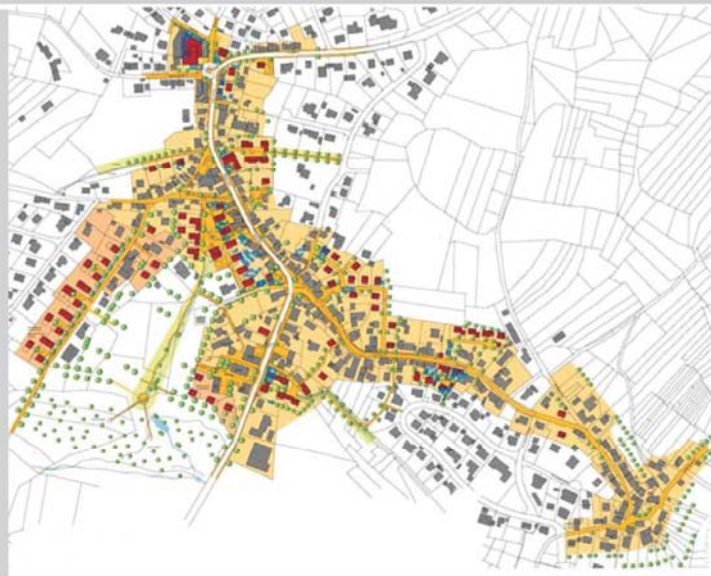


Gemeinde Wüstenrot

# MELAP NEUHÜTTEN

STATUSBERICHT 08-2008



Modellprojekt zur Eindämmung des  
Landschaftsverbrauchs durch  
Aktivierung des innerörtlichen Potenzials



## INHALT

1	Ausgangslage	2
2	Ziele	3
3	Planung und Realisierung	3
4	Ergebnisse	9

## 1 Ausgangslage

Neuhütten ist ein Teilort der Gemeinde Wüstenrot.

Mit seinen ca. 1700 Einwohnern ist es die einwohnerstärkste MELAP-Modellgemeinde.

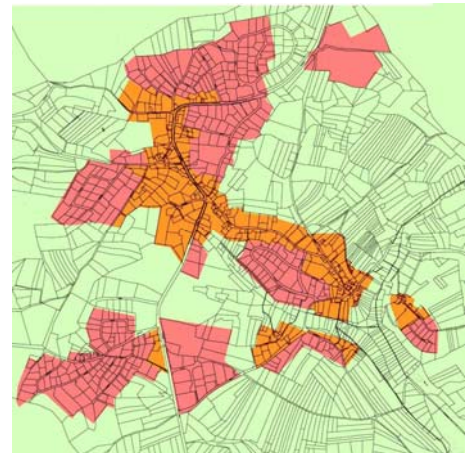
Eine Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2025 ist, gemäß Statistisches Landesamt, zu erwarten.

Der Teilort Neuhütten war ursprünglich ein Straßendorf. Die straßenbegleitende Bebauung im Altort hat eine Ausdehnung von ca. 1,8 km Länge.

Bis **1945** waren **22 ha**, vorwiegend entlang der Hauptstraßen, bebaut.



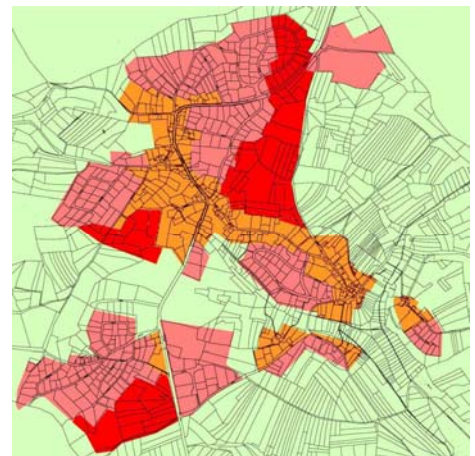
Im Zeitraum von **1945 – 2000** wuchs die Siedlungsfläche um ca. **46 ha**.



Weitere **15 ha** sind zudem im Flächennutzungsplan vorgesehen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen).

Eine Nachfrage nach Baugrundstücken, vorwiegend von jungen Familien, besteht weiterhin.

Der Wohnwunsch der Bauherren sind kleine Gebäude mit 110-150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in eingeschossiger Bauweise.



Städtebauliche Situation im Ortskern im Jahr 2003:

- Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Gastronomie ist vorhanden, allerdings mit rückläufiger Tendenz,
- hoher Anteil an leerstehenden Wohngebäuden,
- 75% der Gebäude im Zentrum sind sanierungsbedürftig,
- abrisswürdige Bausubstanz ist vorhanden,
- Veralterung der Bevölkerung,
- unattraktive Straßenräume,
- keine gestalteten Plätze und Spielflächen.

