

Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



Uli Hellweg

HELLWEG URBAN CONCEPT

Präsentation zum Zehnten Forum Krampnitz am 1.10.2019

Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



Gliederung:

1. Auswirkungen von Dichte und Nutzungsvielfalt auf die Versorgungsqualität in Krampnitz
2. Dichte und Versorgungsstruktur in Krampnitz – Vergleich der städtebaulichen Rahmendaten 1.1.2018 und 1.10.2019
Exkurs: Einige stadtwirtschaftliche Aspekte
3. Das Quartier Krampnitz im nationalen und internationalen Vergleich

Städtebauliche Ziele für Krampnitz:



“eine stadttypische Mischung aus Wohnen und allen erforderlichen Infrastrukturangeboten sowie Einzelhandels- und Versorgungsangeboten sowie nicht störende Gewerbeeinheiten”

(Auslobung „Wohnen in Potsdam Krampnitz“, 2018)

Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



Gliederung:

1. Auswirkungen von Dichte und Nutzungsvielfalt auf die Versorgungsqualität in Krampnitz

Dichte und Nutzungen entscheiden über die Atmosphäre eines Quartiers



Zusammenhang von städtebaulicher Dichte und städtebaulicher Typologie



Stadt-Typologie	Bevölkerungsdichte (EW pro ha BBL)	GFZ
Block-Bebauung 19. Jahrhundert	120 – 300 EW	0,8 – 3,0
Geschoßwohnungsbau 20. Jahrhundert	90 – 250 EW	0,6 – 1,6
Zeilenwohnungsbau 20er Jahre 20. Jhdt.	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Zeilenwohnungsbau nach 1950	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Geschoßwohnungsbau nach 1990	80 – 190 EW	0,5 – 1,2
Freistehende EFH	10 – 60 EW	0,15 – 0,4
Reihenhäuser, verdichteter Flachbau	70 – 110 EW	0,4 – 0,7

Städtebauliche Kenndaten Krampnitz (Stand 1.1.2018)

	Brutto- Bauland	EW geplant (erste Baustufe)	EW/ha Brutto- bauland	Wohnein- heiten (erste Ausbau- stufe)	Wohn- flächen BGF	Gewerbe- flächen BGF
Wettbewerbsgebiet West	83	4.000	48	2.000	200.000	20.000
Teilgebiet Ost	57	3.000	53	1.500	150.000	5.500
Entwicklungsbereich insgesamt	140	7.000	50	3.500	350.000	25.500



Zusammenhang von städtebaulicher Dichte und städtebaulicher Typologie



Stadt-Typologie	Bevölkerungsdichte (EW pro ha BBL)	GFZ
Block-Bebauung 19. Jahrhundert	120 – 300 EW	0,8 – 3,0
Geschoßwohnungsbau 20. Jahrhundert	90 – 250 EW	0,6 – 1,6
Zeilenwohnungsbau 20er Jahre 20. Jhdt.	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Zeilenwohnungsbau nach 1950	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Geschoßwohnungsbau nach 1990	80 – 190 EW	0,5 – 1,2
Freistehende EFH	10 – 60 EW	0,15 – 0,4
Reihenhäuser, verdichteter Flachbau	70 – 110 EW	0,4 – 0,7

Krampnitz:
50 EW/ha
Rechn. GFZ: 0,41

Nahversorgungszentren in Krampnitz



 Zentrum Ost

 Zentrum West

Einfluß der städtebaulichen Dichte auf die Versorgungssituation in Krampnitz (50 EW/ha)

Versorgungseinrichtung	Rechnerische VKF bei 7.000 Einwohnern (qm)	Erfdl. Mindest-EW-Zahl pro Einrichtung	Anzahl möglicher Einrichtungen	Quelle
Supermarkt 800 – 1.600 qm VKF	Ca. 2.300	2.000 -6.000	1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Discounter	Max. 800	5.000 – 10.000	0-1	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Drogeriemarkt	Ca. 1.000		1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Getränkemarkt		10.000	0-1	EDK/BMVI-Kennzahlen 2015

Einfluß der städtebaulichen Dichte auf die Versorgungssituation in Krampnitz (50 EW/ha)

Versorgungseinrichtung	Rechnerische VKF bei 7.000 Einwohnern (qm)	Erfdl. Mindest-EW-Zahl pro Einrichtung	Anzahl möglicher Einrichtungen	Quelle
Supermarkt 800 – 1.600 qm VKF	Ca. 2.300	2.000 -6.000	1	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Discounter		5.000 – 10.000	0-1	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Drogeriemarkt	Ca. 1.000		1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Getränkemarkt		10.000	0-1	EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Medizin. Versorgung				
Hausarzt		1.600 – 2.000	3-4	KV/BMVI-Kennzahlen 2015
Facharztzentrum		> 10.000	0	Moro/BMVI-Kennzahlen 2015
Apotheke	Ca. 80	6.000 – 8.000	0 - 1	EHK Potsdam 2013 EHI-Handelsdaten.de

Einfluß der städtebaulichen Dichte auf die Versorgungssituation in Krampnitz (50 EW/ha)

Versorgungseinrichtung	Rechnerische VKF bei 7.000 Einwohnern (qm)	Erfdl. Mindest-EW-Zahl pro Einrichtung	Anzahl möglicher Einrichtungen	Quelle
Supermarkt 800 – 1.600 qm VKF	Ca. 2.300	2.000 - 6.000	1	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Discounter		5.000 – 10.000	0-1	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Drogeriemarkt	Ca. 1.000		1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Getränkemarkt		10.000	0-1	EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Medizin. Versorgung				
Hausarzt		1.600 – 2.000	3-4	KV/BMVI-Kennzahlen 2015
Facharztzentrum		> 10.000	0	Moro/BMVI-Kennzahlen 2015
Apotheke	Ca. 80	6.000 – 8.000	0 - 1	EHK Potsdam 2013 EHI-Handelsdaten.de

„eine stadttypische Mischung aus Wohnen und allen erforderlichen Infrastrukturangeboten sowie Einzelhandels- und Versorgungsangeboten sowie nicht störende Gewerbeeinheiten“ ???

