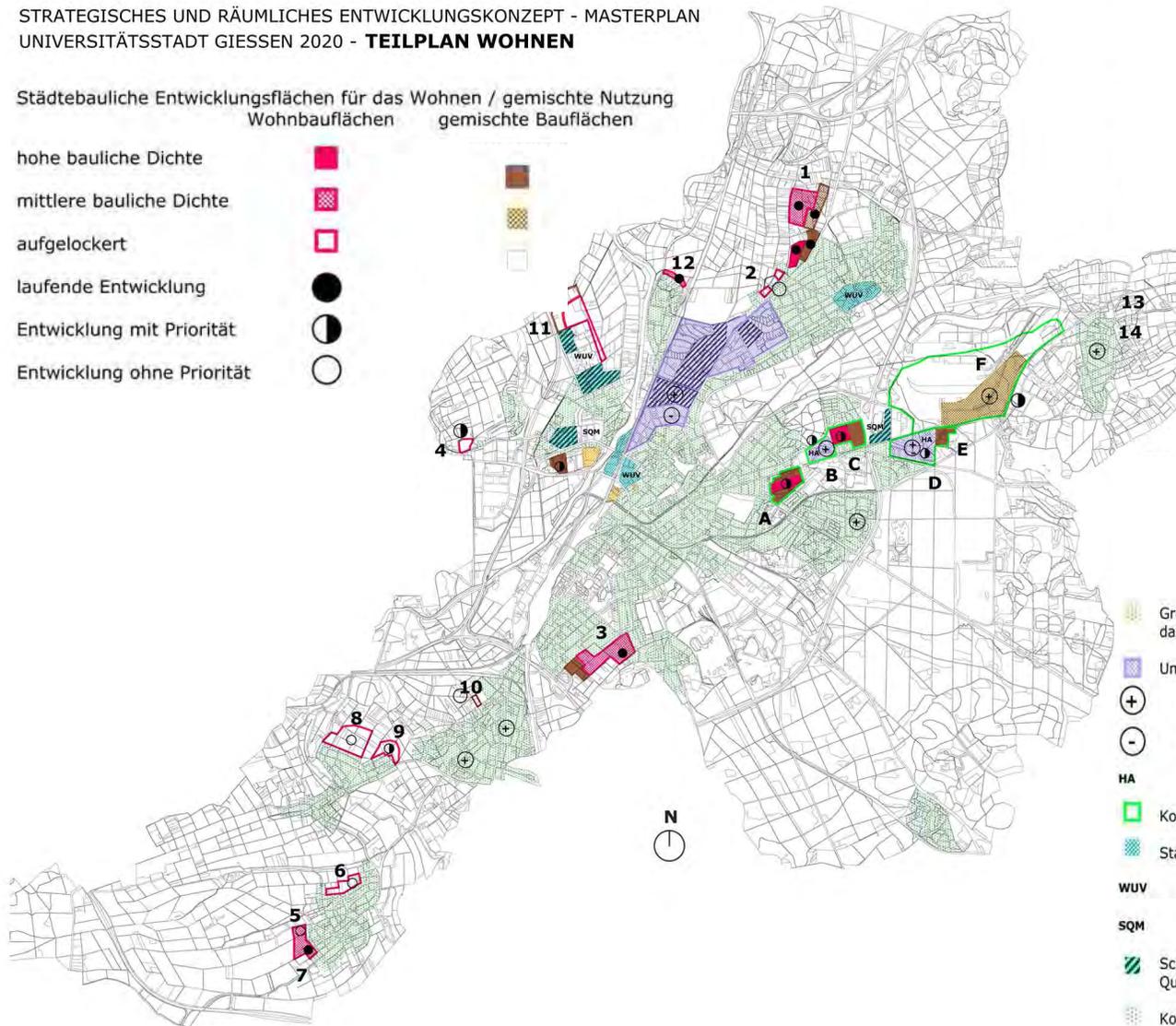


# Gießen 2020-Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan)

STRATEGISCHES UND RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - MASTERPLAN  
UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN 2020 - **TEILPLAN WOHNEN**

Städtebauliche Entwicklungsflächen für das Wohnen / gemischte Nutzung  
Wohnbauflächen      gemischte Bauflächen

- hohe bauliche Dichte
- mittlere bauliche Dichte
- aufgelockert
- laufende Entwicklung
- Entwicklung mit Priorität
- Entwicklung ohne Priorität



- Größere innerstädtische Baulücken / Flächenreserven mit potenzieller Eignung für das Wohnen
- Umbau von Wohnquartieren – soziale und bauliche Diversifizierung
- + mit Nachverdichtungspotenzial
- mit Rückbaupotenzial
- HA** Nachnutzung und Umbau von Housing Areas
- Konversion militärischer Liegenschaften
- Stadterneuerung
- WUV** mit Schwerpunkt Ordnung / Wohnumfeldverbesserung
- SQM** mit Schwerpunkt soziales Quartiersmanagement
- Schwerpunkte kommunalen Wohneigentums – erhöhte Steuerungsfähigkeit für die Quartiersentwicklung
- Konsolidierte Wohn- und Mischgebiete