## 2 MELAP-Ziele für Neuhütten

- Modernisierung von Wohngebäuden,
- Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden für Wohnraumnutzung,
- Entkernung/Abbruch und Neubebauung mit Wohn- oder Dienstleistungsgebäuden,
- Nachverdichtung mit attraktiven Wohngebäuden,
- Verbesserung des Wohnumfelds und der Spielmöglichkeiten,
- verbessertes Angebot im Bereich der ganztägigen Kinderbetreuung,
- Nutzung nachwachsender Rohstoffe, im Wohnungsbau durch Holzbauweise und Holzheizung,
- Etablierung der Passivbauweise,
- familienfreundliches Bauen, beispielsweise erweiterbare Grundrisse,
- kostengünstiges Bauen, z.B. ohne Keller bauen.

## 3 Planung und Realisierung

Gesamtkonzeption für den Ortskern mit Vorschlägen der Nachverdichtung und Gestaltung.

- Aktivierung des Areals „**Alter Bauhof**“: vier Familien bauen unter den Prämissen:
  - Nachbarschaftliches Bauen,
  - kostengünstiges Bauen (ohne Keller),
  - Holzbauweise,
  - Regenerativer Energieansatz (Holzpellets),
  - Passivbauweise.

### Bestand „Alter Bauhof“



Vorher



Vorher

### Planung und Realisierung „Alter Bauhof“



Modell



Passivhaus

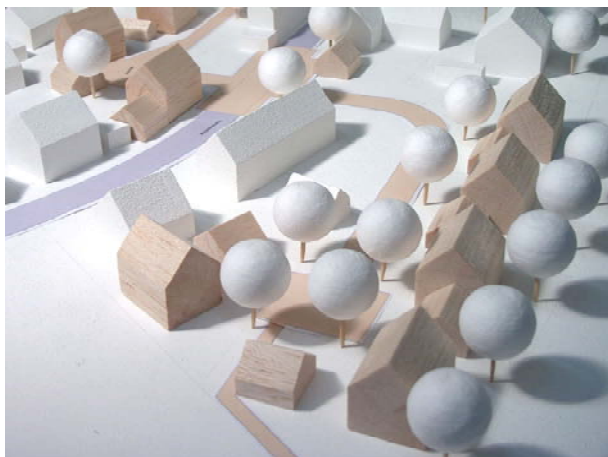


Neubau



Neubau

- Aktivierung einer landwirtschaftlichen Hofstelle – Areal „Hehr“: fünf kostengünstige kleine Wohnhäuser für junge Familien, Beheizung der Gebäude mit Erdwärme



Areal „Hehr“ - Modell



Areal „Hehr“ - Neubauten

- Nachverdichtung im Areal „Biegel“: acht Einfamilienhäuser und zwei weitere Gebäude mit Wohnungen für Senioren, Realisierung 2008/2009



