



## ZIELE UND MASSNAHMEN IM QUARTIER „ALTE SIEDLUNG“ KARLSTADT

**BEREICH MIT EIN-, ZWEI- UND KLEINEN MEHRFAMILIENHÄUSERN**

- 1. Sicherung der **städtebaulichen Grundstruktur / Qualitäten**
  - Erhalt der Kubatur / Körnung, keine großmaßstäblichen Baukörper, Gliederung von Hausgruppen und kleinen Wohnungsbauten zum Erhalt der Maßstäblichkeit
  - I- bis II-Geschossigkeit
  - Überwiegend offene Bebauung mit begrünten Gartenbereichen sowie Erhalt begrünter Vorgartenbereiche
  - Erhalt der typischen Dachform (Satteldächer, tlw. Walmdächer)
- 2. **maßvolle Nachverdichtung**
- 3. bei Neubau: Errichtung **generationentauglicher Neubauten**, d.h. Wohngebäuden, die in verschiedenen Lebenslagen und unterschiedlichen Haushaltsgrößen genutzt werden können

**POTENTIALFLÄCHEN NEUE WOHNFORMEN**

- 1. **Flächen, die in besonderem Maße für ergänzende Wohnformen oder ergänzende Nutzungen geeignet sind** (benachbarte, ungenutzte Grundstücke oder besondere bauliche Strukturen mit (ursprüngl.) gewerblicher Nutzung)
  - ggf. Grundstückszusammenlegungen, um den Bau mehrerer benachbarter Wohneinheiten im Ensemble zu ermöglichen bzw. Erstellung eines Gesamtkonzepts, das dann baubauweise (parzellenweise) umgesetzt werden kann, in Kooperation / Abstimmung mit den Eigentümern
- 2. **Wohnungsbestand**
  - Energetische Sanierung
  - barrierefreier/seniorengerechter Umbau, ggf. Ergänzung bedarfsgerechter Wohnformen
  - Aufwertung/Schaffung von gemeinschaftlichen/privaten Freireichen
  - Ggf. bauliche Ergänzungen bzw. Ergänzung mit Gemeinschaftsräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen

**S1 NEUE WOHNANGEBOTE (Schlüsselprojekt)**

Aufstellung eines „Frühwarn-/Kooperationssystems“ zur Unterstützung der Vermittlung geeigneter Flächen an Akteure, die ergänzende Nutzungen/Wohnformen realisieren möchten

**WOHNRAUMANGEBOT**

1. **Wohnungsmix:** Entwicklung/Ergänzung mit bedarfsgerechten, differenzierten Wohnungsangeboten und Wohnformen, um das Leben im Quartier in unterschiedlichen Lebensaltern/-situationen zu ermöglichen
2. Ergänzung **barrierefreier Wohnungen** als Alternative zum Altwerden im Einfamilienhaus, dadurch Unterstützung des Generationenwechsels / Schaffung von Angeboten im Bestand z.B. für junge Familien
3. Wohnraumanpassung, d.h. Erleichterungen im Alltag, Abbau von Barrieren und Prävention
4. Entwicklung angepasster **Wohn- und Unterstützungsmodelle für Menschen mit Pflegebedarf**

**BAULÜCKEN**

1. Fortführung **aktive Eigentümeransprache** (Baulücken, Potentialflächen und Leerstände), Darstellung der verkäuflichen Bestandsimmobilien auf der **homepage** der Stadt (kommunale Immobilienbörse), ggf. Zwischenerwerb durch die Stadt

**BEREICHE MIT EHEM. LADENNUTZUNG IN DEN ERDGESCHOSSEN**

1. Erhalt der Gebäudestruktur mit ehem. Ladenflächen in den Erdgeschossen
2. Nutzung der besonderen städtebaulichen Situation (Grenzständigkeit/Lage an den Gehwegen, offene Erdgeschosszone) zur Ausgestaltung öffentlichkeitswirksamer, markanter Bereiche, z.B. durch besondere Gestaltung der Vorbereiche, der Schaufenster/Eingangsbereiche o.ä., Verbesserung der Orientierung und Wiedererkennbarkeit
3. Erhalt, ggf. Wiederherstellung der Nichtwohnnutzung in den Erdgeschossen in Kooperation mit den Eigentümern