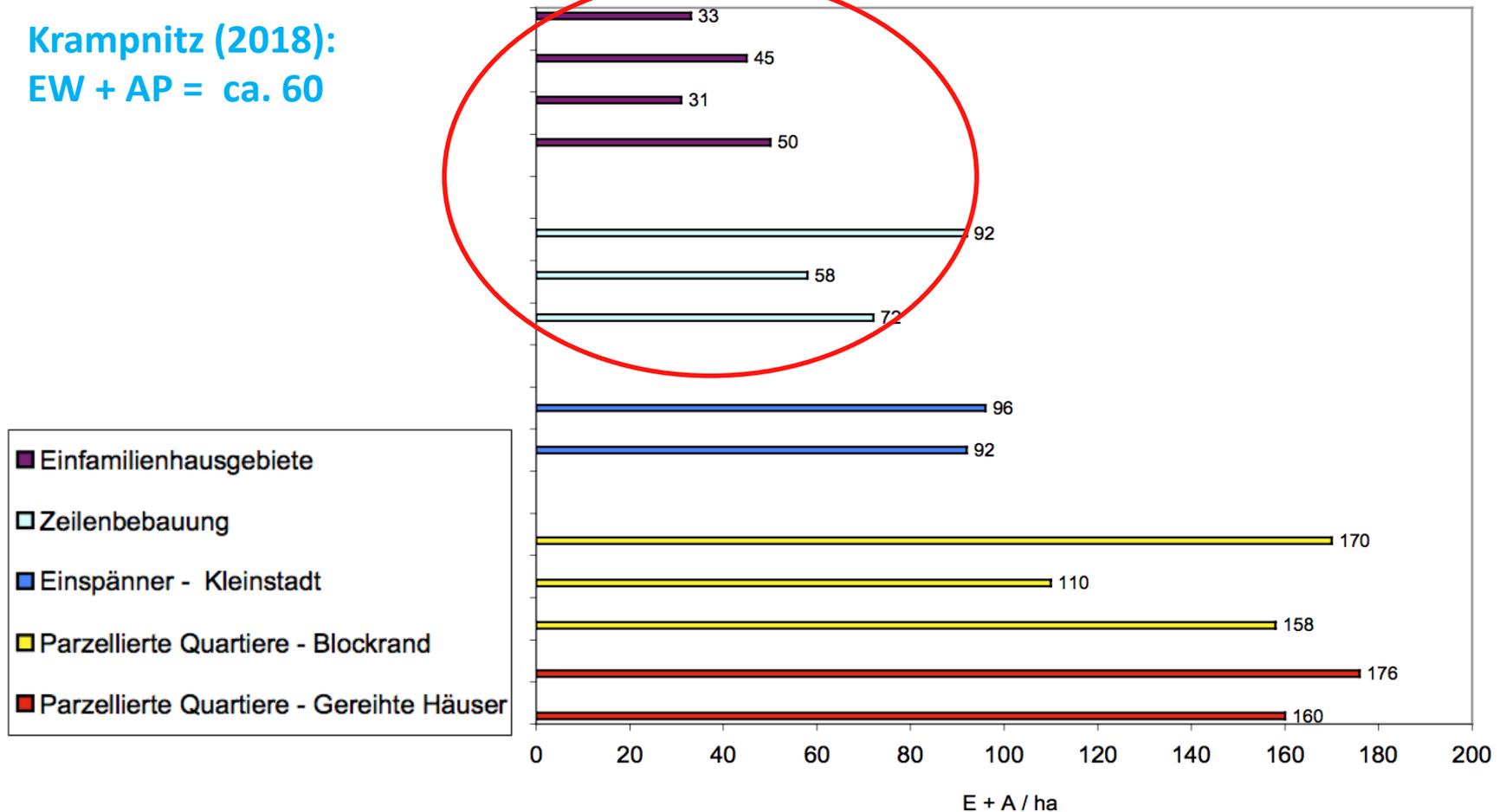
Nutzungsichte in Krampnitz (Stand 1.1.2018)

	Brutto- Bauland (ha)	EW geplant	EW/Brutto- bauland (ha)	Wohnein- heiten	Wohn- flächen BGF	Arbeits- plätze	Arbeits- plätze (ha)
Wettbewerbsgebiet West	83	4.000	48	2.000	200.000	830 – 1.245	10-15
Krampnitz Ost	57	3.000	53	1.500	150.000	285- 570	5-10
Entwicklungsbereich insgesamt	140	7.000	50	3.500	350.000	Ca. 1.400	Ca. 10



Zusammenhang zwischen städtebaulicher und Nutzungsdichte

Krampnitz (2018):
EW + AP = ca. 60



Fazit für die Planungen (Stand 1.1.2018)



Städtebauliches Ziel für Krampnitz:

“eine stadttypische Mischung aus Wohnen und allen erforderlichen Infrastrukturangeboten sowie Einzelhandels- und Versorgungsangeboten sowie nicht störende Gewerbeeinheiten” (Auslobung „Wohnen in Potsdam Krampnitz“)

Ergebnis: Krampnitz wird die gewünschten städtebaulichen Ziele mit den Eckdaten von 2018 (7.000 EW; GFZ 0,4; 50 EW/ha; Nutzungsdichte ca. 60) nicht erreichen!

Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



Gliederung:

1. Auswirkungen von Dichte und Nutzungsvielfalt auf die Versorgungsqualität in Krampnitz
2. Dichte und Versorgungsstruktur in Krampnitz – Vergleich der städtebaulichen Rahmendaten 1.1.2018 und 1.10.2019

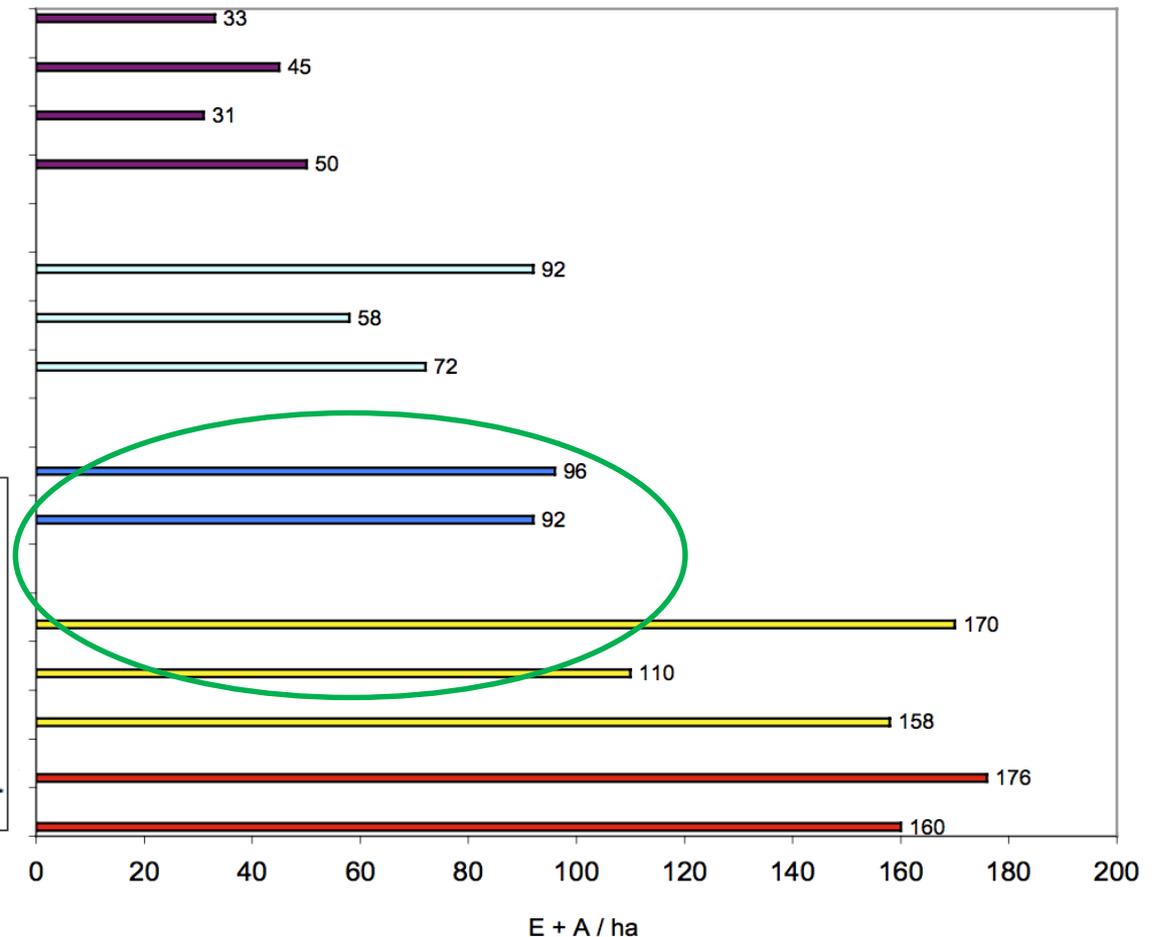
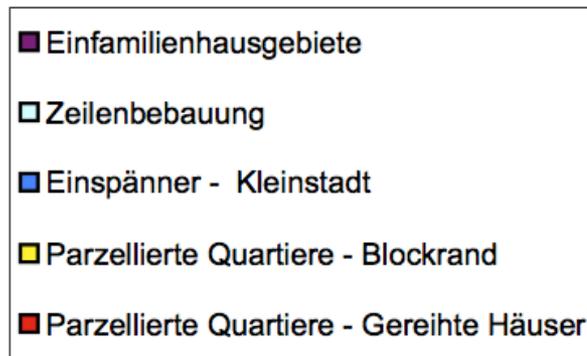
Städtebauliche Kenndaten Krampnitz (Stand 1.10.2019)

Planung 1.10.2019	Brutto-Bauland (ha)	EW geplant	EW/ha BBI	Arbeitsplätze	Arbeitsplätze/ha BBI	Nutzungs-dichte
Wettbewerbsgebiet West	79	6.668	84	2.680	34	118
Krampnitz Ost	61	3.622	59	479	8	67
Entwicklungsbereich insgesamt	140	10.290 (alt: 7.000)	74 (alt: 50)	3.159 (alt: 1.400)	23 (alt: ca. 10)	97 (alt: ca. 60)