# Gießen 2020-Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept (Masterplan)

## Masterplan Stufe 2: Teilplan Wohnen

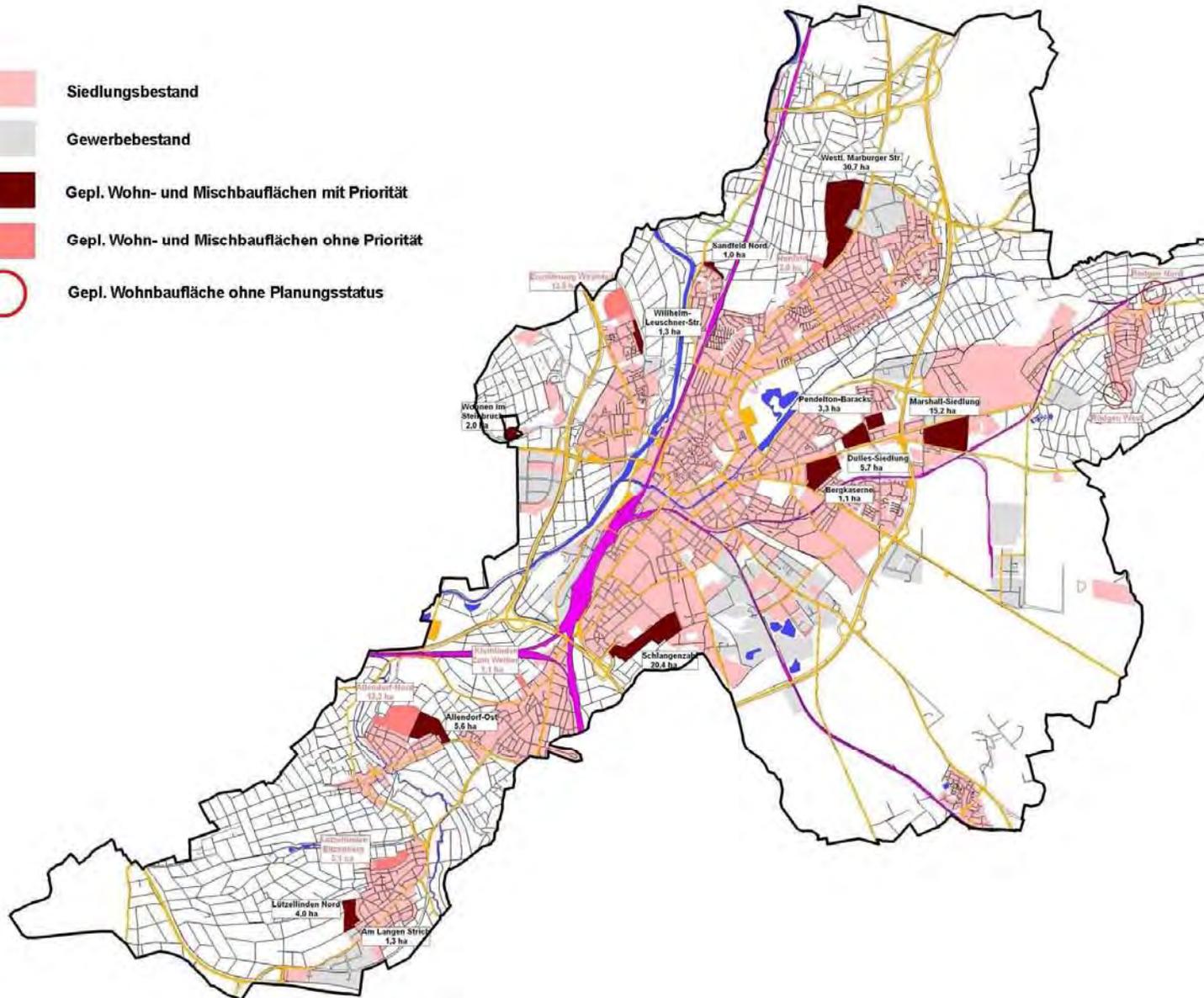
### Ziele einer wohnungspolitischen Strategie:

- Wohnstandort attraktivieren
- vorrangig Siedlungsbestand weiterentwickeln
- Konversionsflächen wieder eingliedern
- Siedlungserweiterungen bedarfsgerecht und maßvoll vornehmen



# Umsetzung Masterplan-Ziele

-  Siedlungsbestand
-  Gewerbebestand
-  Gepl. Wohn- und Mischbauflächen mit Priorität
-  Gepl. Wohn- und Mischbauflächen ohne Priorität
-  Gepl. Wohnbaufläche ohne Planungsstatus