### Bestandsituation



Umbau Bestandsgebäude



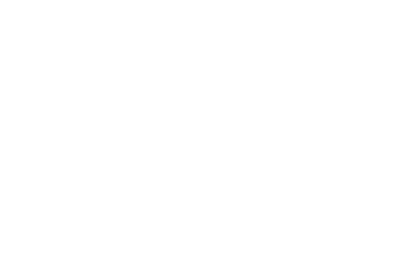
Quartier mit grünem Innenbereich



untergenutztes Grundstück



Mehrfamilienhaus im Quartier



Baulücke



ehemaliger Laden

**VERSORGUNGSBEREICHE**

1. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen (insb. Querung Bodelschwingstraße)
2. Erhalt/Erweiterung des Angebotes des Senioreneinkaufsbusses o.ä. Angebote

**Versorgungsbereich 1**

3. Sicherung der quartiersnahen Nahversorgung und medizin. Versorgung u.a. durch Nutzungsergänzung (z.B. Dienstleistungen, Ärzte), insb. Nutzung der derzeit leer stehender Flächen
4. Aufwertung des Bereiches um die Gebäude, Neuordnung Parkierung
5. Umgestaltung der Freibereiche und Zugangsbereiche zu den Gebäuden in Hinblick auf Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität

**GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN IM QUARTIER**

Prüfung möglicher Mehrfachnutzungen von Räumen oder Freiräumen der Gemeinbedarfeinrichtungen (Mittagstisch, Betreuungsangebote, Spielernachmittag o.ä., Bildungsangebote für alle Generationen / VHS, Nutzung der Sportflächen etc.)

**MIETERGARTEN**

Erhalt des wohnortnahen Angebotes in zentraler Lage und Nutzung als informeller Treffpunkt

### --- QUARTIERSMITTE

**S2 BEWOHNERTREFF (Schlüsselprojekt)**

Umnutzung des bestehenden, städtischen Nebengebäudes und der zugehörigen Freiräume zum Wohnertreff (Gruppenraum mit unterschiedlichen Angeboten und Quartiersbüro)

1. Nutzung des Quartierstreffs für **Beratungsangebote**, Veranstaltungen (z.B. Wohlfahrtsverbände, Bauamt, Ehrenamtsbörse), ggf. für **mobile Angebote** (Ärzte, Versorgung), für **Gruppen und Initiativen aus dem Quartier** (z.B. Siedlerverein, Mutter-Kind-Gruppe) sowie als **wichtige Informationsquelle** (z.B. Ankündigungen)
2. **Bereitstellung niedrigschwelliger Unterstützungsangebote** (Prävention, haushaltsnahe Dienstleistungen, Betreuungsangebote)
3. Integration einer **öffentlich zugänglichen (behindertengerechten) Toilette**

**S3 QUARTIERSMANAGEMENT (Schlüsselprojekt)**

Stützpunkt/Anlaufstelle: Quartiersbüro/„Kümmerer“ (z.B. Quartiers-/Case-Manager, Quartiersnotruf)

**S4 AUFBAU EINES NACHBARSCHAFTLICHEN NETZWERKES**

1. Schlüsselprojekt zur Förderung des sozialen/generationsübergreifenden Miteinanders und gegenseitiger Unterstützung (z.B. Nachbarschaftsverein, Seniorengossenschaft etc. als Plattform für gegenseitige Unterstützung/Hilfe)
2. Initiierung von Quartiers- / Straßenfesten

**S5 GENERATIONSÜBERGREIFENDER FREIBEREICH**

(Schlüsselprojekt) Gestaltung des bestehenden Spielplatzes zu einem Identität stiftenden Treffpunkt für alle Generationen; Unterstützung von Aktivitäten, die der Vernetzung im Quartier dienen

**S6 ERSTELLUNG EINES VERKEHRSKONZEPTES UND UMBAU DER STRASSEN IM QUARTIER (Schlüsselprojekt)**

unter Berücksichtigung folgender Ziele:

1. **Reduzierung der Geschwindigkeit** im Quartier, Erhöhung der Sicherheit insb. für Kinder und alte Menschen
2. **Barrierefreier Ausbau** aller Straßen im Zuge der Sanierung von Kanälen und Leitungen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in den einzelnen Straßen

(Fortsetzung siehe nächste Spalte)



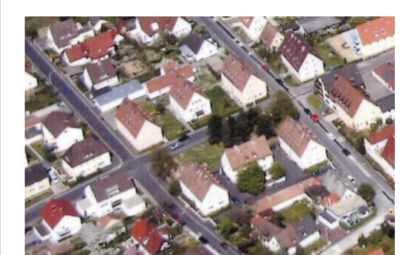
Wohn- und Geschäftshaus im Versorgungsbereich 1