Zusammenhang zwischen städtebaulicher und Nutzungsdichte

Krampnitz (2019):
EW + AP = 97



Zusammenhang von städtebaulicher Dichte und städtebaulicher Typologie



Stadt-Typologie	Bevölkerungsdichte (EW pro ha BBL)	GFZ
Block-Bebauung 19. Jahrhundert	120 – 300 EW	0,8 – 3,0
Geschoßwohnungsbau 20. Jahrhundert	90 – 250 EW	0,6 – 1,6
Zeilenwohnungsbau 20er Jahre 20. Jhdt.	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Zeilenwohnungsbau nach 1950	90 – 190 EW	0,6 – 1,3
Geschoßwohnungsbau nach 1990	80 – 190 EW	0,5 – 1,2
Freistehende EFH	10 – 60 EW	0,15 – 0,4
Reihenhäuser, verdichteter Flachbau	70 – 110 EW	0,4 – 0,7

Krampnitz 2019 (2018):
74 (50) EW/ha
GFZ: 1,1 (0,4)

Vergleich der möglichen Versorgungssituation für das Quartier Krampnitz

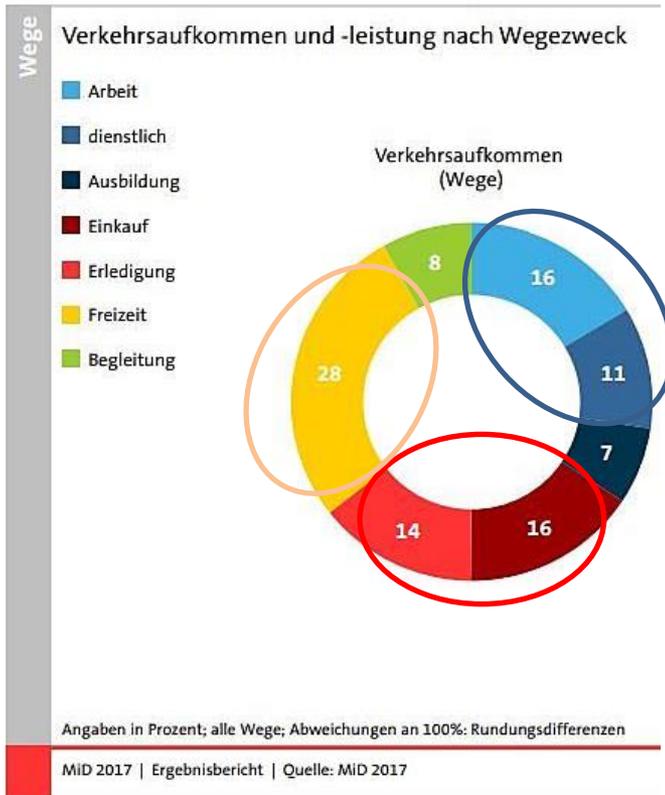
Versorgungseinrichtung	7.000 EW	10.000 EW	Berechnungsquelle
Supermarkt 800 – 1.600 qm VKF	1-2	2-3	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Discounter	0-1	1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Drogeriemarkt	1	1-2	EHK Potsdam 2013, EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Getränkemarkt	0-1	1	EDK/BMVI-Kennzahlen 2015
Medizin. Versorgung			
Hausarzt	3-4	5-6	KV/BMVI-Kennzahlen 2015
Facharztzentrum	0	1	Moro/BMVI-Kennzahlen 2015
Apotheke	0 - 1	1	EHK Potsdam 2013 EHI-Handelsdaten.de