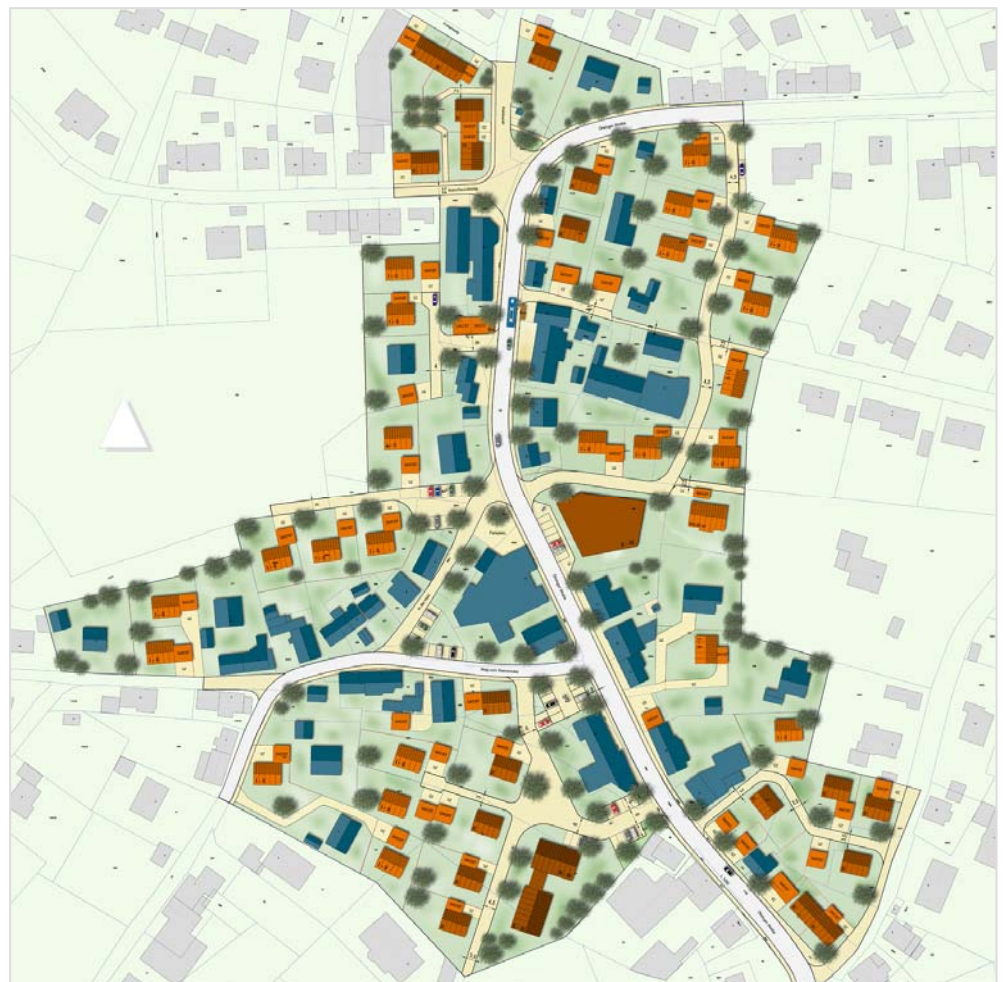
Areal Biegel

- Nachverdichtung im Areal „Öhringer Straße 30“: Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohngebäude, Realisierung 2008/2009



Areal  
Öhringer Straße 30

- Erstellung eines Bebauungsplans für den Ortskern unter dem Aspekt der Nachverdichtung (Nachverdichtungspotential ca. 55 Wohneinheiten)



Städtebaulicher  
Gestaltungsplan

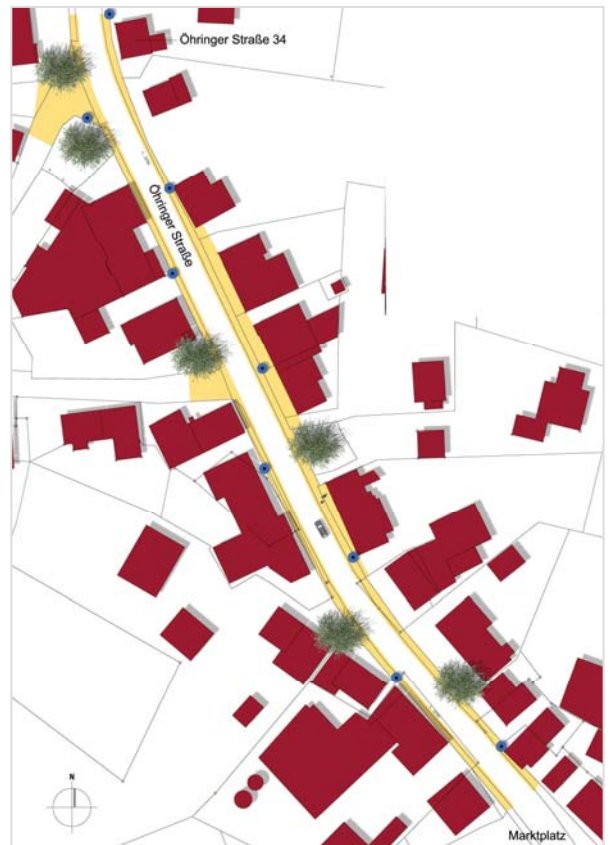
- Wohnumfeld gestalten: Marktplatz und Ortsdurchfahrt.



Gestaltungsplan Marktplatz



Ortsdurchfahrt Bestand



Gestaltungsplan Ortsdurchfahrt

Die Gemeinde Wüstenrot hat, im ersten Jahr des Modellvorhabens MELAP Neuhütten, aufgrund des großen Interesses, 80 Eigentümer- und Investorengespräche durchgeführt. Im Zeitraum von 2005-2008 wurden:

- 7 Modernisierungen,



In der Hohl 4 - vorher



In der Hohl 4 - nachher

- 7 Bauvorbereitungs- bzw. Abbruchmaßnahmen,
  - 1 Umnutzung,
  - 13 Baulückenschließungen und
  - 1 Wohnumfeldmaßnahme (Gestaltung der Rathausstraße)
- realisiert.

Im Laufe der Jahre 2008 und 2009 werden noch

- 6 Abbrüche,
- ca. 5 Baulückenschließungen und
- 2 Wohnumfeldmaßnahmen

durchgeführt.

#### 4 Ergebnisse

- Das Bewusstsein für flächensparendes, nachhaltiges Wachstum im Städtebau wurde bei den Bürgern in Neuhütten geweckt. Im Ortskern zu bauen bedeutet, auch mit geringen Erschließungskosten zu bauen.
- Es werden bis zum Jahr 2009 ca. 1,2 ha Bauland im Ortskern aktiviert und dadurch im Außenbereich eingespart.
- Es sind Nachverdichtungsflächen für Wohngebäude bis zum Zieljahr 2030 im Ortskern vorhanden.
- Das Wohnen in der Ortsmitte wird durch die realisierten Maßnahmen attraktiver.
- Es werden Impulse für „neues Bauen“ unter dem Aspekt „Zukunftstauglichkeit“ im Bereich Energie, Baukultur und nachbarschaftliches Wohnen gesetzt.
- Die Wohnqualität in Neuhütten wird durch kurze, sichere Wege, attraktives Umfeld, maßstäbliches Bauen (Ortsbild), gute Grundversorgung, Spielmöglichkeiten und ganztägige Kinderbetreuung gesteigert.