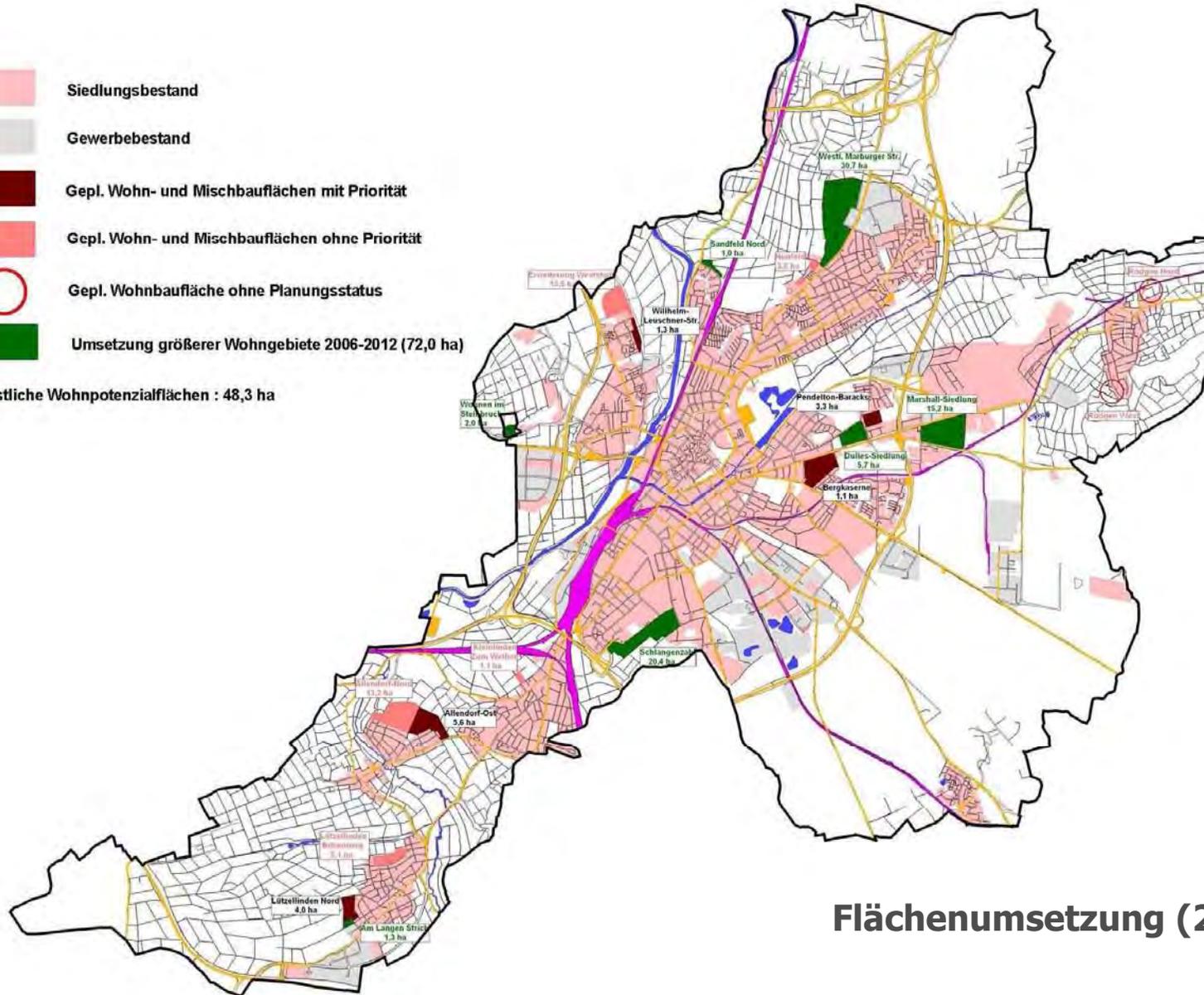




# Umsetzung Masterplan-Ziele

-  Siedlungsbestand
-  Gewerbebestand
-  Gepl. Wohn- und Mischbauflächen mit Priorität
-  Gepl. Wohn- und Mischbauflächen ohne Priorität
-  Gepl. Wohnbaufläche ohne Planungsstatus
-  Umsetzung größerer Wohngebiete 2006-2012 (72,0 ha)