Nahversorgungszentren in Krampnitz

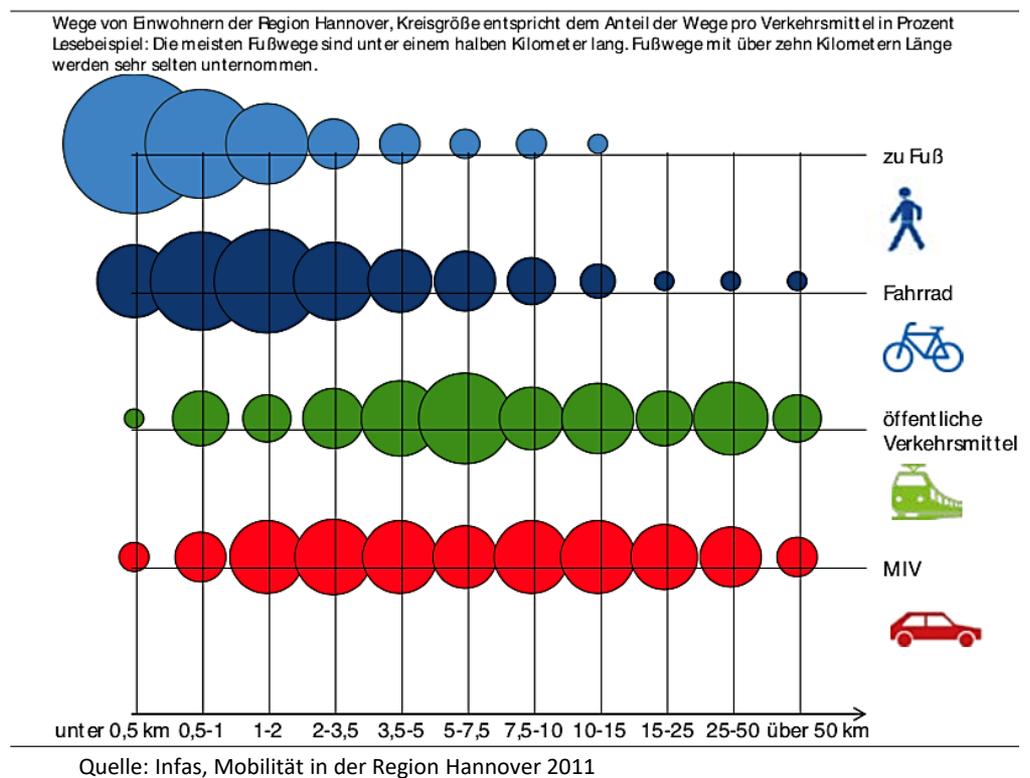


Arbeitsplätze, Versorgung und Mobilität

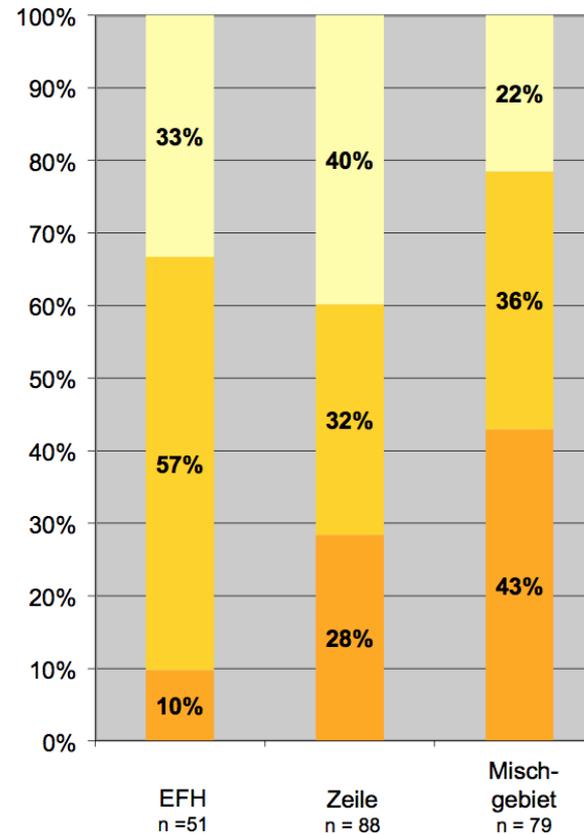
Verkehrsaufkommen nach Wegezweck



Verteilung der Wegelängen nach Verkehrsmitteln



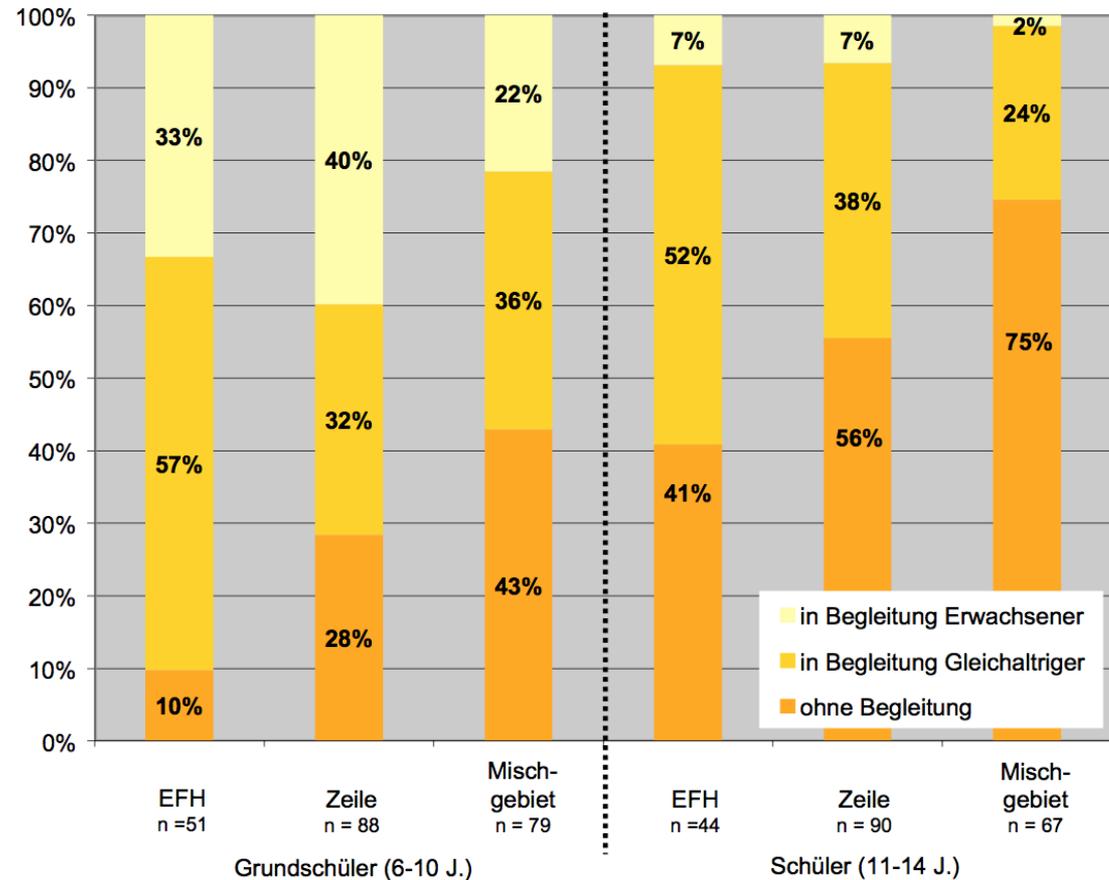
Begleitung von Grundschulern auf dem Schulweg (6 – 10 Jahre)



Grundschüler (6-10 J.)

