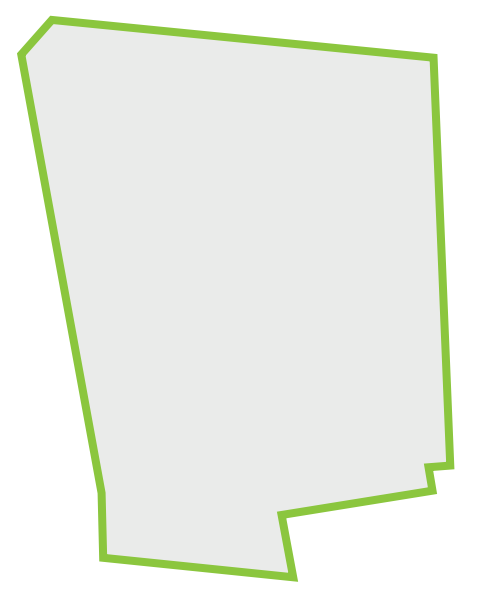


Konversion ehemaliges Oli-Werk II

Projektsteckbrief Oli II aus dem Wohnraumentwicklungskonzept



Standortanalyse		InWIS
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen	
Städtebaulicher Charakter	Nähere Umgebung geprägt durch ein- bis zweigeschossige Eigenheim- sowie Mehrfamilienhausbebauung älterer Baujahre, südlich hingegen Neubauobjekte mit altersgerechten Wohnangeboten; überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; vergleichsweise geringer Durchgrünungsgrad des näheren Standortumfelds	
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 10 Min. Fahrzeit)	
Infrastrukturelle Ausstattung	Sehr gute Infrastrukturausstattung mit zwei Nahversorgern, drei Apotheken, vier Allgemeinmedizinern, drei Kitas sowie einer generationsübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlage in fußläufiger Erreichbarkeit; weitere Angebote im Innenstadtbereich gut erreichbar	
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Bensheim-Worms leichte Lärmeinträge bis 60 dB(A) im nördlichen Teilbereich der Fläche; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie sowie zu den gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen	

Zielgruppeneignung					InWIS

Marktanalyse			InWIS
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung	
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau mit überdurchschnittlicher Nachfrage nach Neubau-Mietwohnungen; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen	
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau, Interesse an Neubau-Eigentumswohnungen jedoch eher unterdurchschnittlich; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen	
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau, Interesse an Neubau-Objekten aufgrund relativ hoher Angebotspreise jedoch eher unterdurchschnittlich;	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime	
Reihen- und Doppelhäuser	Reihen- und Doppelhäuser eher unterrepräsentiert, aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser jedoch zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime	

Potenzielles Mengengerüst				InWIS
	6 bis 14 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern		84 bis 126 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	