Restliche Wohnpotenzialflächen : 48,3 ha

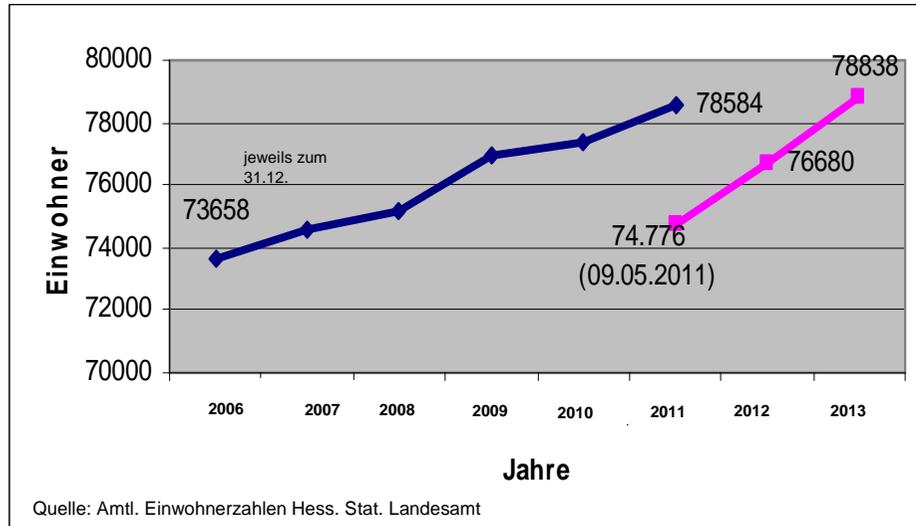


## Flächenumsetzung (2006 – 2012)



## Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklungen

### Bevölkerungsentwicklung 2006-2013

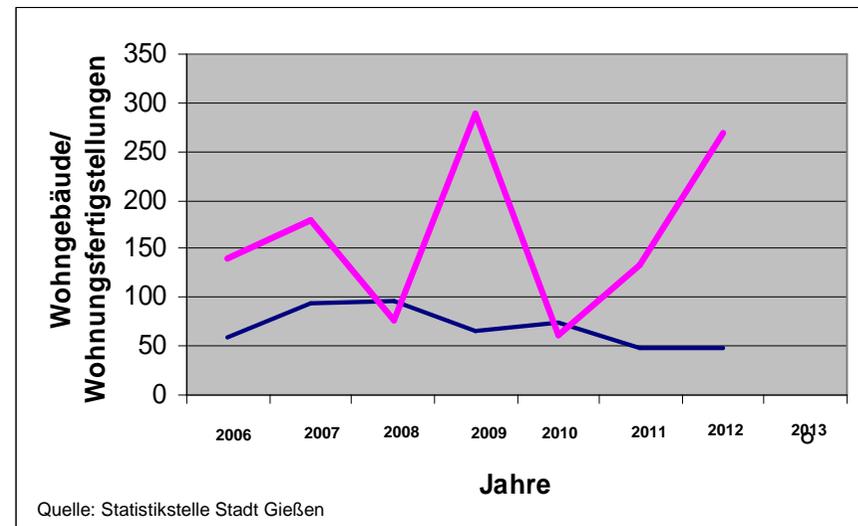


Durchschnittliche jährl. Bevölkerungszunahme 2006 – 2013:

**1.284 Pers./Jahr (1,6 %/Jahr)**

Durchschnittl. Wohnungsdichte  
(09.05.2011): **1,75 Einw./WE**

### Wohnungsfertigstellung 2006-2012



Durchschnittl. jährl. Wohnungsfertigstellung 2006 – 2012:

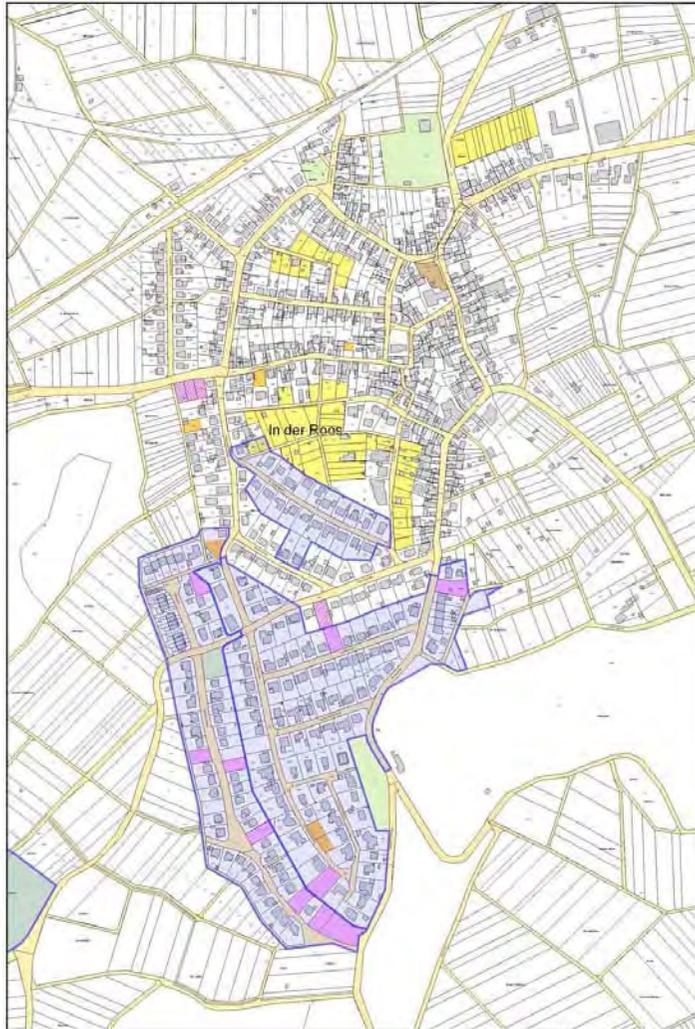
**164 WE/Jahr (69,3 Geb./Jahr)**

Bestand bewohnte Unterkünfte  
(09.05.2011): **42.810**

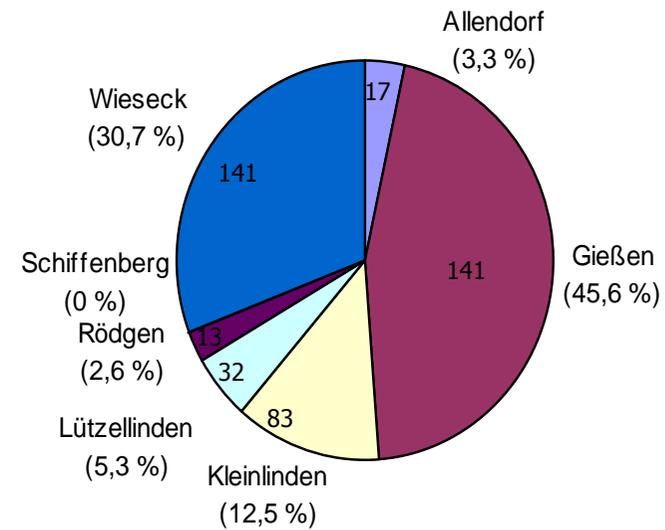
Durchschnittliche Wohnungsgröße  
(09.05.2011): **79,1 m<sup>2</sup>**