- in Begleitung Erwachsener
- in Begleitung Gleichaltriger
- ohne Begleitung

Begleitung von Grundschulern auf dem Schulweg (6 – 10 Jahre und 11 – 14 Jahre)



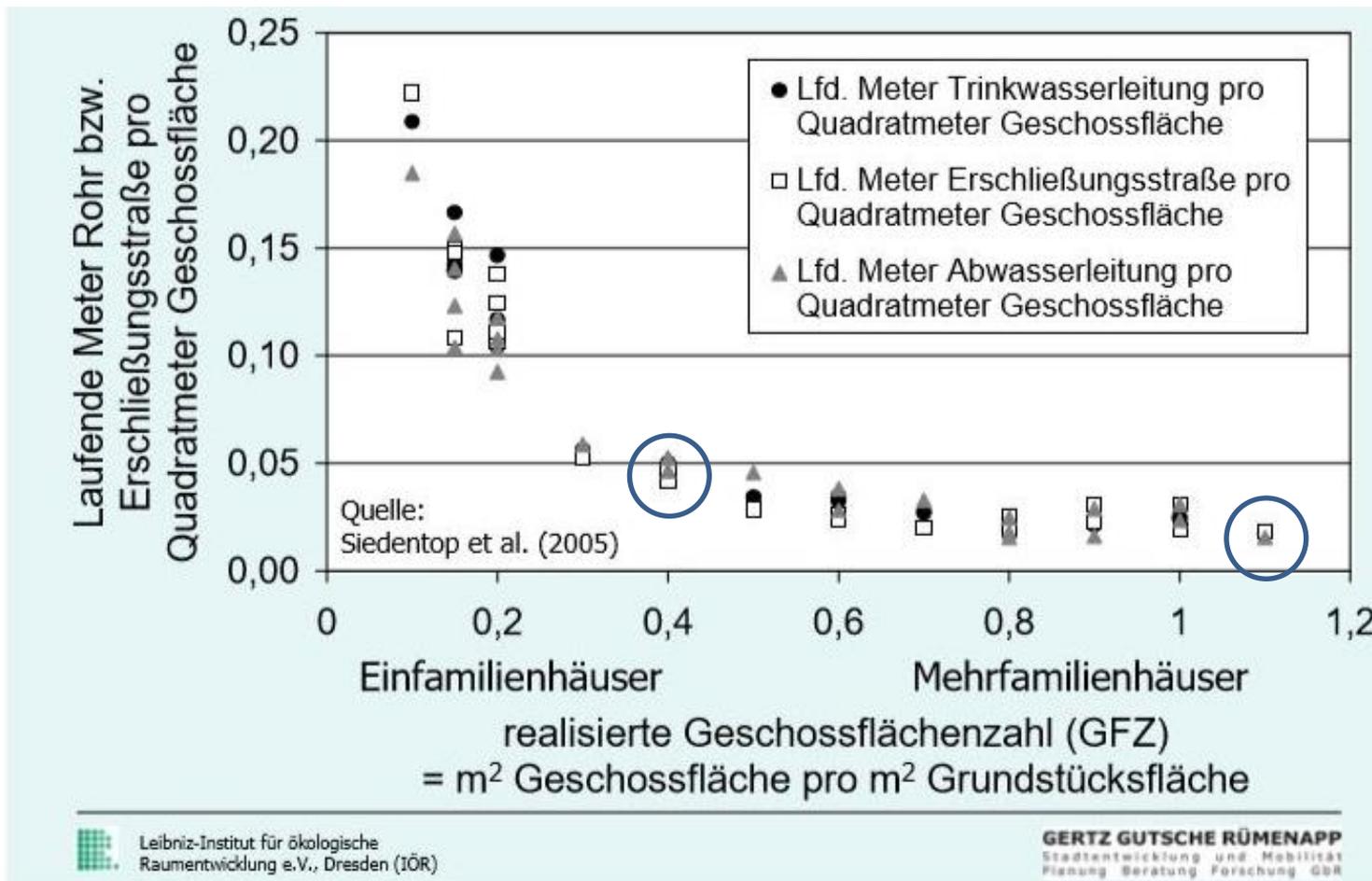
Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



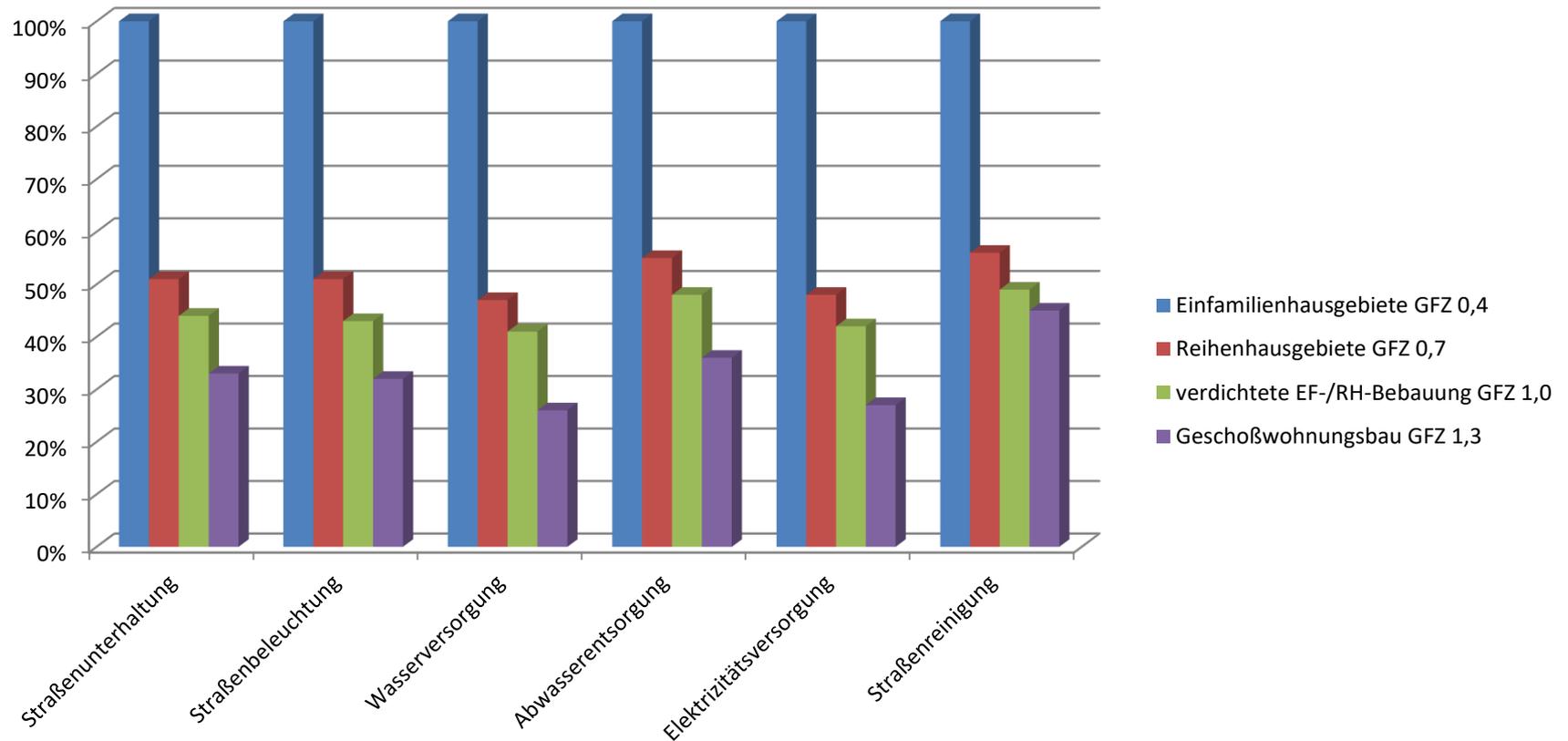
Gliederung:

1. Auswirkungen von Dichte und Nutzungsvielfalt auf die Versorgungsqualität in Krampnitz
2. Dichte und Versorgungsstruktur in Krampnitz – Vergleich der städtebaulichen Rahmendaten 1.1.2018 und 1.10.2019
 - Exkurs: Einige stadtökonomische Aspekte

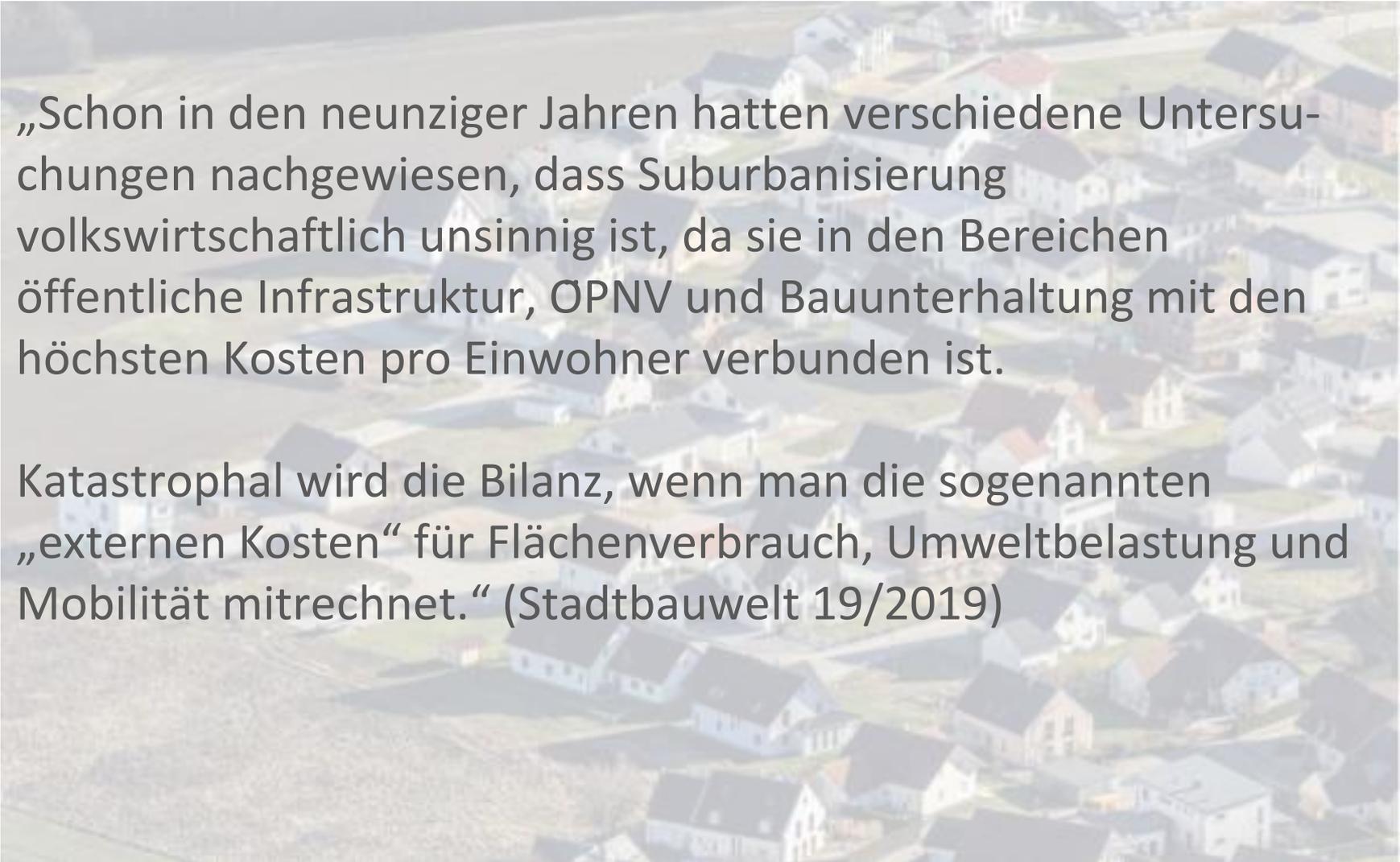
Erschließungsaufwand in Abhängigkeit von der Bebauungsdichte