Grundschule



Mietergärten



Quartiersmitte



untergenutztes städtisches Nebengebäude (künftiger Wohnertreff)



städtische Wohngebäude und Spielplatz

(Fortsetzung Verkehrskonzept)

3. **VERBESSERUNG DER ATTRAKTIVITÄT U. ORIENTIERUNG:**
  - a) Aufwertung des Straßenbildes als Beitrag zur Attraktivität des Immobilienstandortes
  - b) Spezifische Gestaltung der Straßen (Orientierung)
  - c) Ausbildung von Begegnungsflächen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z.B. Wohn- und Spielstraßen)
  - d) Netzhierarchie und verkehrliche Regelungen
4. **Besondere Ausgestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche**, Schaffen von Orientierungs-/Merkpunkten
5. **Zuordnung der Parkierung** zur Verbesserung der Übersichtlichkeit (Markierung)
6. **Verbesserung der Beleuchtung** im Quartier, Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer, Anpassung insb. an die Bedürfnisse von Fußgängern und älteren Menschen
7. **Anordnung von Sitzbänken** in regelmäßigen Abständen
8. **Verbesserung der Querungsmöglichkeiten** an der Bodelschwingstr. an geeigneten Stellen und ausreichenden Abständen
9. Erstellung eines Konzeptes, das mit **angemessenen finanziellen Mitteln** realisierbar ist



Bodelschwingstraße



kleinere Straße - zukünftig Mischfläche

**TECHNISCHE INFRASTRUKTUR U. ENERGIE**

1. **Instandhaltung / Sanierung**, ggf. Einführung eines **Trennsystems** (Niederschlagswasser)
2. **Auslastung/ effiziente Nutzung** der technischen Infrastruktur durch eine entsprechende Bewohnerzahl, Erhalt bzw. Erhöhung der Zahl der Bewohner
3. **Koordination der anstehenden Maßnahmen** im Bereich technischer Infrastruktur mit Aufwertungsmaßnahmen der Straßen und barrierefreiem Ausbau
4. **Förderung der Energiesanierung** und Nutzung **regenerativer Energien**, Prüfung der Möglichkeiten von **Nahwärmenetzen**

**VERBESSERUNG DER ANBINDUNG AN DIE ALTSTADT**

1. **Verbesserung der bestehenden Situation im Bereich der Unterführung** (z.B. im Zuge eines barrierefreien Umbaus des Bahnhofes Einrichtung barrierefreier Anschlüsse an die „Alte Siedlung“)
2. **Bereitstellung öffentlich zugänglicher Elektromobile** insb. für mobilitätseingeschränkte Menschen
3. Einführung von **Fahrdiensten o.a. alternativen Mobilitätskonzepten** (z.B. Gemeinschaftsbuss) in Abstimmung mit den vorhandenen Angeboten
4. **Bewerbung der vorhandenen Angebote** (Ruftaxi, Einkaufsbuss)



Unterführung Bahnhof - Anschluss an die Altstadt

**BERATUNG U. ÖFFENTLICHKEITSARBEIT IM QUARTIER**

**S7 BERATUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**

1. **Umfassende Beratungsangebote**
  - Zur **Anpassung der bestehenden Wohngebäude** an die Bedürfnisse heutiger Nutzer (z.B. moderne Grundrissgestaltung, Erweiterung des Wohnraumes durch Anbauten, altengerechte Anpassung des Bestandes, energetische Sanierung bzw. Modernisierung)
  - **Zu nachhaltigen Konzepten im Neubau** (generationentaugliches (altengerechtes), flexibles EFH, ZFH) (z.B. bei Bauanfragen, bei Kreditvergabe, Makler, Sachbearbeiter etc.)
  - **zu Förderungen, Finanzierungskonzepten** für Wohngebäude im Bestand
  - **zu neuen Wohnformen und innovativen Pflegeansätzen** im Alter
  - **Bekanntmachen vorhandener Beratungsangebote** (Pflege, Wohnraumanpassung etc.)
2. **Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Bewohner zu allen wichtigen Projekten**



**ANMERKUNG**

**S** Verortung der Schlüsselprojekte im Quartierskonzept, detaillierte Informationen zu den einzelnen Projekten siehe „Projektblätter“