## Baulückenauf siedlungen Wohn- und Mischbauflächen



### Baulückenbestand von Wohn- und Mischbauflächen nach Flächenanteil (%) und Anzahl 2013



Baulückenbestand: 427 Grundstücke (37,6 ha)

Durchschnittliche jährliche Baulücken-Inanspruchnahme von W- und M-Grundstücken: 3,2 ha (64 Grundstücke)

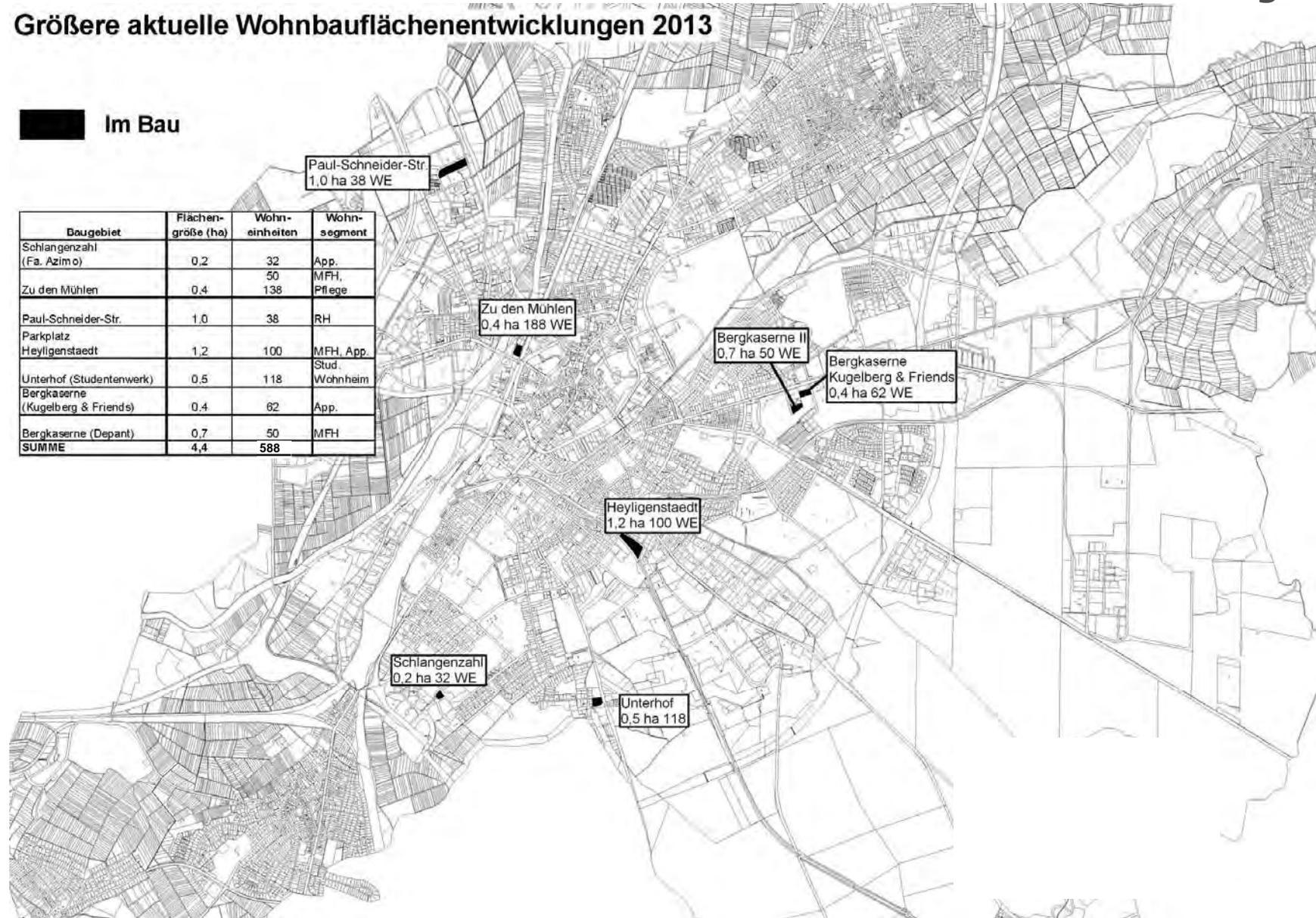


# Aktuelle Wohnbauflächenentwicklungen

## Größere aktuelle Wohnbauflächenentwicklungen 2013

**Im Bau**

Baugebiet	Flächen- größe (ha)	Wohn- einheiten	Wohn- segment
Schlangenzahl (Fa. Azimo)	0,2	32	App.
Zu den Mühlen	0,4	138	MFH, Pflge
Paul-Schneider-Str.	1,0	38	RH
Parkplatz Heyligenstaedt	1,2	100	MFH, App. Stud.
Unterhof (Studentenwerk)	0,5	118	Wohnheim
Bergkaserne (Kugelberg & Friends)	0,4	62	App.
Bergkaserne (Depant)	0,7	50	MFH
<b>SUMME</b>	<b>4,4</b>	<b>588</b>	