Folgekosten technischer Infrastruktur in Abhängigkeit von der Bautypologie



Ökonomische Aspekte der Dichte



„Schon in den neunziger Jahren hatten verschiedene Untersuchungen nachgewiesen, dass Suburbanisierung volkswirtschaftlich unsinnig ist, da sie in den Bereichen öffentliche Infrastruktur, ÖPNV und Bauunterhaltung mit den höchsten Kosten pro Einwohner verbunden ist.

Katastrophal wird die Bilanz, wenn man die sogenannten „externen Kosten“ für Flächenverbrauch, Umweltbelastung und Mobilität mitrechnet.“ (Stadtbauwelt 19/2019)

Warum das Quartier Krampnitz städtebauliche Dichte und Nutzungsvielfalt braucht



Gliederung:

1. Auswirkungen von Dichte und Nutzungsvielfalt auf die Versorgungsqualität in Krampnitz
2. Dichte und Versorgungsstruktur in Krampnitz – Vergleich der städtebaulichen Rahmendaten 1.1.2018 und 1.10.2019
Exkurs: Einige stadtökonomische Aspekte
3. Das Quartier Krampnitz im nationalen und internationalen Vergleich

Der Blick über den Tellerrand: Städtebauliche Dichten in aktuellen Projekten

Hamburg Oberbillwerder



- Gesamtfläche (BBI): 124 ha
- Bewohner: 7.000
- Arbeitsplätze: 4.000 – 5.000
- **Bewohner-Dichte: 56 EW/ha**
- **AP-Dichte: 32 – 40 AP/ha**
- **Nutzungsdichte: 88 – 96**

(Kramnitz: 74 + 23 = 97)

Der Blick über den Tellerrand: Städtebauliche Dichten in aktuellen Projekten

Freiburg Dietenbach



- Gesamtfläche (BBI): 98 ha
- Bewohner: 11.500
- Arbeitsplätze: 1.500
- **Bewohner-Dichte: 117 EW/ha**
- **AP-Dichte: 15 AP/ha**
- **Nutzungsdichte: 132**

(Krampnitz: $74 + 23 = 97$)

Der Blick über den Tellerrand: Städtebauliche Dichten in aktuellen Projekten

SEM Hafner (Konstanz)



- Gesamtfläche (BBI): 60 ha
- Bewohner: 6.000 – 7.000
- Arbeitsplätze:
- **Bewohner-Dichte: 100 - 117 EW/ha**
- **AP-Dichte: 30 - 50**
- **Nutzungsdichte: 130 - 167**

(Krampnitz: $74 + 23 = 97$)

Der Blick über den Tellerrand: Städtebauliche Dichten in aktuellen Projekten



Zürich/Bülach Nord:

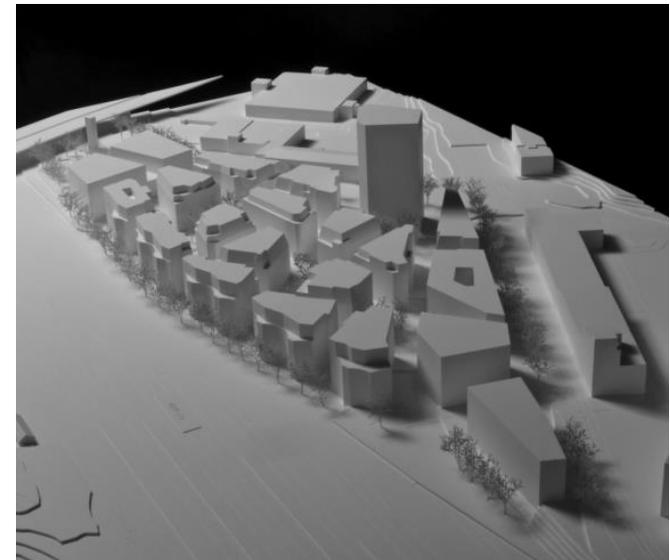
Gesamtfläche: 4,1 ha

Bewohner: ca. 1.500 (366 EW/ha)

Arbeitsplätze: ca. 195/ha

Nutzungsichte: 561

Durchschnittliche GFZ = ca. 2,2



Fazit:



- Das Quartier Krampnitz liegt - auch im nationalen und europäischen Vergleich - immer noch am unteren Ende der Dichteskala.
- Die formulierten Ziele („*stadttypische Mischung*“) können mit den jetzigen Dichten und der angestrebte Nutzungsmischung jedoch erreicht werden, wenn diese konsequent umgesetzt werden.
- Die Versorgungseinrichtungen sollten auf die beiden Zentren Ost und West konzentriert werden.
- Mit der jetzt geplanten Dichte und Nutzungsmischung (Nutzungsdichte ca. 100) lassen sich bereits erhebliche Effekte in den Bereichen lokale Mobilität, Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit erzielen.
- Die Atmosphäre des Quartiers Krampnitz wird wesentlich über die Nutzungen der Erdgeschosse bestimmt werden. Ihnen sollte besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Zu guter Letzt:



Dichte ist nicht alles, aber alles ist
nichts ohne Dichte!

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Die Kunst des Stadtbauens
www.stadtbauen.de