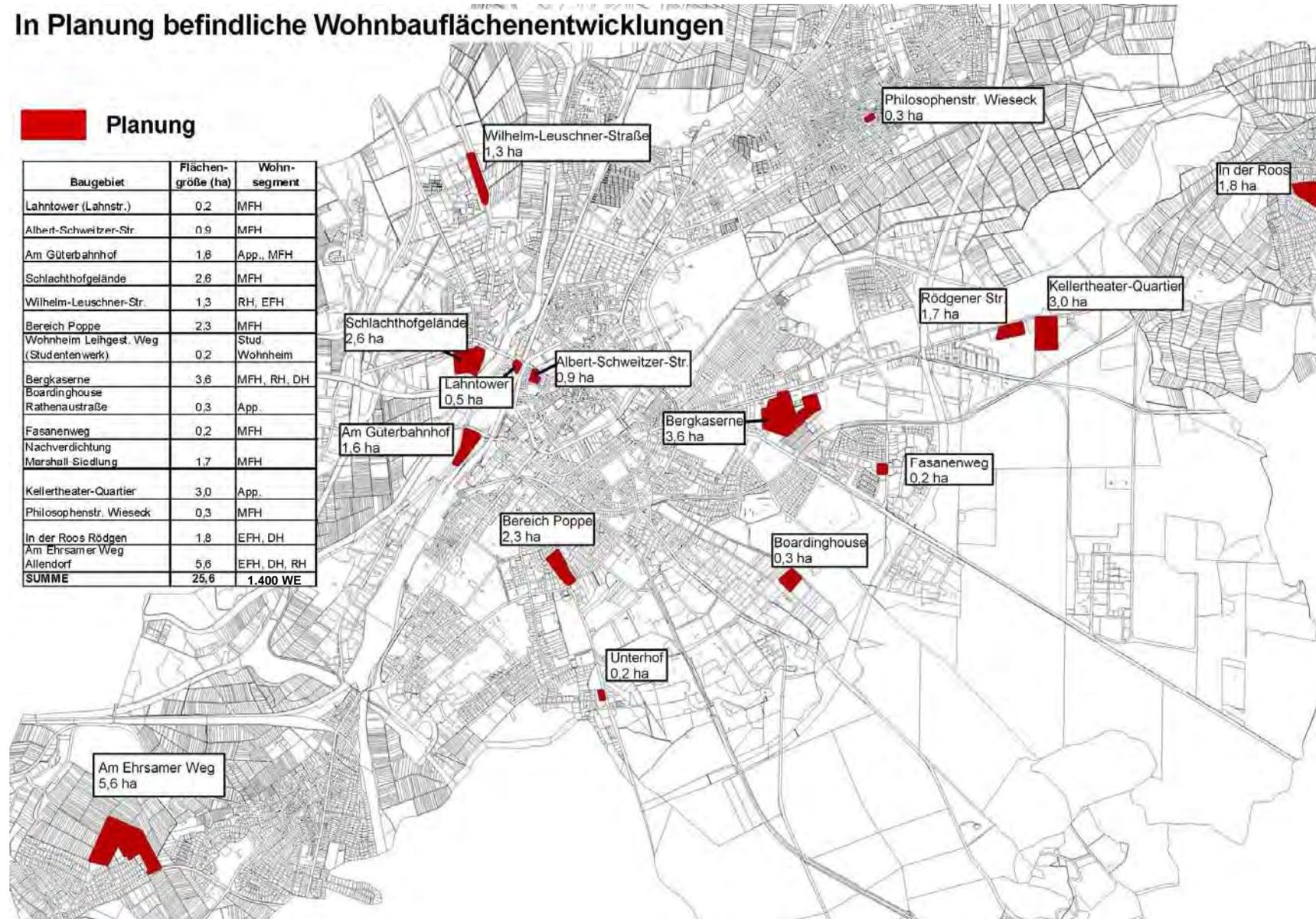


# Aktuelle Wohnbauflächenentwicklungen

## In Planung befindliche Wohnbauflächenentwicklungen

### Planung

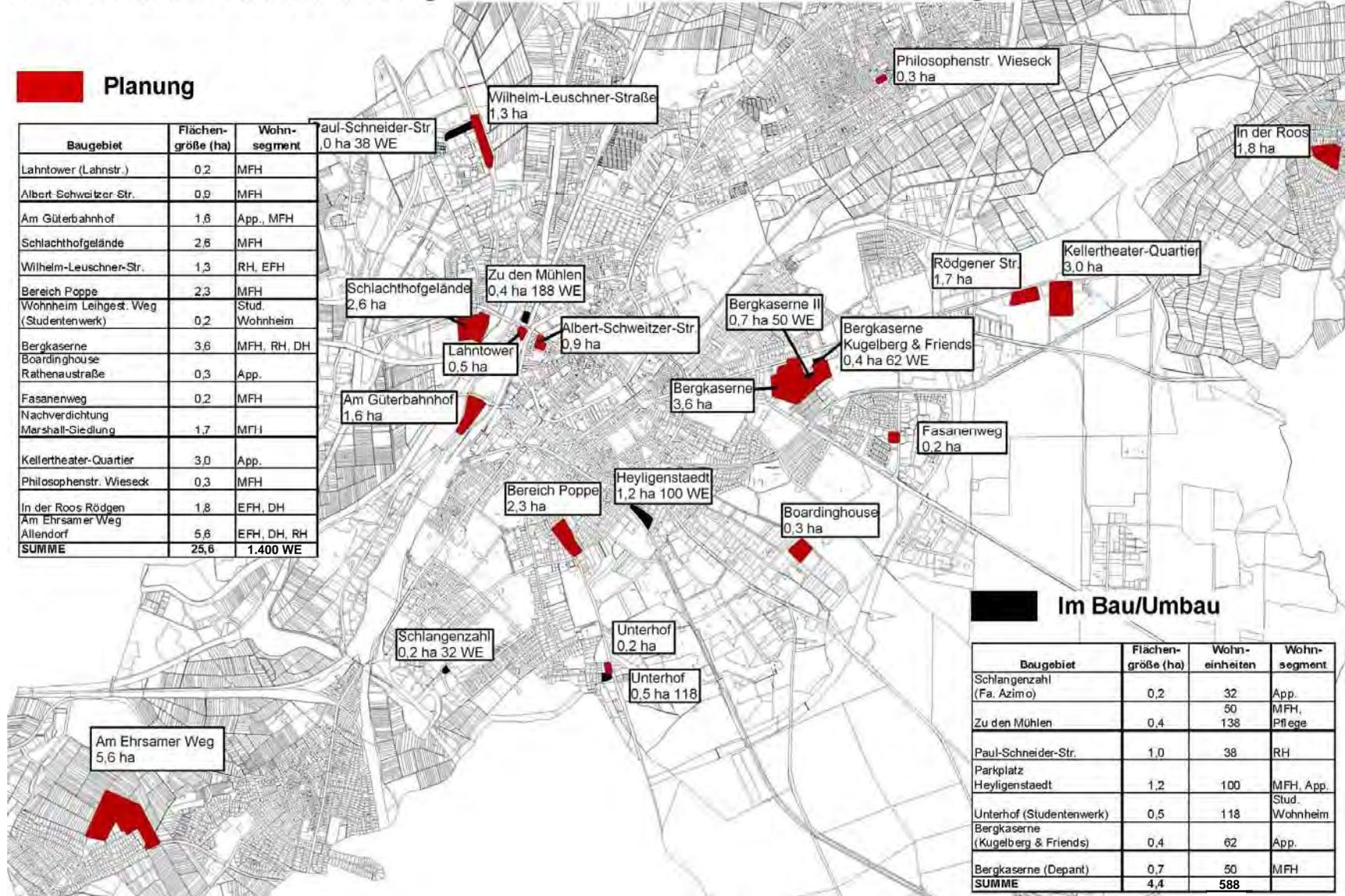
Baugebiet	Flächen- größe (ha)	Wohn- segment
Lahntower (Lahnstr.)	0,2	MFH
Albert-Schweitzer-Str.	0,9	MFH
Am Güterbahnhof	1,6	App., MFH
Schlachthofgelände	2,6	MFH
Wilhelm-Leuschner-Str.	1,3	RH, EFH
Bereich Poppe	2,3	MFH
Wohnheim Leihgest. Weg (Studentenwerk)	0,2	Stud. Wohnheim
Bergkaserne Boardinghouse	3,6	MFH, RH, DH
Rathenaustraße	0,3	App.
Fasanenweg	0,2	MFH
Nachverdichtung Marshall Siedlung	1,7	MFH
Kellertheater-Quartier	3,0	App.
Philosophenstr. Wieseck	0,3	MFH
In der Roos Rödgen Am Ehrsammer Weg	1,8	EFH, DH
Allendorf	5,6	EFH, DH, RH
<b>SUMME</b>	<b>25,6</b>	<b>1.400 WE</b>





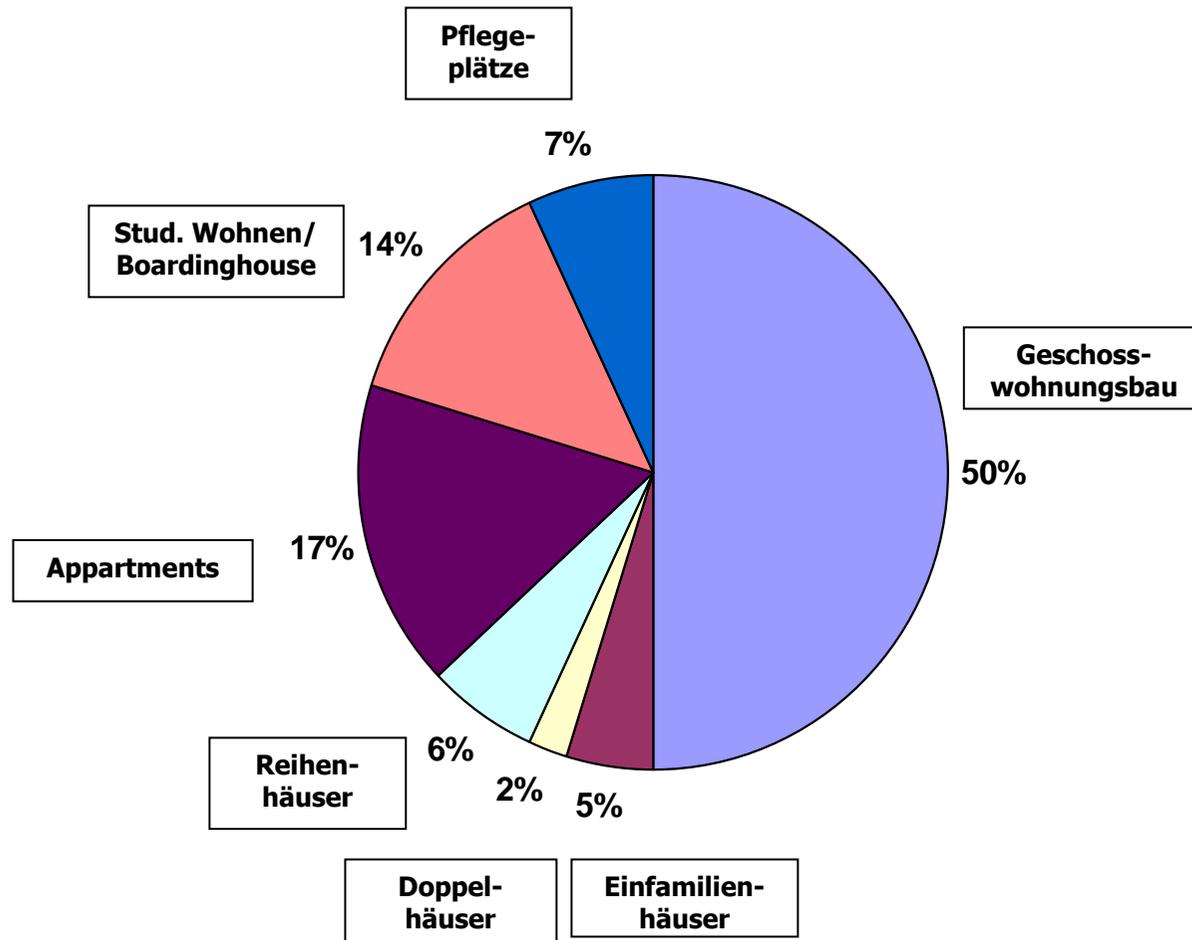
# Aktuelle Wohnbauflächenentwicklungen

## Größere aktuelle und in Planung befindliche Wohnbauflächenentwicklungen





## Geplante Wohnungen nach Segmenten



2.000 WE in Planung/Umsetzung x 1,75 Pers./WE = 3.500 neue Einwohner



## Entwicklungstrends in der Stadtentwicklung

- **Bevölkerungszuwachs bei Stabilisierung Infrastruktur-, Bildungs- und Kultureinrichtungen**
  - **Höhere städtische Dichte (damit effizienter - Verdichtung spart Energie und Rohstoffe)**
  - **Stadt wird kompakter: Arbeiten, Wohnen, Freizeit verschmelzen räumlich enger**
  - **Auch Standorte mit höherer Lärmbelastung aber Innenstadt- bzw. Hochschulnähe werden verstärkt nachgefragt (Verzicht auf KFZ in Innenstadt nimmt zu)**
  - **Sonderbedarfe steigen, Teilmärkte differenzieren sich stärker (Boardinghouse, Siedlungsgenossenschaften, Exklusiv-Wohnungen ...)**
  - **qualitätvoller öffentlicher Raum wird entwickelt (LGS, Lahnaue, Korridore)**
- **urbane Lebensqualität steigt, weiterer Zuzug von Einwohnern**



## Stadtentwicklungsziele

- **Interessenkonflikte durch Einbindung und Kooperation aller Beteiligten auflösen, um nachhaltige Entwicklungen zu erreichen**
- **„Stadtreparatur“**
- **Freiraum erhalten und schaffen für mehr Lebensqualität in der Innenstadt**
- **Urbanität durch höhere gleichzeitig verträgliche Dichten erzeugen**
- **Mietpreisstabilität**
- **kein Preisverfall von Altimmobilien**
- **Investitionskraft von Privaten ist weiter einzubinden bei Kostenübernahme der neuen Infrastruktur durch Investoren**



## Sicherung qualitativer Ziele in der Stadtplanung durch...

- **Vorgaben des Strategischen und räumlichen Entwicklungskonzeptes (Masterplan)**
- **Gutachten der vorbereitenden Bauleitplanung (u.a. Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan, Einzelhandelsgutachten, Vergnügungstättenkonzept,...) und externe Gutachten**
- **Städtebauliche Rahmenplanungen, Entwicklungskonzepte, Hochschul-Masterpläne**
- **Quartierskonzepte im kleinräumigen Bereich**
- **Testplanungen, Wettbewerbe**
- **Bebauungsplan**
- **Bodenordnungsverfahren**
- **städtebauliche Verträge, Kaufverträge**



Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit !!