Wohnungsmarktentwicklungen in Baden-Württemberg

Trends und Zielkonflikte – Herausforderungen für die regionale Steuerung

50 Jahre LAG Baden-Württemberg der ARL und Regionalplanertagung 2017

12./13. Oktober 2017 in Stuttgart

Dr. Schmitz-Veltin, Axel Fricke,
Landeshauptstadt Stuttgart

urbanWohnen

Thesen

1. **Die staatliche Wohnungspolitik** ist nicht hinreichend auf die Lösung akuter Versorgungsprobleme eingestellt.

2. **Der „Trend in die Städte“** wurde jahrelang unterschätzt.

3. **Die inneren Zielkonflikte der Städte** werden nicht erkannt – sie stoßen an ihre Grenzen !

4. **Die regionale Perspektive** ist noch nicht ausformuliert (Wohnraumversorgung bislang nur in kommunaler Hoheit).

5. **Eine erfolgreiche „Wohnbauoffensive“** gibt es nur, wenn sämtliche Ebenen zusammenwirken und gut moderiert werden.

Ausgangssituation in der Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

Situation seit 25 Jahren:

- **Deregulierter Markt** seit Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 und Auslaufen der Landeswohnungsbauprogramms Ende der 1990er Jahre
- **Dezentralisierte Wohnungspolitik** mit Bund-Länder-Neuregelung der Zuständigkeiten, sogenanntes „Entflechtungsgesetz“ vom Sept. 2006

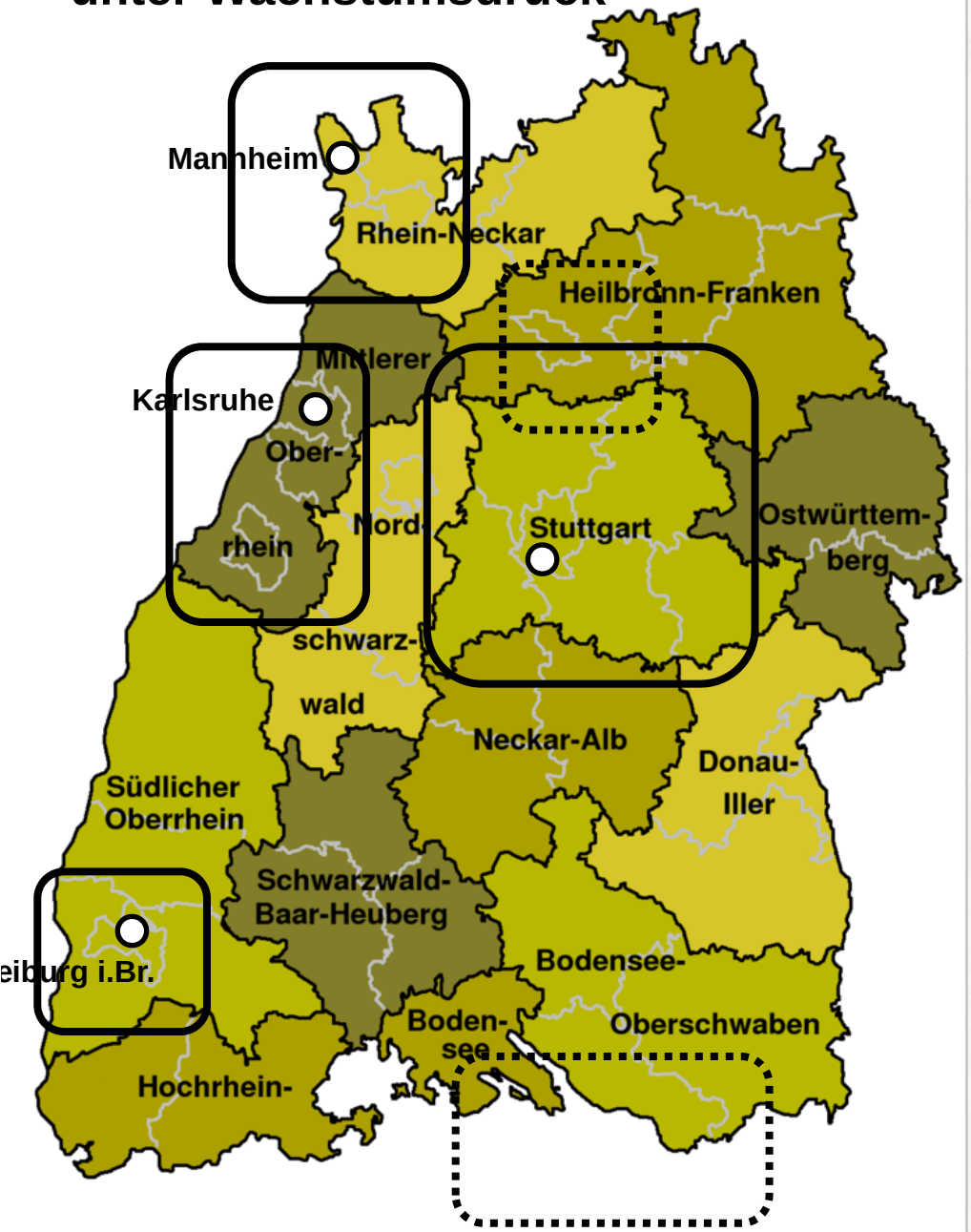
Situation heute:

- **Koalitionsvertrag der Landesregierung – Wohnungsnot ?** lediglich die Wohnraum-Allianz BW: Zielzahl von 50.000 WE/Jahr, Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft
- **Landeswohnraumförderungsprogramm 2017** finanziell aufgestockt (250 Mio. € für 11.000 WE gefördert)
- **Kommunaler Wohnungsbau weiter über städtische Gesellschaften, Baugenossenschaften** bauen den belegungsgebundenen Wohnungsbestand ab

Weiterhin erforderlich:

- **Soziale Verantwortung von Wohnungsbestandshaltern** (Bindung über Bündnisverpflichtungen oder neue Gemeinnützigkeit ?)
- **Sozialer Wohnungsbau** mit Innovationen (IBA)
- **Sozial gerechte Bodennutzung** (Baulandmodelle)
- **Recht der Bürger auf ihre Stadt –** „Bürger bauen mit !“

Stadtregionen in Baden-Württemberg unter Wachstumsdruck



STUTTGARTER ZEITUNG
Dienstag, 18. April 2017 | Nr. 89

Immobilien

Im vergangenen Jahr ist die Zahl neu gebauter Wohnungen im Südwesten deutlich gestiegen, doch die hohen Kaufpreise und Mieten sind geblieben. Mit welchem Konzept wollen Kommunen der Wohnungsnot begegnen? Vier Beispiele.

Trotz Bauboom ist der Wohnraum knapp

Trend Es wird so viel gebaut wie schon lange nicht mehr. Doch die Mieten sind immens. *Von Christine Keck und Thomas Faltin*

Es wird wieder mehr gebaut in Baden-Württemberg, doch viele Menschen finden trotzdem keine Wohnung. Foto: dpa Zentralbild

Es gibt scheinbar gute Nachrichten aus dem Wohnungsbau in Baden-Württemberg: Im vergangenen Jahr wurden 25 Prozent mehr Wohnungen gebaut als 2015; und die Landesregierung hat zudem ihr Förderprogramm für Sozialwohnungen auf 250 Millionen Euro aufgestockt. Das sei eine „starke Antwort" auf die Wohnungsnot, die vor allem einkommensschwache Personen trifft, sagt Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut.

Auch Markus Müller, der Präsident der Landesarchitektenkammer, begrüßt den Aufwärtstrend. Allerdings sieht er zugleich große Versäumnisse bei den Kommunen. „Wir müssen beim Wohnungsbau deutlich zulegen", sagt er. 2016 seien rund 43 000 Wohneinheiten im Land gebaut worden, der Bedarf sei aber doppelt so hoch. Gründe für die immense Nachfrage seien die starke Zuwanderung, die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts und der steigende Flächenbedarf pro Kopf.

„Der Wohnungsbau ist eine Aufgabe, die jahrelang unterschätzt worden ist", betont Müller. Er ist davon überzeugt, dass die 2016 gegründete Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg etliches anschieben kann. Das Bündnis bringt eine Vielzahl von Akteuren des Wohnungsmarkts an einen Tisch, damit sie gemeinsam ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Geplant ist etwa eine Wohnungsbedarfsprognose für das Land, die Überarbeitung von Förderprogrammen oder eine Novellierung der Landesbauordnung.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hält Müller für eine selbstverständliche Daseinsvorsorge. Dabei dürfe es nicht darum gehen, stets maximale Renditen zu erzielen. „Es muss auch andere Kriterien geben als den höchsten Preis", sagt Müller und sieht die Gemeinden in der Verantwortung, sich mehr Gedanken über qualifizierten Wohnungsbau für komplexe Nachbarschaften zu machen.

Das genannte Förderprogramm für Sozialwohnungen kann Martin Maier vom Diakonischen Werk Württemberg im Kern nur begrüßen, doch auch die auf 250 Millionen Euro erhöhte Summe sei bei Weitem nicht genug. „Wir brauchten mindestens 500 Millionen Euro über mindestens vier Jahre hinweg – und selbst das wäre nur ein Anfang", sagt Maier. Den Sozialexperten ärgert vor allem, dass Baden-Württemberg lange Zeit die Entwicklung verschlafen habe – zwischen 2007 und 2015 seien im Land 4120 Sozialwohnungen gebaut worden, in Bayern waren es dreimal so viele, in Nordrhein-Westfalen sogar 45 000. Kein Wunder, dass die Wohnungsnotfallhilfe der Städte „hoffnungslos verstopft" sei.

Längst nicht nur in Ballungszentren ist die Wohnungsnot mittlerweile groß.

Die hohen Mieten und der Mangel an Wohnraum ist längst nicht nur ein Problem der Großstädte; jede Kreisstadt habe mittlerweile damit zu kämpfen, sagt Maier. Und es gehe längst nicht mehr nur um Hartz-IV-Empfänger oder Flüchtlinge – alle Menschen mit geringerem Einkommen, wie Krankenschwestern oder Friseurinnen, können sich die Mieten kaum noch leisten. Das Land hat deshalb jetzt die Einkommensgrenzen für die soziale Mietraumförderung auf 65 000 Euro erhöht bei einer Familie mit vier Personen. Das war früher mal ein gutes Gehalt.

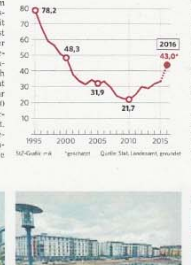
Gudrun Heute-Bluhm, die Hauptgeschäftsführerin des Städtetags Baden-Württemberg, ist gespannt darauf, wie schnell und in welchem Umfang das Fördergeld für sozialen Wohnungsbau abgerufen wird. Falls die Summe nicht reiche, habe die Wirtschaftsministerin bereits einen Nachschlag in Aussicht gestellt. Als Problem im Bereich Wohnungsbau sieht Heute-Bluhm die zügige Ausweisung von Flächen. In einigen Kommunen seien Akquisebemühungen versiumt worden oder der Artenschutz komme den Planern in die Quere. Debattiert werden müssen auch steuerliche Vergünstigungen wie bessere Abschreibungen für Bauherren oder eine stärkere Verdichtung in Wohngebieten. Das hiefe weniger Einfamilienhäuser und dafür verstärkt drei- oder viergeschossiger Wohnungsbau.

Die Zahlen der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2016 liegen noch nicht vor – das Statistische Landesamt hat aber jetzt die Genehmigungszahlen veröffentlicht. Thomas Schwarz findet klare Worte: „Die Zahlen schießen durch die Decke", sagt er. 45 177 Wohnungen wurden 2016 genehmigt, das sind ein Viertel mehr als 2015. Schaut man auf die Kreise, so war die Bautätigkeit in Mannheim mit 2306 genehmigten Wohnungen am größten, gefolgt vom Landkreis Karlsruhe (2218), Stuttgart (2017) und dem Landkreis Esslingen (1836). Gut die Hälfte der Wohnungen entsteht in Häusern mit drei oder mehr Einheiten; 26 Prozent sind Einfamilienhäuser.

Doch trotz des drastischen Anstiegs sind die Zahlen nicht mit früher zu vergleichen. Seit 1950 gab es nur 14 Jahre, in denen weniger als 40 000 Wohnungen im Land fertiggestellt worden sind; 13 dieser Jahre liegen im Zeitraum seit 2000.

LANGSAM GEHT ES AUFWÄRTS

Fertigstellungen im Wohnungsneubau
Angaben für Baden-Württemberg in Tausend



Das Gewann Dietenbach Foto: Stadt Freiburg

Freiburg

Großes Quartier

Freiburg wächst überdurchschnittlich und wird nach Prognosen bis zum Jahr 2030 von knapp 230 000 auf dann wohl 245 000 Einwohner anwachsen. Auf der Liste der Wohnungssuchenden bei der Stadtbau stehen knapp 1500 Haushalte mit mehr als 3500 Menschen. Um den steigenden Bedarf zu decken, haben Stadtverwaltung und Gemeinderat 2014 eine „Projektgruppe neue Wohnbauflächen" eingerichtet, die die Erschließung innerstädtischer Flächen vorantreibt. Die Devise heißt Nachverdichtung von brach liegenden oder Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen. Dazu gehören auch frei werdende Grundstücke der Bahn in früheren Umschlagszentren.

Auch Schrebergärten müssen dem Wohnungsbau weichen. Das größte Vorhaben ist die Schaffung eines neuen Stadtteils im Westen nahe des Autobahnzubringers Freiburg-Mitte. Im Gewann Dietenbach sollen bis zu 5500 Wohnungen für 12 500 Menschen auf 108 Hektar Fläche entstehen. Von den geplanten 614 Millionen Euro Gesamtkosten sind die Aufwendungen für die soziale Infrastruktur mit 218 Millionen Euro der größte Posten. Vorgesehen ist ein städtebaulicher Wettbewerb. Als Baubeginn ist 2020 oder 2022 anvisiert. *tie*

Die Alte Weberei ist attraktiv. Foto: Jaumann

Tübingen

Innenentwicklung

Statt auf der grünen Wiese Baugebiete auszuweisen, setzt Tübingen seit zwei Jahrzehnten auf das Konzept der Innenentwicklung. Kasernenflächen, Industriearale oder auch Restflächen wie Parkplätze wurden genutzt. „Tübingen war bei seinen Brachflächen noch nie zimperlich", sagt der Baubürgermeister Cord Sühlke. Er kann stolz darauf sein, dass Stadtplaner aus dem In- und Ausland in die Unistadt kommen, um sich Vorzeigequartiere mit Baugemeinschaften wie das Französische Viertel oder das Mühlenviertel anzuschauen.

Gebaut wird weiterhin kräftig, denn die Nachfrage ist riesig. Gut 1200 Wohnungen werden in den nächsten zwei bis drei Jahren fertig. Allein im Güterbahnhofarea entstehen auf sieben Hektar Fläche 570 Wohnungen, davon rund 120 Sozialwohnungen, Auch 40 Büros, Betriebe und das Stadtarchiv kommen auf dem Grundstück direkt an den Gleisen unter. Ein gemischt genutztes Quartier wächst auch im Umfeld einer ehemaligen Ölmühle in Derendingen in die Höhe: mit 80 Wohnungen und 20 Prozent Sozialwohnungen. Und im Wennfelder Garten, wo 120 Wohnungen geplant sind, liegt der Anteil für Sozialwohnungen sogar bei 50 Prozent. *kek*

Der City-Park ist fast fertig. Foto: Jehle

Karlsruhe

Förderprogramm

In Karlsruhe fehlen sowohl bezahlbare Mietwohnungen für breite Bevölkerungsschichten als auch bebaubare Flächen im stadtnahen Bereich. Eigentlich würde die Stadt aufgrund der Wachstumsprognosen 258 Hektar neue Wohnbauflächen benötigen, sagt der Baudezernent Michael Obert. Auf der eigenen Gemarkung wollte die Stadt 85 Hektar neu ausweisen, dieses Ziel „werde man aber verfehlen".

Neuland hatte Karlsruhe 2014 mit dem eigens aufgelegten Programm „Karlsruher Wohnbau-Förderung" (KaWoF) betreten. Damit werden aktuell 485 im Bau befindliche Sozialwohnungen gefördert. Bis zu 285 Euro pro Quadratmeter gibt es bei einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung zu den Landesmitteln noch oben drauf.

Das zuletzt größte Bauprojekt entstand mit dem City-Park, dem neuen Stadtteil Karlsruhe-Südost. Zwischen 2005 und 2012 sind auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn 2800 Wohneinheiten für 5000 Menschen entstanden. Auf 28 Hektar Fläche sind allerdings ausschließlich Eigentumswohnungen gebaut worden – zum Bedauern des Baudezernenten. Noch laufen die Abschlussarbeiten für einen acht Hektar großen Park im Areal. *sj*

Raum für Flüchtlinge im Westen. Foto: Bäßler

Ulm

Die Vorfreudigen

Wenn die Bahnlinie nach Stuttgart erst ausgebaut ist, wird Ulm eine Art Stadtbezirk von Stuttgart, in den betuchte Tagespendler ziehen. Dieser Traum einer weiter prosperierenden Kleinmetropole zwischen Stuttgart und München haben viele Kommunalpolitiker. Bevölkerungswachstum ist ihnen zugleich Bedeutungswachstum. Die sozial Schwächeren kommen in diesen Überlegungen zumindest teilweise vor. Gemäß einem im vergangenen Jahr vorgestellten Masterplan der Stadtverwaltung sollen bis zum Jahr 2021 rund 3500 neue Wohnungen entstehen – eine Verdopplung des bisherigen Tempos bei der Baufertigstellung. Eher vage heißt es, auch Menschen mit schmalem Geldbeutel sollten profitieren. Dafür wäre dann wohl die städtische Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) zuständig. Sie investiert jährlich 15 bis 20 Millionen Euro.

Platz gibt's genug, weil Ulm von Äckern umgeben ist. Davon besitzt die Stadt schon reichlich als Reservefläche. Und natürlich wird auch nachverdichtet. Im Kataster der Stadt sind noch 200 Baulücken gezählt worden. Auf die Privateigentümer will die Verwaltung zugehen, aber vorläufig ohne Zwangsandrohung. *rüb*

Sinsheim

Polizei sucht Zeugen wegen totem Baby

Nach dem Fund eines toten Säuglings in einem Altkleidersack in der Pfalz setzt die Polizei vor allem auf Hinweise aus Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis). Zwei Mitarbeiter einer Spedition hatten den leblosen Körper des Kindes am Sonntagnachmittag in einem Altkleidersack aus Sinsheim entdeckt. Eine Obduktion ergab laut Polizei, dass der kleine Junge lebend zur Welt gekommen war und kurz nach der Geburt starb. Demnach gibt es keine Hinweise auf äußere Gewalteinwirkung. Die Todesursache sei noch unklar.

Der Sack, in dem sich der Leichnam befand, soll aus Sinsheim stammen. Kriminaltechniker untersuchen nach Angaben einer Sprecherin der Polizei in Ludwigshafen am Ostermontag derzeit mehrere Container aus Sinsheim auf weitere Spuren. Ermittler hoffen nun, den entscheidenden Hinweis von Bürgern zu bekommen, der sie zur Mutter des toten Säuglings führt.

Die Bürger sind laut der Polizistin aufgerufen, sich an den Kriminaldauerdienst in Ludwigshafen zu wenden, sollten sie eine vormals schwangere Frau aus der Nachbarschaft, die nun ohne Kind ist, kennen. Die gesuchte Mutter werde sich vermutlich einige Tage zurückziehen und dann erst wieder Kontakt zu Vertrauten aufnehmen, sagte die Sprecherin. Außerdem sucht die Polizei nach Personen, die sich in der Nähe von Altkleidercontainern in Sinsheim aufgehalten haben. *dpa*

Kurz berichtet

Gernsbach

Fahrneuling prallt gegen Baum

Ein 19-Jähriger ist bei einem Unfall nahe Gernsbach (Kreis Rastatt) lebensgefährlich verletzt worden. Wie die Polizei mitteilte, war ein 18-jähriger in der Nacht zum Ostermontag mit dem 19-Jährigen im Auto auf einer kurvenreichen Strecke von der Straße abgekommen. Der Wagen prallte gegen einen Baum. Während sich der Fahranfänger nach dem Unfall mit leichten Blessuren selbst befreien konnte, war sein Beifahrer eingeklemmt. Erst nach einer Stunde konnte der 19-Jährige von Feuerwehrleuten aus dem Wrack befreit und mit einem Rettungshubschrauber in eine Klinik gebracht werden. Die Eisamten ermitteln laut der Mitteilung nun gegen den Fahrer wegen nicht angepasster Geschwindigkeit. *dpa*

Heidelberg

Polizei ahndet üble Tweets

Nach der tödlichen Autofahrt in eine Menschengruppe in Heidelberg Ende Februar hat die Polizei der Justiz bisher elf beleidigende Twitter-Beiträge zur Verfolgung vorgelegt. „Acht Verfahren richteten sich gegen unbekannte Tatverdächtige und drei gegen namentlich bekannte Tatverdächtige", teilte die Staatsanwaltschaft Heidelberg mit. Für zwei der drei Verfahren seien andere Justizorgane zuständig, wegen der Wohnorte der Verfasser. Das dritte Verfahren betreffe Heidelberg. „Die acht Verfahren gegen Unbekannt wurden von der Staatsanwaltschaft Heidelberg eingestellt, da die Verfasser der jeweiligen Internetkommentare nicht ermittelt werden konnten", sagte ein Justizsprecher. Die Tatvorwürfe in den bisher elf Verfahren reichten von Beleidigung über üble Nachrede bis zu Volksverhetzung. Am 25. Februar 2017 war am Heidelberger Bismarckplatz ein Mann getötet worden. Die Hintergründe gelten als ungeklärt. Der Verdächtige wurde festgenommen und schweigt. Nach dem Zwischenfall waren viele anstößige Tweets bei der Polizei eingegangen. Sie beantwortete einige ungewöhnlich harsch – und erhielt dafür auch Lob. *dpa*

bw65@stzn.de

Das Land feiert Geburtstag

Zum 65-jährigen Bestehen des Landes Baden-Württemberg am 25. April 2017 haben wir unsere Leser gefragt, was sie an diesem Bundesland besonders schätzen. Aus den vielen Zuschriften präsentieren wir bis zum Erscheinen unserer Sonderbeilage am 25. April eine Auswahl.

Heute Silke Weisbarth, 51, aus Ostfildern

„Ich bin eine echte Schwäbin, geboren und aufgewachsen im Landkreis Göppingen. Besonders liebe ich an meiner Heimat den schwäbischen Dialekt. Gerne frage ich meine Familie: „Willsch ei Oi oder zwei Oier?" Sehr schade finde ich, dass wir unseren Sprache oft verleugnen und nicht das Selbstbewusstsein haben wie z.B. die Bayern. Auch in Familien, Kindergärten und Schule verschwindet der Dialekt nach meinem Eindruck immer mehr."

Kontakt

Region/Baden-Württemberg
Telefon: 07 11/72 05-13 11
E-Mail: baden-wuerttemberg@stzn.de

Ausgangssituation in den Kernstädten

Vor allem die Zielkonflikte der Städte wurden lange Zeit nicht erkannt – sie stoßen an Grenzen:

Die Städte haben ein Flächenproblem i.V.m. dem „Flächensparziel“

da die klassische Baulandgewinnung in der Stadterweiterung ausläuft (Umlegungsgebiete)
da die Flächenkreislaufwirtschaft beschränkt ist (weniger Potenziale aus Strukturwandel)

Die Städte haben Akzeptanzproblem für die Innenentwicklung

bei der Umwandlung des Siedlungsbestandes und Ersatzwohnungsbau (Bewohnerproteste)
bei erhöhter städtebaulicher Verdichtung (Nachbarschaftskonflikte)
bei hohen Förderquoten in neuen Stadtquartieren und sozial einseitig geprägten Lagen

Die Städte praktizieren mit deutlich mehr Gestaltungs- und Programmanspruch

nach Grundsatzbeschlüssen (z.B. Baulandmodelle mit Quotenregelung)
mit mehr Bürgerbeteiligung und städtebaulicher Qualitätssicherung (Kostendebatte!)

STUTTGARTER ZEITUNG | www.stuttgarter-zeitung.de

FREITAG 5. September 2014 19

STUTTGART STADT, REGION & LAND

Region Stuttgart 24
Baden-Württemberg 25
Was Wann Wo 26

Auch die Wirtschaft beklagt zu hohe Wohnkosten

Wohnen Die Industrie- und Handelskammer beobachtet, dass weniger Bürger in die Region ziehen als früher. Laut einer repräsentativen Umfrage glauben inzwischen sogar 60 Prozent der Baden-Württemberger, dass die hohen Mieten und Immobilienpreise ein Nachteil für den Standort sind. Und das Ende sei noch nicht erreicht. *Von Sven Hahn*

Hohe Mieten gepaart mit akuten Wohnraummangel sind nicht nur ein Ärgernis für die Bürger. Sie können auch zum Problem für den Wirtschaftsstandort Stuttgart werden. Diesen Schluss legt eine neue Studie nahe.

Laut einer repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS Infratest im Auftrag der Württemberg-Badische Gruppe, die der Stuttgarter Zeitung exklusiv vorliegt, betrachten 60 Prozent der Baden-Württemberger steigende Wohnkosten als Malus für das Bundesland. Mehr als die Hälfte (55 Prozent) beurteilen die Situation als nachteilig für die Arbeitnehmer. Fast jeder Dritte (31 Prozent) wertet die Mieten und Immobilienpreise als Nachteil für die Unternehmen.

Die Wirtschaft braucht Fachkräfte

„Diese Umfrage bestätigt die Richtigkeit der von uns seit Jahren aufgestellten Forderungen", sagt Angelika Brautmeier, die Geschäftsführerin des Stuttgarter Mietervereins. Besonders in Stuttgart und anderen Groß- und Universitätsstädten herrsche akuter Wohnungsmangel, sagt sie. Deshalb sei es „so wichtig, dass die Mietpreisbremse kommt und endlich mehr gebaut wird". Die Geschäftsführerin hat ebenfalls die Befürchtung, es könnten mit Blick auf den drohenden Fachkräftemangel Nachteile für den Standort entstehen. „Wenn Arbeitnehmer in anderen Regionen leichter und zu deutlich günstigeren Konditionen Wohnungen finden, werden sie einen Arbeitgeber- und Wohnortwechsel vornehmen", so Brautmeier.

Auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) teilt die Sorgen der Bürger im Südwesten. „Baden-Württemberg ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die Löhne liegen neun Prozent über dem Bundesdurchschnitt, die Beschäftigungssituation ist überdurchschnittlich attraktiv", erklärt die Pressesprecherin der IHK Region Stuttgart, Anke Seifert. Trotzdem lasse sich seit einigen Jahren ein Rückgang der Zuwanderung aus anderen Bundesländern beobachten. Im vergangenen Jahr sei der Wanderungssaldo sogar negativ gewesen. „Das könnte unter anderem am vergleichsweise hohen Niveau der Wohnkosten liegen, das auf potenzielle Arbeitnehmer abschreckend wirkt", so Seifert. Mit Blick auf den sich verschärfenden Fachkräftemangel seien Maßnahmen notwendig, um das knappe Angebot auf dem Immobilienmarkt zu vergrößern.

Fehler in der Wohnungspolitik

„Der Mangel an Wohnungen in der Stadt ist ein soziales Problem. Es war ein Fehler, aus dem sozialen Wohnungsbau auszusteigen", erklärt der Stuttgarter Oberbürgermeister, Fritz Kuhn (Grüne). „Deshalb sind wir hier nach Kräften wieder eingestiegen."

Doch nach Meinung der Menschen im Land wird sich die Situation in den kommenden Jahren noch spürbar verschärfen.

Glaubt man den Bürgern im Land, werden sich künftig wohl weniger Menschen für eine Wohnung in der Region begeistern. Foto: Fotolia

DIE MEISTEN BÜRGER BEFÜRCHTEN EINEN WEITEREN ANSTIEG DER PREISE

Wohnkostenentwicklung
Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Wohnkosten in Ihrem Wohnumfeld in den kommenden fünf Jahren?

Die Wohnkosten werden ...
- deutlich ansteigen (>10 %) 20
- tendenziell ansteigen (<10%) 60
- nicht weiter steigen 14
- eher sinken 5
- kennich nicht einschätzen 1
- keine Angaben 1

%

Quelle: TNS Infratest (500 Befragte)

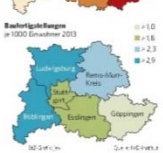
Standortnachteil
Bewerten Sie ein geringes Angebot an Wohnraum und steigende Wohnkosten als einen Standortnachteil für Baden-Württemberg?

Das bedeutet für mich ...
- einen Standortnachteil 62
- keinen Standortnachteil 27
- weiß nicht/keine Angaben 11

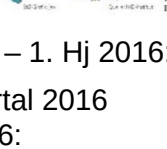
%

Quelle: TNS Infratest

Zuzugsbewegungen je 1000 Einwohner 2013
- >-2,0
- >-2,7
- >-3,4
- >-4,3



Baufertigstellungen je 1000 Einwohner 2013
- >1,0
- >1,6
- >2,3
- >2,9



Bd-Württ.

Quelle: IHK Stuttgart

Kommentar

Neue Allianzen

Städtebau Der Pakt der Stadt mit der Immobilienwirtschaft muss rasch geschlossen werden. *Von Sven Hahn*

Die Anspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt hat eine Dimension erreicht, die neue Allianzen schmiedet und nötig macht. Eine davon ist die bislang kaum gekannte Eintracht zwischen Wirtschafts- und Mieterlobby, deren Analysen sich gleichen. Industrie- und Handelskammer und Mieterverein teilen beide die Sorge der Bürger. Ein bemerkenswerter Vorgang! Viele haben inzwischen erkannt: das Problem steigender Wohnkosten geht alle Bürger der Stadt etwa an, denn auch Besserverdienende müssen mittelfristig unter den steigenden Mieten zu leiden haben – auch wenn sie die Entwicklung nicht in finanzielle Nöte stürzt.

Aber wenn sich Krankenschwestern oder Erzieher keine Wohnung mehr in Stuttgart leisten können, werden auch die Besserbetuchten die Folgen spüren – etwa wenn aufgrund akuten Personalmangels die eigenen Großeltern nicht gepflegt oder die Kinder nicht betreut werden können.

Angesichts aktueller Angebotsmieten, die in der Landeshauptstadt nicht nur in den angesagten Quartieren der Innenstadt häufig bei zwölf bis 17 Euro pro Quadratmeter liegen, erscheint es fast utopisch, mit weniger als 2500 Euro netto im Monat überhaupt auf Wohnungssuche zu gehen. Wer sich mit einem solchen Gehalt zwischen einer Stelle in Stuttgart oder dem Job in einer günstigeren Region entscheiden muss, wird bei vergleichbarer Bezahlung kaum in die Landeshauptstadt ziehen.

Leider gibt es für diese Lage kein Allheilmittel. Daher gilt: Es ist eine Potenzialse, die sich in Sachen Neubau, Ausbau im Bestand, Umwandlung in Wohnraum, Sanierung und sozialer Förderung bieten, müssen genutzt werden. Der Oberbürgermeister hat eine wichtige Debatte angestoßen und erste Erfolge erzielt. Auch der Gemeinderat ist mit seiner Entscheidung für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell auf dem richtigen Weg. Doch vieles von dem, was kürzlich Wirkung zeigen kann, ist bislang lediglich ein Versprechen – wie beispielsweise in Bündnis für Wohnen.

Doch der erhoffte Pakt aus Stadt und Immobilienwirtschaft sowie Eigentümer- und Mietervertretern muss schnell geschlossen werden. Und es ist absolut notwendig, dass diesem Dialog rasch konkrete Ergebnisse folgen.

Angebotsmieten (nettokalt) 1. Hj 2010 – 1. Hj 2016: + 35%

Ø Niveau der Angebotsmieten 2. Quartal 2016 11,97 €/qm
Kaltmietenniveau laut Mietspiegel 2016: 8,95 €/qm
Mietpreisranking: Platz 3 (nach München u. Frankfurt)

Mietbelastungsquote (bruttowarm) 2016: 28,8%

Preise für Wohneigentum 2010 - 2015:
Gebrauchte Eigentumswohnungen + 45%
Neue Eigentumswohnungen + 60%

Wer umzieht, muss mit Explosion der Miete rechnen

Das Thema In Städten wie Konstanz, Heidelberg und Stuttgart ist die Situation besonders heftig

Weil die Nachfrage nach Wohnungen so hoch ist, steigen die Mieten. In Konstanz müssen Neumieter 33 Prozent mehr zahlen als ihre Nachbarn. In Stuttgart sind es 17 Prozent.

Von Anne Guhlich

STUTTGART. Wer in Stuttgart eine neue Wohnung sucht, muss Zeit mitbringen – und am besten einen Bewerbungscoach engagieren. Denn vor jeder freien Wohnung wartet beim Besichtigungstermin bereits eine Schlange weiterer Interessenten, gegen die sich der Wohnungsuchende beim Makler oder Eigentümer durchsetzen muss.

In so einer Situation können die Immobilienbesitzer bei den Mieten große Sprünge nach oben machen – und das nutzen sie teilweise auch aus. Nach einer Berechnung des Deutschen Mieterbunds gelt die Schere zwischen Bestandsmieten und den Preisen, die Neumieter zahlen müssen, immer weiter auseinander.

Demnach mussten Mieter, die 2013 eine neue Wohnung bezogen haben, um bis zu 26 Prozent mehr Miete zahlen als die Nachbarn in bestehenden Mietverhältnissen, die eine ortsübliche Vergleichsmiete zahlen. In Baden-Württemberg sind vor allem die Mieten in Uni-Städten explodiert. Angeführt wird die Liste von Konstanz (plus 33 Prozent), gefolgt von Heidelberg (plus 32 Prozent), Freiburg (plus 26 Prozent und Sindelfingen (plus 26 Prozent).

„Es ist unanständig, dass manche Hauseigentümer den Mangel an Wohnungen und die Marktsituation so ausnutzen", sagt Udo Casper, Landesgeschäftsführer der Deutschen Mieterbund in Baden-Württemberg.

Er fordert die zügige Einführung einer Mietpreisbremse, welche die Mietsteigerung bei einer Wiedervermietung deckelt.

Die Mietpreis-Bremse sei wichtig, da sonst auch die Vergleichspreisein Mietspiegel extrem stiegen, sagt Casper. Der Mietspiegel richtet sich nämlich nach den Vertragsabschlüssen der vergangenen vier Jahre. Das stärt auch Ulrich Wecker, Geschäftsführer der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus und Grund Stuttgart. Allerdings sind Zeit bis zur Einführung zu nutzen: „Falls die Mietpreis-Bremse kommt, schließe ich es nicht aus, dass war eine Empfehlung aussprechen, die Mieten vor der Einführung schon entsprechend zu erhöhen."

Weil die Preise für Wohnraum in den vergangenen Jahren so stark gestiegen sind, hat die Große Koalition eine Deckelung in ihren Vertrag geschrieben. Demnach soll der Bund den Ländern die Möglichkeit geben, in Gebieten mit nachweislich angespannten Wohnungsmärkten eine Erhöhungsgrenze bei Mieten einzuführen. Dort soll die neue Miete bei einem Mieterwechsel dann nur noch höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen dürfen. Davon ausgenommen sind Erstvermietungen in Neubauten und Anschlussvermietungen nach

Hintergrund

Explosion bei Neumieten

Ort	Bestandsmiete in Euro	Marktmiete in Euro	Differenz in Prozent
Regensburg	6,33	8,60	36
Münster	6,33	8,50	34
Konstanz	7,27	9,70	33
Heidelberg	7,20	9,50	32
Mainz	7,02	9,20	30
Frankfurt/Main	7,82	10,20	30
Hamburg	7,51	9,60	28
Darmstadt	7,08	9,00	27
Freiburg	7,58	9,50	25
Sindelfingen	6,96	8,70	25
Dachau	8,07	10,00	24
Düsseldorf	7,27	8,90	22
Tübingen	7,95	9,60	21
München	10,25	12,20	20
Berlin	5,90	7,10	20
Ludwigsburg	7,51	8,80	17
Stuttgart	8,20	9,60	17
Esslingen	7,39	8,40	14
Köln	7,95	9,00	13
Wiesbaden	7,70	8,70	13

Quelle: Deutscher Mieterbund

STUTTGARTER ZEITUNG | www.stuttgarter-zeitung.de

FREITAG 7. September 2012 21

STUTTGART STADT, REGION & LAND

„Preiswert bauen ist nicht mehr möglich"

Kommentar

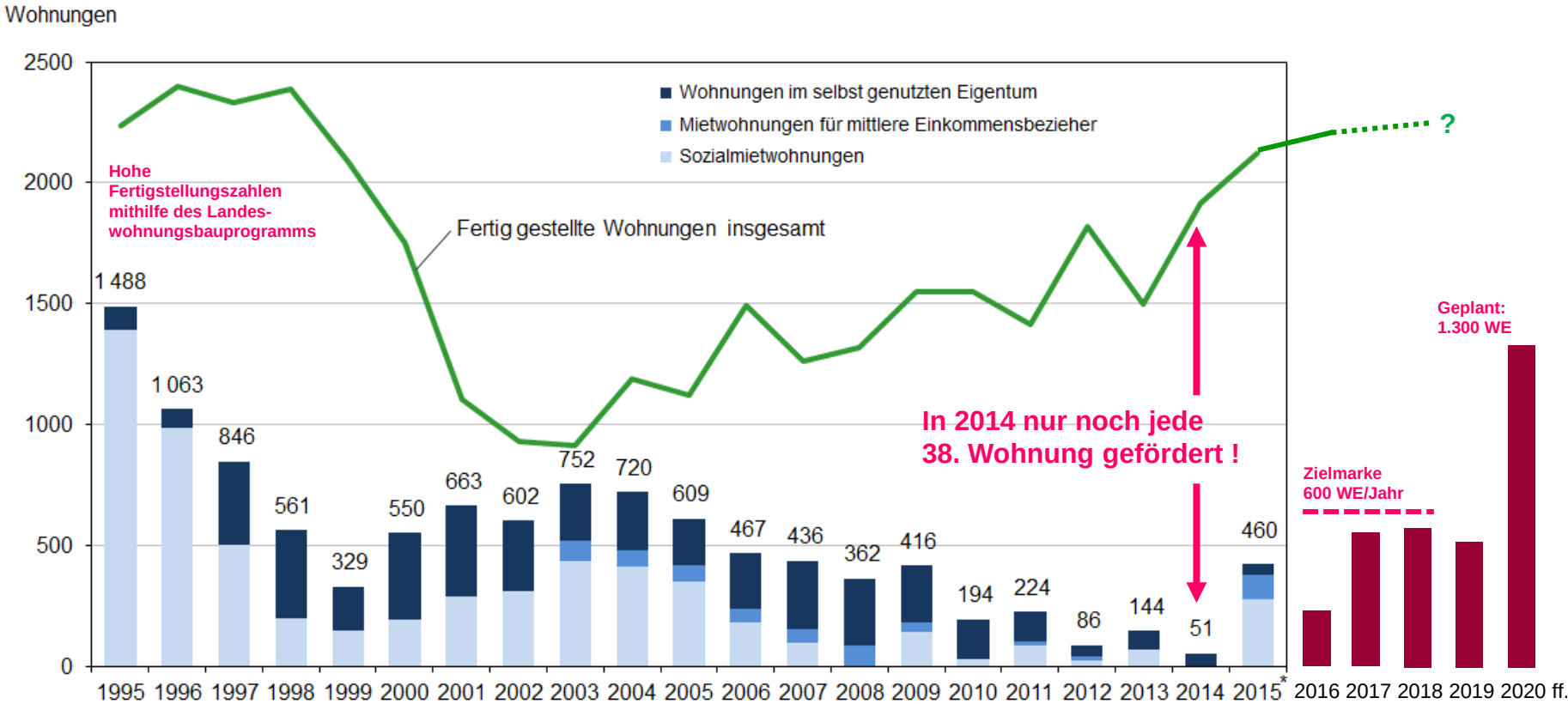
Höchste Zeit

Unterrichtsen

Mann ersticht sich bei Polizeieinsatz

Der frei finanzierte Wohnungsbau hat sich dynamisch entwickelt, der geförderte Wohnungsbau stagniert.
Aber zumindest die Trendwende bei der Wohnbauförderung ist geschafft – Ziel 600 WE/Jahr.

Unberücksichtigt bleiben bislang besondere Bedarfsgruppen der Träger der freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfe mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
Ziel: Dezentrale Unterbringung von mind. 2.500 Personen zusätzlich in Wohngebieten.



* ohne Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen.

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Dezentrale Unterbringung

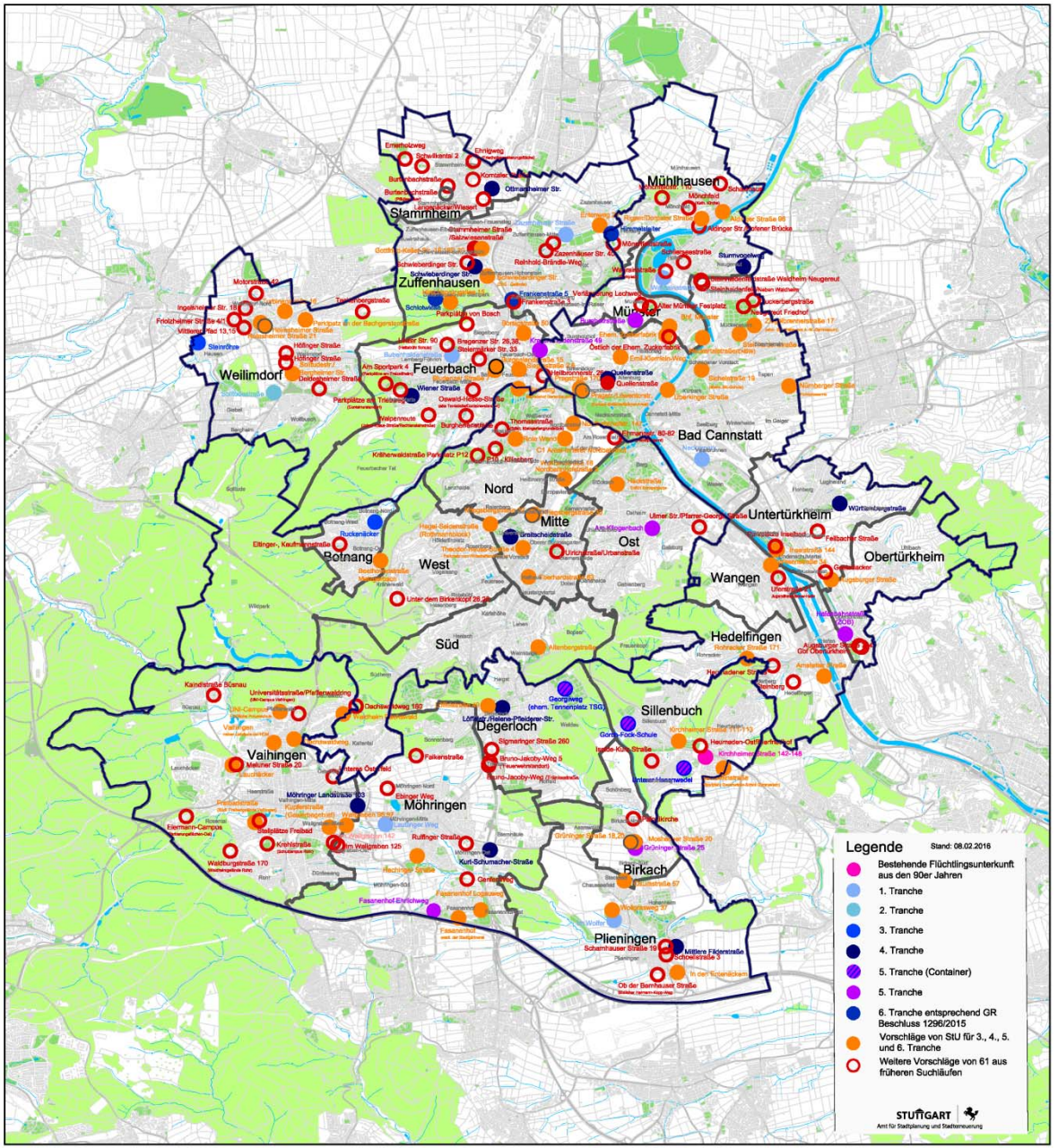
Befristete Baugenehmigung:
130 Unterkünfte in 20 Stadtbezirken mit haupt- und ehrenamtlicher Betreuung vor Ort

Anschlussunterbringung:

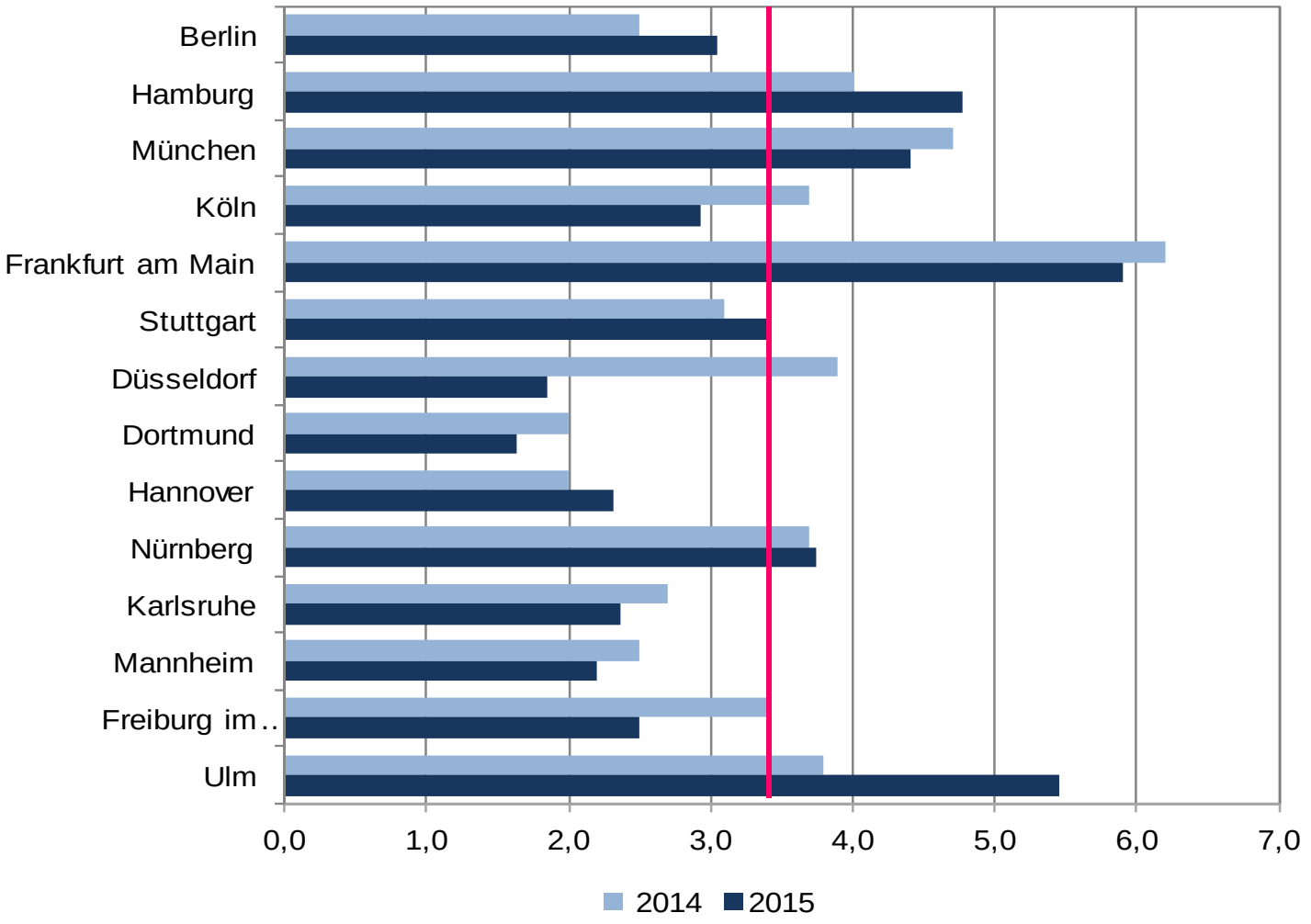
ca. 1.900 Flüchtlingshaushalt
ca. 200 auf der Warteliste für Sozialwohnung (Vormerkdatei)

2013-2015 ca. 550 Flüchtlinge in Mietwohnraum vermittelt

Flüchtlingsunterkünfte (Systembauten) 1. - 6. Tranche

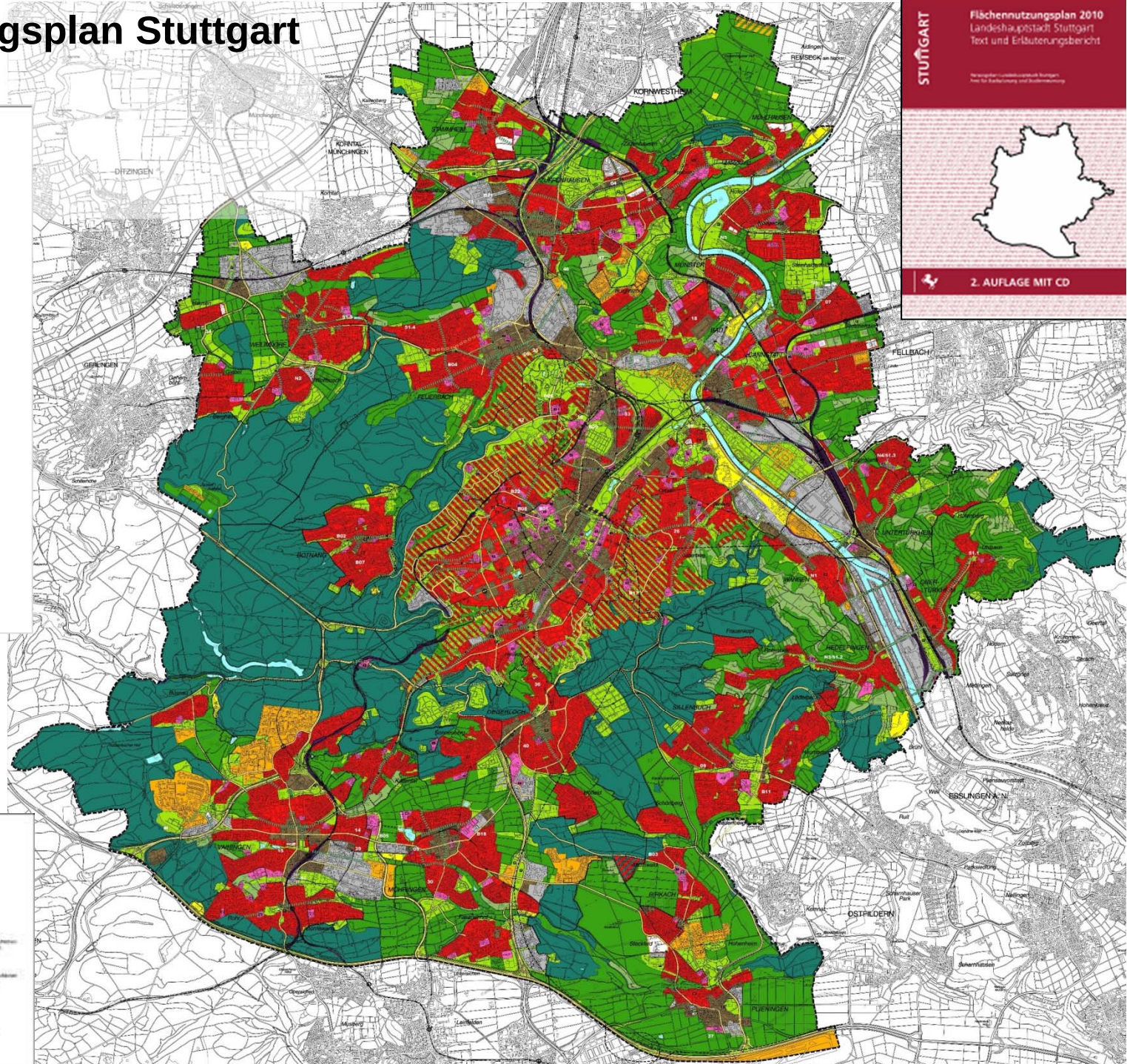


Baufertigstellungen 2014 und 2015 je 1000 Einwohner

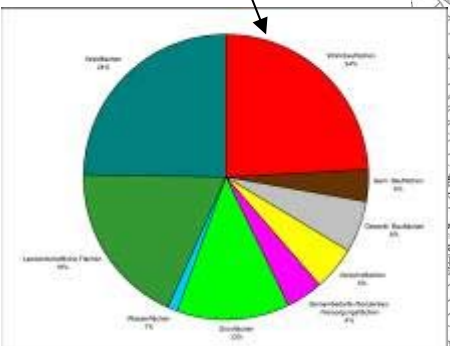


Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland
Berechnung: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

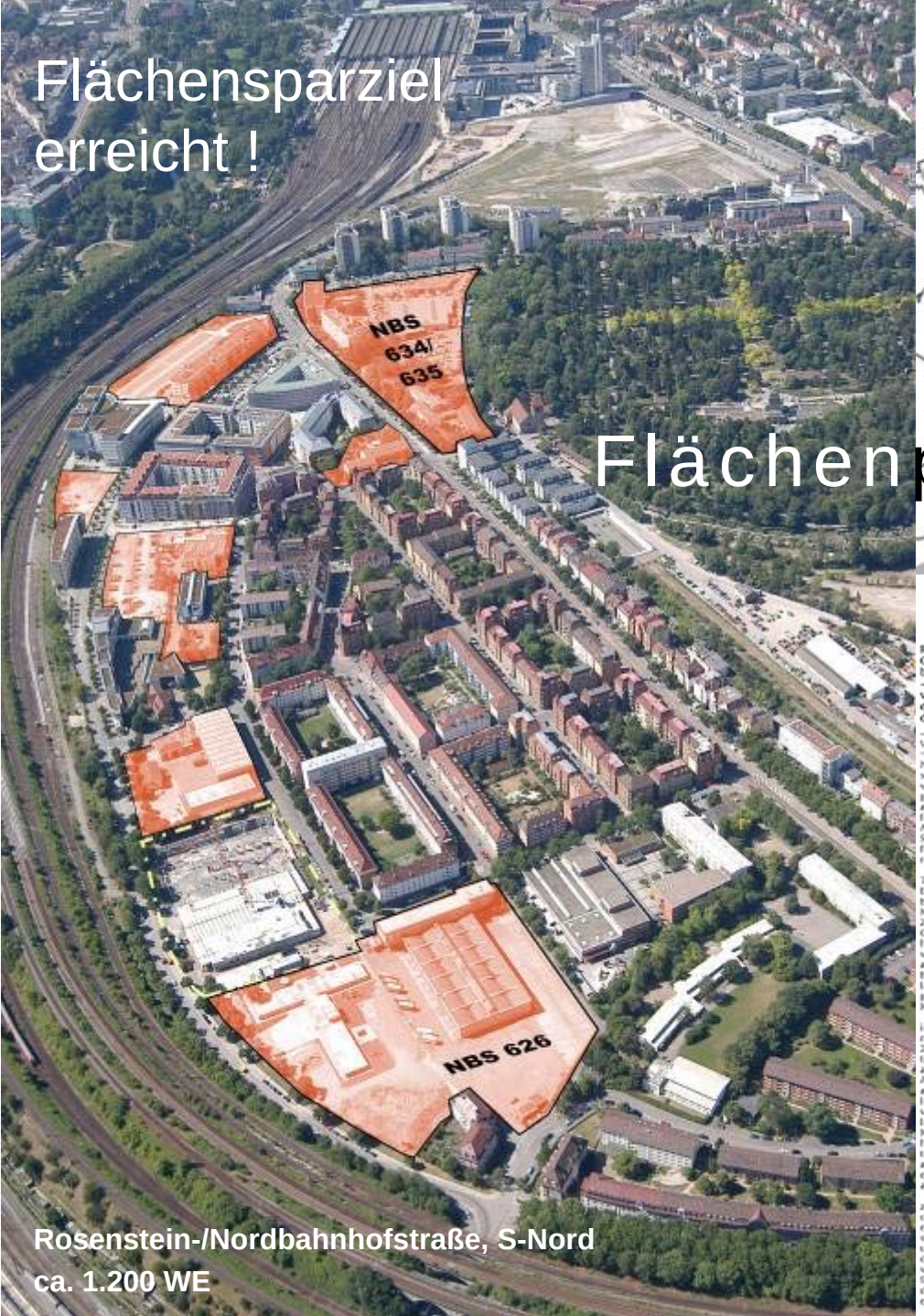
Flächennutzungsplan Stuttgart



56% der bebauten
Fläche für Wohnen

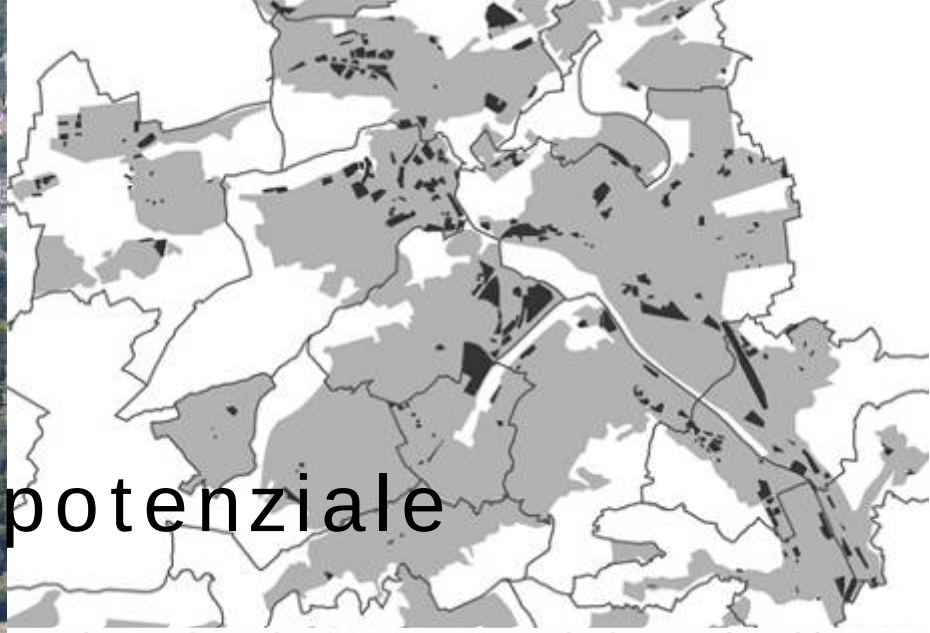


Flächensparziel erreicht !



Rosenstein-/Nordbahnhofstraße, S-Nord
ca. 1.200 WE

Flächenpotenziale



Ein Stück Stadtreparatur am Heslacher Stadtwald

Zum Richtfest im Quartier Am Lerchenrain sind fast alle Wohnungen und Reihenhäuser bereits verkauft

Rund 13 Jahre nach dem Wegzug von Gross + Froelich entsteht auf dem Fabrikareal in Heslach ein Wohnquartier – ein Beispiel für die Revitalisierung von Industriebrachen. Gestern wurde den 86 Wohnungen und Stadthäusern die Richtkrone aufgesetzt.

Von Hildegard Oßwald

Nächstes Jahr im Sommer wird Heslach schlagartig einige hundert Einwohner dazugewinnen. Dann werden 48 Eigentumswohnungen, 23 Mietwohnungen und 15 Stadthäuser am Stadtwald im Stuttgarter Süden bezugsfertig sein, dann wird Leben in das Quartier Am Lerchenrain einziehen. Lob von allen Seiten gab es bereits gestern beim Richtfest für das Bauprojekt der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG).

„Heute ist für Heslach ein glücklicher Tag", sagte Erster Bürgermeister Michael Hill. Er erinnerte an die lange Vorgeschichte des Bauprojekts, die 1994 mit dem Wegzug der Metallwarenfabrik Gross + Froelich begann. Zunächst hatte ein Bankier aus Mainz das Grossareal gekauft, doch die Pläne für Reihenhäuser und Stadtvillen wurden nie verwirklicht, weil das Unternehmen Insolvenz anmelden musste. Danach fand sich für die Brache zwischen Burgstall- und Möhrenstraße lange kein Käufer, zumal auf dem ehemaligen Gross-Areal gegrüner Pläne für eine Moschee für heftige Debatten sorgten.

Statt einer Moschee entstand dann aber in Regie der SWSG und der Architektengemeinschaft Stuttgart (ARF) in den Jahren 2003/2004 das Burgstall-Carré mit 50 Eigentumswohnungen. Und schließlich war es auch die SWSG, die das Gross + Froelich-Areal unter ihre Fittiche nahm und ARF die alten Pläne überarbeiten ließ. „Die Entwicklung brach liegender Flächen ist ein Musterbeispiel für vorbildliche innerstädtische Stadtentwicklung und urbanes Wohnen", betonte gestern Michael Hill. Helmuth Caesar von der SWSG hob hervor, dass man mit dem neuen Quartier, das sich in die Umgebung einfüge, keine architektonischen Einöden schaffe, sondern einen buntbunten Alltagswert schaffe, der auch in 30 Jahren noch Bestand haben werde.

Die starke Nachfrage bestätigt das Konzept, das Jung und Alt, Familien und Paaren oder auch Singles stadtnahes Wohnen zu erschwinglichen Preis ermöglichen soll. So sind bei Quadratmeterpreisen zwischen 2300 und 2550 Euro bereits alle Stadthäuser und die meisten Wohnungen verkauft. Die Mietwohnungen sollen zu durchschnittlich 8,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Beim Richtfest zeigten sich viele Käufer erfreut über die Chance, künftig im Süden wohnen zu können. „Ich bin ein Stadtmensch und will auch in Stuttgart bleiben, aber ich will auch im Grünen, und das geht hier beides", sagte ein 50-jähriger Feuerwehrmann, der sich „ein Reihenhäuschen für den Ruhestand" erworben hat – in ruhigster Lage. „Das ist einfach toll, man kann sich gar nicht mehr vorstellen, dass hier einmal die B14 durchführte", ergänzte sich auch der Bezirksvorsteher Karl-Friedrich Jedlitschka hochzufrieden.

Überraschend Probleme bereitet dagegen der Verkauf der im Rahmen des Förderprogramms preiswertes Wohnen angebotenen 13 Wohnungen. Hier fanden sich erst fünf Käufer, was ein Schlaglicht auf die Veränderungen am Wohnungsmarkt seit Wegfall der Eigenheimzulage wirft. Laut SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel haben viele Interessenten entweder mehr Eigenkapital als die Förderrichtlinie erlaubt, oder zu wenig Ersparnisse, um einen Kredit zu bekommen.

Diese Simulation zeigt, wie sich eine Industriebrache in Stuttgart zum Wohnquartier wandelt: Das Burgstall-Carré (links) ist bereits bezogen, die Siedlung Am Lerchenrain wird bis zum kommenden Sommer fertig sein. Foto: ARF

Vergangenheit: Blick auf das Gross-Areal (links) und die Hallen von Gross + Froelich. Foto: ARF

Das Europa- und RosensteinViertel
mit bis zu 7000 WE
Hbf.

Pressespiegel

Informelle Bürgerbeteiligung Rosenstein

9. April – 14. November 2016

Zukunft des Rosensteinviertels

Idylle statt Verdichtung

Geht es nach den Bürgern, wird das künftige Quartier hinter dem Bahnhof eher beschaulich als urban. SEITE 15

Die Stadt hat gerufen. Hunderte sind am Samstag im Stuttgarter Rathaus gekommen, als es um die Gestaltung des Rosensteinviertels ging. Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

Stuttgarter haben viele Fragen zum neuen Quartier

Stuttgart 21 Erstes Beteiligungsverfahren mit Infomesse für das neue Stadtviertel Rosenstein – Hunderte Interessierte im Rathaus

Das durch die Tieferlegung des Stuttgarter Hauptbahnhofs entstehende Rosensteinviertel trifft bei den Stuttgarterinnen und Stuttgartern auf großes Interesse.

Von George Stavrakis

STUTTGART. Es handelt sich um den größten Grundstückskauf in der Geschichte der Landeshauptstadt. Die Stadt hat die Gleisflächen hinter dem Hauptbahnhof von der Bahn gekauft – und dort soll das Rosensteinviertel entstehen. Die Stuttgarter sollen mitreden. Deshalb hat die Stadt am Samstag zur ersten von drei Veranstaltungen der informellen Bürgerbeteiligung Rosenstein ins Rathaus geladen. Hunderte kamen.

Der neue Stadtteil soll mehr Energie erzeugen als verbrauchen

„Solch eine Fläche wird es in Stuttgart nie mehr geben", sagte OB Fritz Kuhn. Es gehe um die Frage, wie wir künftig in Stuttgart leben wollten. Das gehe alle Stuttgarter an, nicht nur diejenigen, die künftig in dem neuen Quartier zwischen Hauptbahnhof und Rosensteinpark leben würden. Das Viertel, das sich um den Pragfriedhof gruppiert und den alten Abstellbahnhof umfasst, solle zukunftsfähig gestaltet werden. Auf rund 60 Hektar Fläche sollen in gut 20 Jahren ungefähr 7000 Erwachsene leben und 10 000 Menschen arbeiten. „Wir haben einen ekelhaften Mangel an bezahlbarem Wohnungen", so OB Kuhn. Deshalb sei es ein großer Vorteil, dass die Fläche der Stadt gehöre.

Kuhn und seine Mitstreiter wollen Wohnen und Arbeiten zusammenbringen und so planen, dass ein modernes Viertel entsteht. Ein „Energie-plus-Viertel" sei planerisch notwendig, ein Quartier, das mehr Energie erzeuge, als es verbrauche. Auch müsse viel Platz für Grünflächen vorgehalten werden, denn der Stuttgarter Kessel brauche mehr Luftqualität. „Eigentlich sollte das Rosensteinviertel autofrei sein, oder?", so Kuhn im Großen Saal des Rathauses.

Die Interessierten machten sich an ungezählten Schautafeln schlau, konnten per Video über Gleisfeld fliegen und an sogenannten Dialoginseln Ideen für das neue Quartier diskutieren und entwickeln. Die Tafeln, auf denen man Fragen platzieren konnte, füllten sich schnell. „Was ist mit einer Zwischennutzung bestehender Gebäude? Gibt es Schadstoffe im Baugrund? Kann die Stadt völlig frei über die Fläche verfügen? Kann Landwirtschaft betrieben werden? Haben auch private Bauherren eine Chance? Wie soll der S-Bahnhof Mittnachtstraße einmal aussehen?"

Am Endeinmuss und werde der Gemeinderat entscheiden, so OB Kuhn, aber nicht beliebig. Man sei „sehr auf die Vorschläge der Bürger angewiesen" und werde ausführlich begründen, warum die eine oder andere Idee nicht zu verwirklichen sei.

Die nächsten beiden Veranstaltungen dieser Art finden am 16. Juni wieder im Rathaus und am 24. September in den Wagenhallen statt.

Kommentar

Klare Ansagen

Von Konstantin Schwarz

Die Bürger dürfen ihre Ideen zum neuen Rosensteinviertel einbringen. Das ist gut und richtig, und sicher ist OB Fritz Kuhn mit der am Samstag eröffneten Debatte nicht zu früh dran, auch wenn nach dem Abzug der Bahn eine Alltagssensationsgrund Bebauungspläne anstehen.

Eigentlich sollte die Debatte völlig frei, die Entscheidung am Ende aber doch dem Gemeinderat vorbehalten sein. Der Grünen-OB hat nun ein Energie-plus-Viertel angesagt, also einen Stadtteil, der mehr Energie erzeugt als verbraucht. Autofrei könnte er auch sein.

Kuhn zeigt mit den Anregungen einen Mangel des Verfahrens. Einerseits soll ohne Festlegungen diskutiert werden, andererseits sind frühe Festlegungen nötig, ja eigentlich selbstverständlich.

Wenn in zehn Jahren im Rosenstein zukunftsweisend gebaut werden soll, dann müssen Energie plus und ein autofreies Quartier der Standard sein. Diese Klaren Ansagen hatten Kuhn und der Gemeinderat geben können. Auch die Erweiterung der Schlossgartens müsste gesetzt sein. Bereits am Freitag hat Kuhn mit den Plänen für neue Gleise unter dem Stadtviertel eingeräumt, dass er oberirdisch keine mehr haben will. Um Ärger und Enttäuschungen für die Bürger zu vermeiden, sollten OB und Gemeinderat klare Rahmenbedingungen für das Rosensteinviertel setzen.

konstantin.schwarz@stzn.zgs.de

Umfrage: Fühlen Sie sich bei der Bürgerbeteiligung ernst genommen?

Bürger wollen einen idyllischen Stadtteil

Rosensteinviertel Im Rathaus fand mit reger Teilnahme die erste öffentliche Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung statt. *Von Jörg Nauke*

Das Rosensteingquartier hintern Hauptbahnhof darf man sich idyllisch vorstellen, abwechslungsreich und in kleinem Maßstab bebaut, vor allem mit bezahlbaren Wohnungen und mehr Innenhöfen, Läden und Gastronomie, und viel Grün drum herum; wenngleich gibt es sogar „Stücke und Gärte". Es ist nicht perfekt und wird auch nicht auf einen Schlag fertig, es ist aber identitätsstiftend und kulturell auch deshalb höchst abwechslungsreich, weil Eisenbahndenkmale wie Gleisbögen, Lokschuppen und Überwerfungsbauwerke erhalten bleiben.

So stellen sich jedenfalls jene rund 300 Bürger die Zukunft des 85 Hektar großen Areals vor, das im Zuge der Tieferlegung des Hauptbahnhofs frei gesäumt wird, die am Samstag bei der ersten öffentlichen Veranstaltung der Bürgerbeteiligung unter der Leitung von professionellen Moderatoren im Rathaus dabei waren. Ohne über politische Vorgaben und technische Rahmenbedingungen informiert zu sein, haben sie frei von der Leber weg ihre Wünsche auf Packpapier geschrieben, sie gegenüber Initiativen wie dem Info-Laden im Nordbahnhofviertel oder dem Verein Rosensteinbrücke erläutert und nach konstruktivem Austausch in acht Dialogforen im Plenum vorgetragen.

OB Fritz Kuhn (Grüne), der sicher gerne im Stadion das Spiel des VfB gegen die Bayern verfolgt hätte, war nach einem langen Samstag zufrieden. Die Bürger hätten ein tolles Engagement gezeigt, auf das sich aufbauen lasse, sie hätten das Rathaus auch besser informiert verlassen. Zu Beginn hatte er die Notwendigkeit formuliert zu wissen, „was der Bürger vorhat und vorschlägt". So eine Fläche gebe es nie wieder, sagte Kuhn, der allerdings auch deutlich machte, dass die Bürgerbeteiligung lediglich einen informellen Charakter habe. Letztlich entscheide der Gemeinderat, der im Rathaus diesmal nur durch Grüne und SPD vertreten war. Ein Umstand, den Bezirksbürgermeister Peter Pätzold kritisierte.

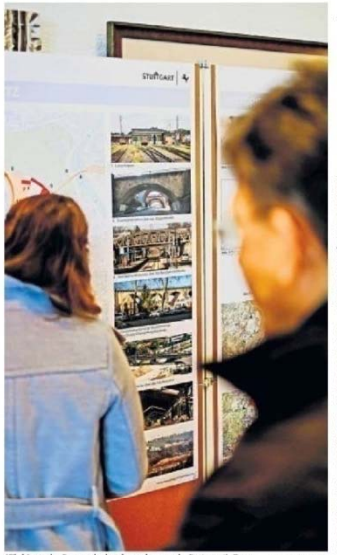
Die Moderatoren Beate Voskamp und Stefan Kessen erklärten die Teilnehmer zur „Stadtgesellschaft", als gleichwertige Partnerin von Experten, deren Erkenntnisse später in eine Checkliste für die politischen Entscheider münde. Kuhn kennt die Leitplanken schon, zwischen denen sich die Planung für das allerdings frühestens in zehn Jahren entwicklungsbereite Gebiet bewegen wird: Gemeinsames Wohnen und Arbeiten, Energie-plus-Quartier, emissionsarmer Verkehr. Sie widersprechen den Forderungen der Bürger nur in einem Punkt: Der Oberbürgermeister zöge im Herzen der Stadt ein urbanes Stadtviertel einem ultradörflichen vor. Eine wachsende „Schwarmstadt", die unter erheblichem Mangel an bezahlbarem Wohnraum leidet, müsse die Chance, Grund und Boden an entscheidender Stelle ihr Eigen zu nennen, wahrnehmen. Dafür gibt es bereits politische Entscheidungen: Stuttgart 21 ist im Gemeinderat als Städtebauprojekt beschlossen worden. Spätestens seit 2009 ist es Konsens, die grünen Stadtränder aus stadtklimatologischen Gründen was einer Bebauung frei zu halten und der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen; allein schon deshalb, weil im Zentrum die öffentliche Nahverkehr bereits gut ausgebaut ist.

„Die Bürger haben tolles Engagement gezeigt. Darauf lässt sich aufbauen."

Fritz Kuhn (Grüne), Oberbürgermeister

Die Forderung nach einer qualitativ hochwertigen Verdichtung und der Priorisierung des Rad- und Fußgängerverkehrs wurde nicht nur im Rahmen der Bürgerbeteiligung erhoben, auch beim Fachkongress der baden-württembergischen Architektenkammer in dieser Woche war das Konsens. Europäische Vorzeigestädte wie Zürich, Wien oder Kopenhagen setzen darauf. Auf Podien und in den Fachzirkeln sind neben der intelligenten Verdichtung von Quartieren, der Absage an großflächigen Einzelhandel und ebenerdige Parkflächen und der Aufstockung von Gebäuden viele Fotschläge unterbreitet worden, die in Stuttgart längst Standard sind: das Innenentwicklungsmodell SIM, das Investoren zwingt, neben Gewerbe auch Wohnungen zu bauen, die Umwandlung des Baurechtsamts in eine Dienstleistungsbehörde und eine Bodenvorratspolitik – auch wenn Letztere noch intensiviert werden sollte.

Das fordert SÖS-Linke-Plus, die man bei der Bürgerbeteiligung vergeblich gesucht hat. Die S-21-Gegner halten die Vorarbeitung für eine Farce, da die Bebauung der Gleisflächen ausgeschlossen sei. Das ist sich nicht, betonte demgegenüber Bezirksbürgermeister Peter Pätzold in Stuttgarter Plänen mit Projektgruppen. Es ist ihm allerdings nicht gelungen, sie von seiner Meinung zu überzeugen. Das angestrebte „Wir"-Zusammenfinden der Stadtgesellschaft wird mit weiteren Veranstaltungen im Juni und September fortgesetzt.



Wie könnte das Rosensteinviertel aussehen, war im Rathaus die Frage. Foto: Lg/ Ken Jenkins

HINTERM HAUPTBAHNHOF WERDEN 85 HEKTAR VERPLANT

Flächen Die Stadt hat 2001 die Grundstücke hinter dem Bahnhof von der Bahn für 456 Millionen Euro gekauft. Der Betrag war abgesenkt auf das Jahr 2012 und entspricht 905 Millionen Euro. Außerdem verzichtet die Stadt bis 2021 auf Strafzinsen von 212 Millionen Euro, die wegen der verspäteten Fertigstellung fällig wären. Womöglich werden dann doch Strafzinsen fällig, gilt es doch als ausgeschlossen, dass die Bahn Anfang 2022 das 85 Hektar große Gelände fertig geräumt hat. Dafür werden zwischen drei und fünf Jahre veranschlagt.

Aufteilung Der Gleiskörper hinter dem Straßburger Platz (mit den Lichtaugen) hat eine Fläche von 21,9 Hektar (A 2 und A 3). Der dann sich anschließende Bereich hat 45,6 Hektar (B). Das Areal, auf dem sich die Wagenhallen befinden, ist 22,4 Hektar groß und könnte zuerst bebaut werden. Was mit der Gaubahnfläche (rund 38 Hektar) geschieht, ist unklar, ein

Kommentar

Stadt muss nach innen wachsen

Beteiligung So weit liegen die Vorstellungen von Bürgern und Fachleuten gar nicht auseinander. *Von Jörg Nauke*

Meinungsforscher haben in einer Umfrage zur Bürgerbeteiligung festgestellt, dass die Partizipationschancen aufden verschiedenen politischen Ebenen schrumterschiedlich bewertet werden. Die Gemeindebene kommt dabei noch am besten weg, immerhin jeder zweite Bürger sieht dort gute Möglichkeiten zur Beteiligung. Diese werten wenig besser bewertet, je politisch interessierter er ist und je aktiver er von diesen Formen Gebrauch macht. Damit sind die rund 300 Teilnehmer an der ersten öffentlichen Veranstaltungzum Rosensteinquartier gut beschrieben, die mit bemerkenswertem Engagement einen halben Samstag opferten, um an der Gestaltung des Areals hinterm Bahnhof mitzuwirken.

Dass mit dem Bau des Stuttgarterlers vielleicht erst in zehn Jahren begonnen werden kann und erst in 15 bis 20 Jahren abgeschlossen sein wird, hat wohl die sehr vielen älteren Teilnehmer daran gehindert, ihre Visionen zu beschreiben, noch war entscheidend, dass sie zwischen Rosensteinpark und Schlossgarten wohl selbst gar nie leben werden. Nicht einmal die Warnung von OB Fritz Kuhn (Grüne), dass das Verfahren mit Forum, Internetdiskurs, offenen Formaten vom Stadtteilspaziergang bis zum Architektenkongress und weiteren öffentlichen Veranstaltungen nur informeller Natur ist, schuf Frust. Sie sind ein Stuttgart ja nicht sonst gewohnt.

Die öffentliche Hand ist freilich im Zwiespalt. Niemand will zwar mehr Zustände wie beim Streit über S 21, aber die interessierte (Fach-)Öffentlichkeit eine Bürgerbeteiligung durch Massendemonstrationen erst erstritt und der Bahn Planungsmängel nachweisen konnte. Die Bürger zu informieren und um eine Einschätzung zu bitten ist also das Mindeste. Eine minderheitsgestützte Betroffenheitsdemokratie, wie sie so mancher Bauherr heute beklagt, den die Egoismen von Anwohnern Zeit, Geld und Nerven kosten, ist das andere Extrem, das keiner will.

Die Teilnehmer an der samstäglichen Veranstaltung hatten eine erfrischend naive Planungsfreude an den Tag. Ungeachtet der Tatsache, dass das Gelände an einer drei Hektar großen grünen Parkkante liegt, wurde das Areal weitgehend durchgrünt. Vielleicht reicht es sogar zu „Gütle und Stückle" hat es, dort wächst ja dann wohl die teuerste Erdbeeren Deutschlands wachsen. Öffentliche Nutzungen designieren, geprägt von den Bürgerbedürfnissen, die – natürlich in ihrer Gesamtheit zur Stärkung der Identifikation erhalten werden müssten. Es wäre wohl doch besser gewesen, zumindest einige „Leitplanken" wären bereits auf dem Weg zum Rosenstein montiert worden. Ins Blaue hinein Ideen zu entwickeln ist vertane Zeit. Die Organisatoren müssen deutlicher machen, dass Wattgart (auch) an dieser Stelle ein gewaltiges Wohnungsproblem lösen muss, dass das Areal für ein qualitätsvolles, aber auch noch verdichtetes Bauen prädestiniert ist.

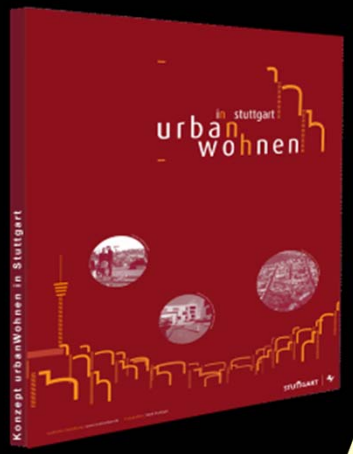
Dass Verwaltung und Gemeinderat mit den Bürgern mit der Quartiersentwicklung insgesamt aber auf dem richtigen Weg sind, zeigte der Landeskongress für Architektur und Stadtentwicklung Architekten: Kompetente Referenten, Praktiker seit Jahrzehnten, auf Planer- und Stadtverwaltungsseite erfolgreich, betonten diese Woche, die „Schwarmstädte" müssten nach innen wachsen. Nicht eine Sekunde wurde darauf verwendet, der Zersiedlung der grünen Länder das Wort zu reden, wie es manche Interessenten versucht. Das schafft nur neue Mobilitätsprobleme. Die Notwendigkeit, erschwingliche Wohnungen für sehr viele Menschen zu schaffen, sie so anzusiedeln, dass sie zu Fuß oder mit dem Rad das meiste erledigen können, und dennoch Freiräume zu belassen, erfordert eine nachhaltige Verdichtung. Viele Voraussetzungen, wie ist Eigentum an den Grundstücken, sind in Stuttgart sogar schon gegeben. „Wirtschaft für Stuttgart, nicht für Investoren", sagt OB Fritz Kuhn. An dieses Versprechen wird man ihn ein mal erinnern.

Kontakt

okalredaktion
Telefon: 07 11/72 05-12 71/12 72
E-Mail: lokales@stz.zgs.de

Projekt	Standbezirk	Lage	Wohndichte (WE/ha)	Einwohnerdichte (Einw./ha)
Feuerbacher Balkon	Feuerbach		72,5	145
Killesberg Messe a) West / A.-Fremd-Weg b) Mitte / Think K c) Süd / Am Kochenhof (ehem. Scenario)	Nord		24 48 80	48 96 160
Nordbahnhofstraße	Nord		160	320
Balthasar-Neumann-Straße	Mühlhausen		87	174
Roter Stich	Zuffenhausen		61,5	123
Bernsteinstraße	Heumaden		72,5	145
Seestraße Azenberg-Areal	West		100	200

Wir erreichen qualifizierte Wohndichten von 40 - 160 WE/ha bzw. 80 - 320 Einw./ha.



Handlungsstrategie
urban Wohnen

Erhaltungssatzungen
mit Vorkaufsrecht
GRDrs 224/2012
+ UmwandlungsVO

(Nordbahnhof-viertel)

Programmplanung in neuen Stadtquartieren
GRDrs 284/2014

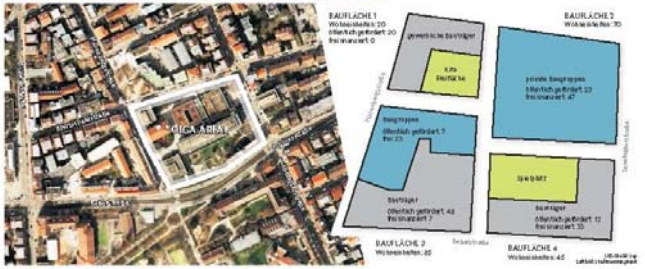
Konzeptverfahren
bei Grundstücksvergabe
an Bauträger
(ab ca. 80 WE)
GRDrs 853/2014

„Bürger bauen mit“
Baugemeinschaften
in Stuttgart
GRDrs 383/2012

SIM
Stuttgarter
Innenentwicklungsmodell
bei Privatgrundstücken
GRDrs 894/2010
13+46/2014

Dichtekonzept Wohnen
(in Vorbereitung)

DAS GELÄNDE DES EHEMALIGEN KRANKENHAUSES WIRD IN VIER BAUFELDER AUFGETEILT.



Das neue Vorzeigequartier der Stadt

Grundstück Auf dem Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses Olgahospital im Stuttgarter Westen soll ein Prototyp für moderne Stadtentwicklung entstehen. Das Rathaus spricht von einem Vorbild für Neckarpark und Rosenstein quartier. *Von Sven Hahn*

Nach dem Umzug des Olgahospitals wird auf dem Baugewordenen Areal im Westen ein neues Quartier entstehen. Dieses Viertel gilt für die Landeshauptstadt Stuttgart als Prototyp moderenen Städtebaus. Die Entscheidung, wie die Flächen vermarktet werden, trifft der Gemeinderat in seiner Sitzung am heutigen Donnerstag.

200 Wohneinheiten sind für das Quartier zwischen Hasenberg-, Bebelstraße- und Rosenstein- und Rosenstein- und Rosenstein

Olga-Quartier Stuttgart-West

Ergebnis nach Vergabeverfahren

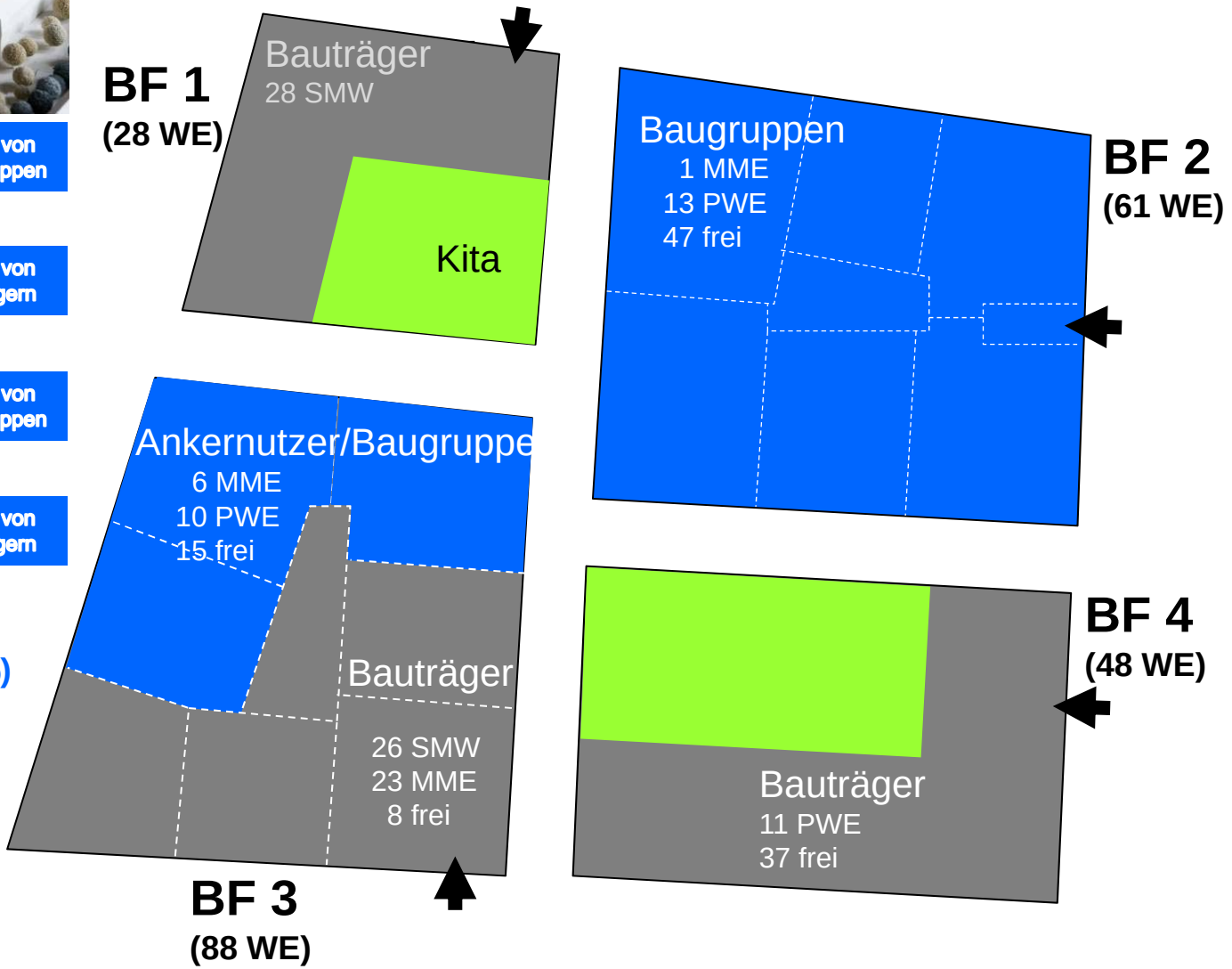
Wohnbauförderung (Schwerpunkte BF 1 / 3 Miete, BF 2 / 4 Eigentum)
Baugruppen ca. 92 WE mit Ziel anteilig ca. 33% Förderquote

- 225 WE
  - 118 WE gefördert
    - 30 WE von Baugruppen
    - 88 WE von Bauträgern
  - 107 WE frei
    - 62 WE von Baugruppen
    - 45 WE von Bauträgern

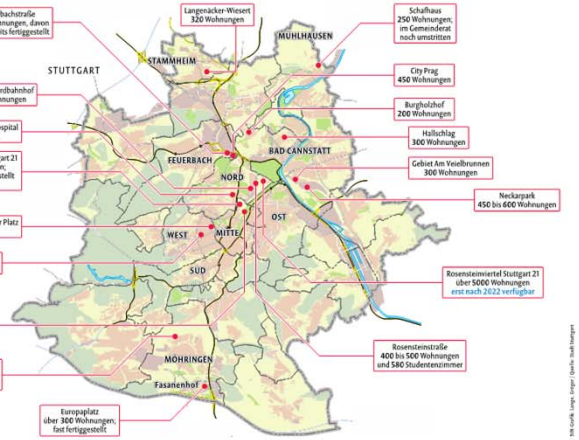
107 WE frei (47,5%)
118 WE gefördert (52,5%)

Programmschlüssel:

SMW	54 WE (46%)
MME	30 WE (25%)
PWE	34 WE (29%)



Große Wohnbaugebiete in den nächsten Jahren



SVA-Grafik, Lange / Quelle: Stadt Stuttgart

„Das Baurecht ist nicht verhandelbar"

Fritz Kuhn (Grüne)
Stuttgarter Oberbürgermeister

„Drei Prozent Rendite sollte man den Unternehmen zugestehen"

Rolf Gaßmann
Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart

„Wir brauchen eine methodisch saubere Aufarbeitung des Bedarfs"

Ulrich Wecker
Geschäftsführer von Haus und Grund

Bündnis für Wohnen peilt 600 geförderte Wohnungen an

Akteure am Wohnungsmarkt wollen bei zweitem Treffen im März über konkrete Beiträge reden

Lang hatten sie Anlauf genommen, jetzt absolvierten sie die erste Sitzung. Die Akteure am Stuttgarter Wohnungsmarkt sagten sich am Montag zu, ein Bündnis für Wohnen zu realisieren. Hinterher waren OB Fritz Kuhn (Grüne) und seine Gesprächspartner fürs Erste zufrieden.

Von Josef Schunder

STUTTGART. Nach langem Vorgeplänkel ist in Stuttgart ein Bündnis für Wohnen absehbar. Am Montag hat OB Fritz Kuhn (Grüne) im Rathaus rund zwei Stunden lang mit etwa 40 Akteuren vom Wohnungsmarkt geredet. Als die Türen wieder aufgingen, zeigten sich alle recht zufrieden mit dem ersten Versuch, eine Allianz für mehr bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart und gegen den eklatanten Wohnungsmangel zu schmieden.

Die Auftaktsitzung sei sehr konstruktiv gewesen, sagte Kuhn. Peter Brenner vom Verband der Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) zeigte sich „hoch zufrieden". Rolf Gaßmann vom Mieterverein sagte, sehr positiv sei die große Beteiligung der Baugenossenschaften und anderen Wohnbauunternehmen. „Das Interesse, einbezogen zu werden, ist groß. Und keiner stellte die Notwendigkeit des Bündnisses infrage." Ulrich Wecker, Geschäftsführer von Haus und Grund Stuttgart, bilanzierte, große Divergenzen habe es nicht gegeben. Die strittigeren Themen Leerstand und Zweckentfremdung seien aber nicht zur Sprache gekommen.

Das erste Treffen diente auch eher dem Sammeln hinter einem gemeinsamen Ziel und der Verabredung des Fahrplans. Das Ziel von 1800 neuen Wohnungen pro Jahr in Stuttgart und mindestens einem Drittel geförderter Wohnungen sei nun erst einmal Arbeitsgrundlage, sagte Kuhn bei einer Pressekonferenz. Die 600 geförderten Wohnungen hatte er bei einer „Mittendrin"-Veranstaltung unserer Zeitung vor über einem Jahr angepeilt. Ob es bei 1800 bzw. 600 Wohnungen bleibe oder der Wunsch bestehe, diese Zahlen zu erhöhen, werde man beim zweiten Treffen wohl im März sehen. Dann sollen die Beteiligten sagen, was sie leisten können. Dann soll es eine Zielvereinbarung geben.

Von den Unternehmen sei der Wunsch gekommen, dass die Stadt ihre Grundstücke billiger hergebe, sagte Kuhn. Das werde am Ende des Tages eine Geldfrage und eine Frage für den Gemeinderat sein, sagte Kuhn. Hindernisse für den Bau von bezahlbaren Wohnungen wird man wegräumen können. Aber selbst ein Programm für mehr Dachwohnungen hilft – zumindest ein bisschen, meint der Immobilienverband IWS zurecht. Seit Montag sind wieder 600 neue öffentlich geförderte und daher eher bezahlbare Wohnungen das Ziel. Darauf hat sich auch der OB wieder eingestellt, der das vor Jahresfrist ausgerufen hatte und der mit seiner Verwaltung dann leicht zurückgerudert war. Wirklich neue seien das eine, die Fakten das andere, hieß es im Juni, als man von 500 Wohnungen sprach. Sagen wir mal so: Man sollte das Möglichste tun. Schnell und entschlossen.

j.schunder@stn.zgs.de

Kommentar

Es tut nicht weh

Von Josef Schunder

Das Bündnis für Wohnen steht noch nicht, aber der erste Schritt dahin ist getan. Und es hat nicht einmal weh getan. Wer hätte das gedacht nach dem Vorgeplänkel zum Thema. Auch OB Kuhn merkte am Montag an, im Nachhinein sei er froh, dass man diesen Weg doch gegangen sei. Er hatte ja ein bisschen dazu gedrängt werden müssen vom Mieterverein und der SPD.

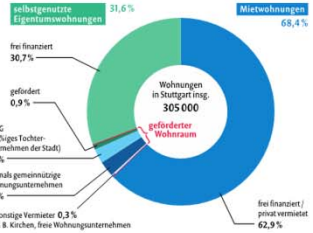
Ja, es ist wirklich gut, dass dieser Anfang gemacht ist und das Bündnis wahrscheinlich zustande kommt. Nicht alle Hindernisse für den Bau von bezahlbaren Wohnungen wird man wegräumen können. Aber selbst ein Programm für mehr Dachwohnungen hilft – zumindest ein bisschen, meint der Immobilienverband IWS zurecht. Seit Montag sind wieder 600 neue öffentlich geförderte und daher eher bezahlbare Wohnungen das Ziel. Darauf hat sich auch der OB wieder eingestellt, der das vor Jahresfrist ausgerufen hatte und der mit seiner Verwaltung dann leicht zurückgerudert war. Wirklich neue seien das eine, die Fakten das andere, hieß es im Juni, als man von 500 Wohnungen sprach. Sagen wir mal so: Man sollte das Möglichste tun. Schnell und entschlossen.

Hintergrund

Die Teilnehmer der Auftaktveranstaltung und ihr Gesprächsgegenstand

- Am **Auftakttreffen** für ein geplantes Bündnis für Wohnen nahmen außer den Vertretern der Stadtverwaltung 27 Verbände, Institutionen und Unternehmen teil: die Ackermann-Gemeinde (Eigentümerin von 418 Wohnungen), die Ambulante Hilfe, der Bau- und Heimstätterverein Stuttgart, der Bau- und Wohnungsverein, Baugenossenschaften aus Bad Cannstatt, Feuerbach, Luginsland und Zuffenhausen sowie die Postbaugenossenschaft, die Landes-Bau-Genossenschaft, der Caritas-Verband, die Gemeinschaftsstiftung der Caritas, der Haus- und Grundeigentümer-Verein, der Mieterverein, die Träger der Notfallhilfe, das Studierendenwerk, der Verband Immobilien-Wirtschaft Stuttgart (IWS) sowie die Firmen Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), Siedlungswerk, Sudewo, Modernbau, Epple-Holding, Fluwo, Geiger & Co., GWF, Formart und der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.
- Es ging um den **Wohnungsmarkt**, auf dem es 68 Prozent Mietwohnungen gibt. Die Segmente in der Grafik sind errechnet auf der Basis von 299 528 Wohnungen. Der letzte Zensus ergab aber 305 000 Wohnungen. (jos)

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart



SVA-Grafik, Lange / Quelle: Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Milaneo: Grüne wollen besseres Parkleitsystem

Der Run auf das Einkaufszentrum bringt Staus und zugepakte Straßen

Von Konstantin Schwarz

STUTTGART. Der Auto-Zustrom zum neuen Einkaufszentrum Milaneo an der Ecke Heilbronner und Wolframstraße hat es am vergangenen Samstag erneut in die Staunachrichten geschafft. Die Grünen im Stuttgarter Gemeinderat kommentierten die Blechlawine am Montag in einem Antrag mit „Verkehrschaos wie geplant" und fordern von der Stadtverwaltung, „das entstandene Chaos, insbesondere für die angrenzenden Bewohner, irgendwie in den Griff zu bekommen". Das städtische Ordnungsamt will vom ersten Advent (30. November) an jeden Samstag mit mobilen Schranken und entsprechendem Personaleinsatz zwei Wohnstraßen beim Pragfriedhof von parkenden Einkäufern frei halten. Der Sondereinsatz ist bis zum 6. Januar 2015 befristet.

Das ist den Grünen zu wenig. Sie beantragen die verstärkte Verkehrsüberwachung in den Wohngebieten. Andrea Poul, Managerin des Einkaufscenters, äußerte bei der „Mittendrin"-Veranstaltung unserer Zeitung zum Thema Handel Verständnis für derartige Maßnahmen. Ein Strafzettel könne lehrreich sein: „Der Kunde muss lernen, ins Parkhaus zu kommen", hatte Poul gesagt. Allerdings ist die eigene Garage mit ihren 1140 Stellplätzen an Samstagen ausgelastet. „Seit der Milaneo-Eröffnung sind wir an Samstagen gut ausgelastet bis voll, es freut uns, dass wir verstärkt angefahren werden", beschreibt ein Bereichsleiter der B+B Parkhaus GmbH die Wirkung des Centers auf die von B+B betriebene Garage in der Jägerstraße 19 nahe der alten Bahndirektion.

Das Milaneo müsse verstärkt für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel werben, fordern die Grünen, anstatt Parkgutscheine zu verlosen. Und die Stadt müsse das für die Stadtmitte geplante Parkraummanagement schneller umsetzen. Weitere Forderungen der Grünen-Fraktion sind Taktverdichtungen am Abend für die Stadtbahnlinie U 5 und die Verbesserung des alten Parkleitsystems in der Innenstadt.

Güterwagen kippt auf S-Bahn-Gleis

BÖBLINGEN/STUTTGART (mn). Zwei entgleiste Güterwaggons haben den S-Bahn-Verkehr zwischen Böblingen und Herrenberg am Montag stark beeinträchtigt. Wie die Bundespolizei mitteilte, waren die Wagen am frühen Morgen bei Rangierarbeiten nahe dem Böblinger Bahnhof aus den Gleisen gesprungen und umgekippt – einer davon auf das Gleis der S-Bahn in Richtung Herrenberg. Bis in die Abendstunden mussten die Fahrgäste zwischen Böblingen und Kirchheim unter Teck lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Es kam zu Verspätungen, Teil- und Komplettausfällen. Nach Herrenberg fuhren ersatzweise Busse. Für die Bergung der mehrere Hundert Tonnen schweren Waggons musste die Bahn einen Spezialkran aus Fulda kommen lassen. Warum die Wagen bei langsamer Fahrt entgleisten, ist noch unklar. Die Bundespolizei ermittelt „in alle Richtungen". Menschliches Versagen wird nicht ausgeschlossen.

CDU will Aufschluss über Beratungspraxis

STUTTGART (czz). Seit die Abtreibungsklinik von Friedrich Stapf das städtische Gebäude in der Türlenstraße verlassen muss, hat die Fraktion der AfD Kritik an der Klinik geübt. Die anderen Fraktionen im Gemeinderat sprachen sich für einen Verbleib in Stuttgart aus – bis auf die CDU. Es gebe noch Absprachebedarf innerhalb der Fraktion, hieß es. Die Diskussionen sind offensichtlich beendet, am Montag teilte die CDU mit: „Nach erneuter eingehender Abwägung erachtet die CDU-Gemeinderatsfraktion die Einrichtung eines solchen Angebots als notwendig." Auch über den Paragraphen 218 will die CDU keine Grundsatzdebatte führen. „E-Mails, die zum Teil in einer falschen Tonlage, beleidigend und unsachlich diese Frage in einen falschen Kontext setzen, helfen weder Mutter noch Kind".

In ihrem Schreiben stellt die Fraktion jedoch klar, dass es ihr „Bestreben" sei, „die Zahl der Abbrüche so gering als möglich zu halten". Deshalb beantragt sie, dass die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen über die Beratungspraxis in Stuttgart berichten möge.

Die CDU will im Einzelnen auch Aufschluss darüber, „in wie vielen Fällen die Beratung dazu führt, dass sich die Mutter für das Kind entscheidet", ob sich diese Zahl je nach Beratungsstelle unterscheidet und ob die Verwaltung „Möglichkeiten sieht, durch Veränderungen die Entscheidungshäufigkeit für das Kind zu vergrößern".

Über den Bau von teuren Tiefgaragenplätzen will OB Kuhn mit sich reden lassen

„Das Baurecht ist nicht verhandelbar" entgegnete Kuhn. Über energetische Baustandards wolle er nicht reden, selbst wenn das möglich wäre. Kuhn kann sich aber vorstellen, dass man nicht überall teure Tiefgaragenplätze bauen lässt. Manche Bewohner wollten oder könnten kein Auto finanzieren. Über schnellere, gebündelte Baugenehmigungen könne man reden, allerdings müssten Architekten komplette Unterlagen vorlegen und der Versuchung widerstehen, mehr zu bauen, als genehmigt wurde.

Nach dem Treffen sagte Ulrich Wecker von Haus und Grund, er halte eine methodisch saubere Berechnung für nötig, ob 1800 neue Wohnungen pro Jahr das richtige Ziel sind. In Abwehrhaltung sei die Verwaltung noch bei dem Thema, das Baurechtsamt mit zehn Stellen zusätzlich auszustatten und diese über höhere Gebühren zu finanzieren.

Rolf Gaßmann vom Mieterverein sieht die Unternehmen gefordert, ihren Bedarf an einer höheren städtischen Förderung für Sozialwohnungen mit 7,50 oder acht Euro Miete pro Quadratmeter zu konkretisieren. „Drei Prozent Rendite sollte man ihnen zugestehen", sagte Gaßmann. 1800 neue Wohnungen seien nicht unrealistisch. 600 geförderte Wohnungen zu erreichen sei deutlich schwieriger.

Thomas Wolf, Sprecher der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften in Stuttgart, schilderte die große Krux so: Die Nettorendite müsse zur Bestandspflege bei 3,3 Prozent nach Abzug der Verwaltungs- und Betriebskosten liegen. Dafür dürften die Baukosten mit Grundstück nicht über 2000 Euro pro Quadratmeter liegen. Heute lande man bei 2600 bis 3000 Euro. Vorschriften der Energiedämmung, Dachbegrünung und dergleichen hätten Folgen. Explodierende Baulandpreise und Baukosten passten nicht zum Ziel von sozial verträglichen Mietkosten. Man müsse die Anforderungen herunterschrauben.

Der weite Weg zum Bündnis für Wohnen

Immobilien Die Teilnehmer gehen mit unterschiedlichen Erwartungen in die von OB Kuhn einberufene Sitzung. *Von Sven Hahn*

Mein Amtszimmer im Rathaus ist ein permanentes Bündnis für Wohnen." So lautete die Antwort von Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne) Ende April auf die Frage nach einem Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft. Nun will sich Kuhn am Montag doch mit Vertretern der Baubranche, der Eigentümerlobby Haus und Grund, dem Mieterverein sowie etlichen weiteren Akteuren auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zusammensetzen. Das Ziel ist offenbar, ein Bündnis für Wohnen nach dem Vorbild Hamburgs zu knüpfen und den Wohnungsbau in der Landeshauptstadt anzukurbeln. Vor dem ersten Treffen der potenziellen Bündnispartner liegen die Erwartungen jedoch weit auseinander.

„Es ist an der Zeit, dass wir endlich erfolgreiche Modelle aus anderen Städte kopieren", erklärt der Vorsitzende des Mietervereins, Rolf Gaßmann. In Hamburg wurde im Jahr 2011 das sogenannte „Bündnis für das Wohnen" geschlossen. „Vor vier Jahren wurden dort noch 2000 Wohnungen pro Jahr gebaut", so Gaßmann, „inzwischen sind es 6000." Davon seien rund ein Drittel öffentlich gefördert, fügt er hinzu.

Die Ziele, die OB Kuhn bereits vor rund einem Jahr für Stuttgart formuliert hat – 1800 neue Wohneinheiten jährlich, davon 600 im geförderten Wohnungsbau – dürften nicht nach unten korrigiert werden, erklärt der Vorsitzende. „Diese Vorgaben sind ohnehin wenig ambitioniert und werden zudem wohl verfehlt", so Gaßmann. Wichtig sei, von Seiten der Stadt die Abläufe zwischen Ämtern und Bauträgern zu beschleunigen und zu vereinfachen.

Thomas Wolf ist der Vorstand des Bau- und Wohnungsvereins und Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. „Unser Problem sind die massiv steigenden Baukosten", sagt er. Seiner Aussage zufolge liegen diese in Stuttgart pro Quadratmeter derzeit zwischen 2600 und 2900 Euro. „Wenn ich das entsprechende Grundstück schon besitze, muss ich daher trotzdem mindestens elf Euro pro Quadratmeter Kaltmiete verlangen", erklärt er. Muss der Baugrund erst noch erworben werden, steigt die Miete auf mindestens 13 Euro. Ansonsten müssten die Bauträger draufzahlen und könnten keine Rendite mehr erwirtschaften. Zwar gelten Bauvorschriften, Energieverordnungen und DIN-Normen überall, trotzdem sagt Wolf: „Ich baue inzwischen lieber außerhalb Stuttgarts. Da bekomme ich meine Genehmigungen schneller und einf

Außerdem sch
stadt und priva
neuem Baurecht
nenentwicklungs
vor, mindestens 20
ler Wohnungen i
ten Wohnungsba
len. „Das sind sel
forderungen", so
sich der Bau, bes
günstigen Wohn
Stuttgart überha
müsse die Stadt n
Form von Förde
die Hand nehmen

Haus und Grun
Bündnis für Wohn
mit am Tisch. D
merverein hat sic
lerdings als einer
ten Kritiker von
Sachen Wohnungs
filiert. „Wir werde
Verhandlungen n
erklärt der Geschä
Man wolle sich jed
gen. „Wir werden
nicht in eine Ecke

cker an. Aus Sicht der privaten Bauwirtschaft wäre ein städtischer Moderator sinnvoll. „Uns geht es darum, die Prozesse bei den Ämtern zu vereinfachen", sagt der Vor-

Immobilienwirt-
er. Oft bekomme
Ämtern unter-
ntworten auf die-
so Brenner. Auch
gt die steigenden
Wenn das Bauen
ist es uns nicht
7,50 Euro zu ver-
der Vorsitzende.
nd Bund müssten
mme aufstocken,
u von Sozialwoh-
lich und lukrativ
ster Linie sehe ich
nd und Bund in
a die für die teu-
gen verantwort-
Brenner.
will sich vor der
g der potenziel-
partner nicht äu-
o viel wird be-
diene vor allem
setzung im kom-
nitiv geplant. Bis
ür Wohnen dann
if wird, scheint es
in.

Kooperative Programmplanung
auf städtischen Entwicklungsarealen

Bündnisgespräche

1. Bündnisgespräch am 18. November 2014
2. Bündnisgespräch am 18. März 2015

Sommer/Herbst 2015: Zwei **Arbeitskreise**

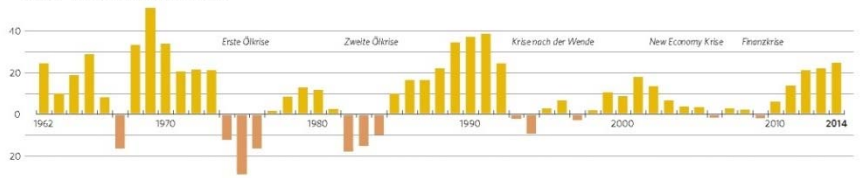
3. Bündnisgespräch am 1. Mai 2016

Verabschiedung **Eckpunktepapier** als Vereinbarung zur Erreichung der Versorgungs- und Qualitätsziele.

DIE KONJUNKTUR HAT GROSSEN EINFLUSS AUF DIE STÄRKE DES ZUZUGS – FAST 80 PROZENT DER NEUEN EINWOHNER KOMMEN AUS DEM AUSLAND

STZ 16.12.2015

1 Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart
seit 1962, Salden aus Zu- und Fortzügen in Tausend



STZ-Grafik: oli

Quellen: Verband Region Stuttgart, Statistisches Landesamt

Rechnerisch reichen die Wohnbauflächen

STZ 16.12.201

Region Eine Studie zeigt aber: Manches Gebiet liegt brach, und die Bevölkerung wächst stärker als geplant. *Von Thomas Faltin*

In der Region Stuttgart sind die Mieten allein seit 2005 um bis zu 25 Prozent gestiegen – das zeigt, wie groß der Mangel an Wohnraum zwischen Herrenberg und Göppingen ist. Immer mehr Bürgermeister und Regionalräte fordern deshalb, mehr Bauland auszuweisen. Eine neue Studie des Verbandes Region Stuttgart (VRS), die an diesem Mittwoch im Planungsausschuss diskutiert wird, kommt aber zu einem anderen Ergebnis: Die verfügbaren Bauflächen reichten aus, sofern die Realität nicht – wieder einmal – alle Bevölkerungsprognosen Lügen strafen sollte. „Für Alarmismus besteht keine Veranlassung", sagt der VRS-Chefplaner Thomas Kiwitt. „Und es gibt auch keinen Grund, bewährte Regeln über Bord zu werfen."

den, sind es derzeit nur 8500. Laut einem Gutachten des Stuttgarter Wohnbauunternehmens Südewo wuchsen deshalb die Mieten zwischen 2005 und 2013 um acht Prozent im Rems-Murr-Kreis und um bis zu 25 Prozent in Stuttgart. Derzeit liege die Durchschnittsmiete im Kreis Göppingen bei 6,78 Euro pro Quadratmeter, in Stuttgart bei 10,64 Euro. Wer bauen will, muss in der Region im Schnitt 488,50 Euro pro Quadratmeter Bauland bezahlen; die Spanne geht von 78 Euro in Großerlach im Welzheimer Wald bis 1125 Euro in Stuttgart.

Verfügbare Baugebiete

Der VRS hat im vergangenen Jahr alle Baugebiete in der Region überfliegen lassen – man wollte feststellen, wie viele Hektar, die

eine feste Vorgabe für jede Kommune gibt, wie groß Baugebiete sein dürfen. Thomas Kiwitt setzt sich im Grundsatz dafür ein, die immer rarer werdenden Grünflächen in der dicht besiedelten Region zu erhalten. Vor allem möchte er verhindern, dass auch in ländlicher geprägten Gegenden der Region wieder verstärkt Wohngebiete aus dem Boden schießen – denn das erhöhe den Verkehr und verschärfe die Staus. Die Politik der Verwaltung ist es deshalb, den Wohnungsbau entlang der Bundesstraßen und der S-Bahn-Linien zu konzentrieren.

Doch in der Regionalversammlung bröckelt die Mehrheit für diese Haltung. Die Freien Wähler und die FDP sind schon immer dafür gewesen, den Kommunen selbst zu überlassen, wie viel Baufläche sie ausweisen wollen. Andreas Hesky, OB von Waiblingen und Chef der Freien Wähler in der Regionalversammlung, erhöht nun den Druck. Die Studie Kiwitts hält er für Makulatur, was er zuletzt mit drastischen Wor-

Kommentar

Neue Baugebiete nur mit Maß

Flächen Der Wohnraum in der Region wird knapp. Ein Grund, alle Regeln abzuschaffen, ist das nicht. *Von Thomas Faltin*

Der Chefplaner der Region, Thomas Kiwitt, ist vor wenigen Tagen mit einem Ergebnis wiedergewählt worden, das selbst Diktatoren vor Neid erblassen lässt: 100 Prozent der Stimmen erhielt Kiwitt für seine kluge und diplomatische Arbeit. Dennoch – ein Großteil der Regionalräte wird ihm bald die Gefolgschaft verweigern, wenn es ums Wohnen geht. Denn es führt angesichts der neuen Bevölkerungsprognose kein Wegan der Erkenntnis vorbei: der Regionalverband hat sich bisher die Zahlen schön gerechnet; es müssen mehr Bauflächen ausgewiesen werden.

So schizophren sich das anhört: Kiwitts Marschroute ist dennoch richtig. Denn bevor unkoordiniert überall Baugebiete aus dem Boden schießen, gilt es, die Hindernisse zu erkennen und aus dem Weg zu räumen, damit jene Flächen, die längst freigegeben sind, auch bebaut werden. Auch wird man nicht daran vorbeikommen, beim bis zwei Dutzend Wohngebieten auf eine dichte Besiedelung zu pochen; das französische Viertel in Tübingen zeigt, dass auch solche Quartiere lebenswert sein können. Erst danach sollten weitere Flächen erschlossen werden, aber maßvoll und mit Zurückhaltung. Denn eine grüne Region Stuttgart ist ein extrem hohes Gut, das es für künftige Generationen zu schützen gilt.

Zumindest rechnerisch wird auch künftig das Ausmaß des benötigten Wohnraums nicht jenseits aller Vorstellungen liegen; es ist nicht notwendig, eine unkontrollierte Versiegelung der Region zuzulassen. Eine Sondersituation besitzt Stuttgart; die Studie des Regionalverbandes zeigt erneut, dass Stuttgart seine Probleme ohne eine regionale Strategie nicht lösen können wird.

Wie auch immer: das Meisterstück des hochgelobten Herrn Kiwitt steht erst noch an. Beim Thema Wohnungsnot muss er Kompromisse schließen, ohne die Prinzipien bisheriger Regionalpolitik zu verraten.

Fehlende Wohnungen in den Top-10-Regionen

Die Summe der fehlenden Wohnungen bis 2030
(Annahme: ausgeglichener Wohnungsmarkt von 1.030 WE je 1.000 Haushalte)

Quelle: Allianz und Prognos

Neubaupläne stoßen nicht überall auf Wohlwollen. Im Esslinger Stadtteil Sulzgries wehren sich die Bewohner gegen ein neues Baugebiet. Foto: Horst Rudel

Regionalverband fordert mehr verdichtetes Bauen

Die Zahl der genehmigten Wohnungen erreicht einen Spitzenwert, doch der Bedarf ist noch höher

Die Kommunen in der Region Stuttgart planen zwar mehr Wohnungsbau, für Bau- oder Kaufwillige gibt es dennoch wegen der sehr hohen Zuzugszahlen auf dem Wohnungsmarkt konkret keine schnelle Verbesserung.

Von Thomas Durchdenwald

STUTTGART. Die prekäre Wohnungssituation in der Region Stuttgart, vor allem in den größeren Städten, wird noch eine ganze Weile anhalten. Das geht aus dem ersten Bericht zum „Aktionsprogramm Wohnen" des Verbands Region Stuttgart hervor. Darin wird festgestellt, dass „sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen trotz mancher Zuwächse der Bevölkerungsentwicklung weiterhin deutlich hinterherhinken".

Zwar gebe es zeitliche Verzögerungen bei der statistischen Erfassung, dennoch lasse sich kein Trend zu einer Verbesserung ableiten. „Vom Planen über das Bauen bis zum Einziehen dauert es", sagt der regionale Planungsdirektor Thomas Kiwitt. Die Projekte, über die heute debattiert werde, würden frühestens im Jahr 2020 fertig.

In dem Wohnungsbericht beschreibt der Regionalverband die Entwicklung und formuliert daraus die nötigen Aktivitäten im Rahmen seines „Aktionsprogramms Wohnen". Allerdings kann der Verband nicht selbst bauen oder Baugelände ausweisen, er will aber „Städte und Gemeinden bei dieser Aufgabe unterstützen, Akteure sensibilisieren und Impulse geben", sagt Planungsdirektor Kiwitt. Über seinen Regionalplan legt der Verband grob fest, wo gebaut werden darf, die konkrete Planung vor Ort ist aber Aufgabe der Kommunen.

Weil der Regionalverband zu den kommunalen Plänen gehört werden muss, hat er einen guten Überblick über das Baugeschehen. Bei den planerischen Maßnahmen stellt Kiwitt einen „ansteigenden Aktivitätslevel" der Kommunen fest. Momentan würden Areale, bei denen sich Schwierigkeiten mit

Auf Wachstumskurs: das Neubaugebiet Schnallenäcker in Renningen Foto: factum/Bach

einer Wohnbebauung ergeben, mit leichter zu mobilisierenden Flächen getauscht – so etwa in Winnenden, Kernen, Weinstadt und in Küchen. Andere Städte würden zusätzliches Bauland ausweisen. Als Beispiele nennt der Verband Esslingen und die Gemeinden Bönnigheim, Erligheim und Kirchheim/Neckar. Dass dies nicht nur Begeisterung auslöst, ist in Esslingen zu besichtigen: Dort gibt es starke Proteste von Anwohnern gegen neue Wohnbauareale.

Diese Anstrengungen haben sich in der Statistik aber noch nicht niedergeschlagen. Danach hat die Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude in der Region leicht zugenommen: von 2696 in 2015 auf 2820 in 2016, auf Wohneinheiten bezogen erhöhte sich die Zahl von 8660 auf 9675. Allerdings liegt diese rund elfprozentige Steigerung weit hinter den Zuwachsraten im Land (27,48 Prozent) und auch im Bund (19,81 Prozent).

Noch prekärer ist die Lage bei den Baufertigstellungen. Ihre Zahl ging regionsweit im Jahr 2016 gegenüber 2015 sowohl bei den Gebäuden von 2981 auf 2586 als auch bei den Wohnungen von 8702 auf 8136 zurück. Wie schwierig die Lage ist, macht aber besonders der Blick auf die Bevölkerungsentwicklung deutlich. Die Wanderungssalden – also der Zuwachs der Bevölkerung in der Region Stuttgart – liegt seit Jahren deutlich über der Zahl der Baufertigstellungen und -genehmigungen. „Die Wohnbautätigkeit hinkt der Dynamik der Bevölkerungsentwicklung deutlich hinterher", sagt Kiwitt.

Dies werde noch verschärft durch die hohen Immobilienpreise. „Das stellt eine Hürde für die wirtschaftlich notwendige Zuwanderung dar", so Kiwitt. Wer aus anderen Teilen Deutschlands hierherzieht, erhält in der Region Stuttgart für das gleiche Geld meist deutlich weniger Wohnfläche als anderswo. Außerdem weist die Region auf den weiter steigenden Bedarf von Ein-Zimmer-Wohnungen hin.

„Beim Planen von Wohnungsbau gibt es einen erhöhten Aktivitätslevel der Kommunen."

Thomas Kiwit
Planungsdirektor Region Stuttgart

In der Regionalplanung setzt Kiwitt weiter auf Wohnungsbauschwerpunkte an den Verkehrsachsen, vor allem der S-Bahn, und darauf, dass innerstädtische Flächen vor Gebieten am Ortsrand bebaut werden. Die Region werde stärker „Ermessensspielräume ausschöpfen, um Wohnungsbau zu ermöglichen", sagt Kiwitt. Er appelliert aber auch an die Kommunen, „Vorbehalte gegen verdichteten Wohnungsbau abzubauen". Mit Broschüren und Veranstaltungen will die Region für das Thema sensibilisieren, eine erste ist am 26. Juli.

Im Planungsausschuss zeigten sich die Regionalräte enttäuscht, dass noch keine Verbesserungen festzustellen sind. Sie unterstützten mehrheitlich den Kurs des Regionalverbands und beschlossen auf Antrag der Grünen, dass sozialer Wohnungsbau stärker in den Blick genommen wird.

Kommentar

Engagiert machtlos

Von Thomas Durchdenwald

Erneut hat sich der regionale Planungsausschuss fast zwei Stunden lang mit dem Thema Wohnungsbau beschäftigt. Das ist einerseits verdienstvoll, weil sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum längst zu einer Herausforderung entwickelt hat, die über kommunale Grenzen hinausreicht. Andererseits steht der Aufwand, den die Region betreibt, in einem auffälligen Missverhältnis zu den Möglichkeiten, die sie hat. Gewiss, sie legt im Regionalplan fest, wo Wohnungen gebaut werden sollten, und setzt auf Schwerpunkte an den Verkehrsachsen des öffentlichen Nahverkehrs. Sobald es aber konkret wird, ist Wohnungsbau Sache der Kommunen. Der frühere Stuttgarter Baubürgermeister und SPD-Regionalrat Matthias Hahn hat das Dilemma der regionalen Rolle im Wohnungsbau hübsch formuliert auf den Nenner gebracht: „Was die Region kann, macht sie hervorragend. Aber es ist nicht viel, was die Region kann."

So ist es. Deshalb entpuppen sich die gerne erhobenen Forderungen nach einer regionalen Lösung im Wohnungsbau so lange als inhaltsleer, bis nicht gesagt wird, wie das umgesetzt werden soll. Wer der Region eine stärkere Rolle geben will, muss sagen, welche Instrumente er ihr dafür in die Hand gibt – wenn die wirksam sein sollten, werden sie die Kompetenzen der Kommunen beschneiden müssen. Das dürfte auf Jahre gesehen unrealistisch sein.

Das heißt aber nicht, dass die eng verknüpften Wohnungs- und Verkehrsprobleme nicht im regionalen Kontext angegangen werden müssen. Kommunen und Bürger dürfen nicht nur den eigenen Vorteil sehen, sondern müssen insgesamt das Wohl der Region, von dem sie letztlich abhängen, in den Blick nehmen. An diesem Bewusstsein kann und muss die Region arbeiten. Das ist viel, und es ist der Anfang von einer wirklichen Lösung.

thomas.durchdenwald@stzn.de

Hintergrund

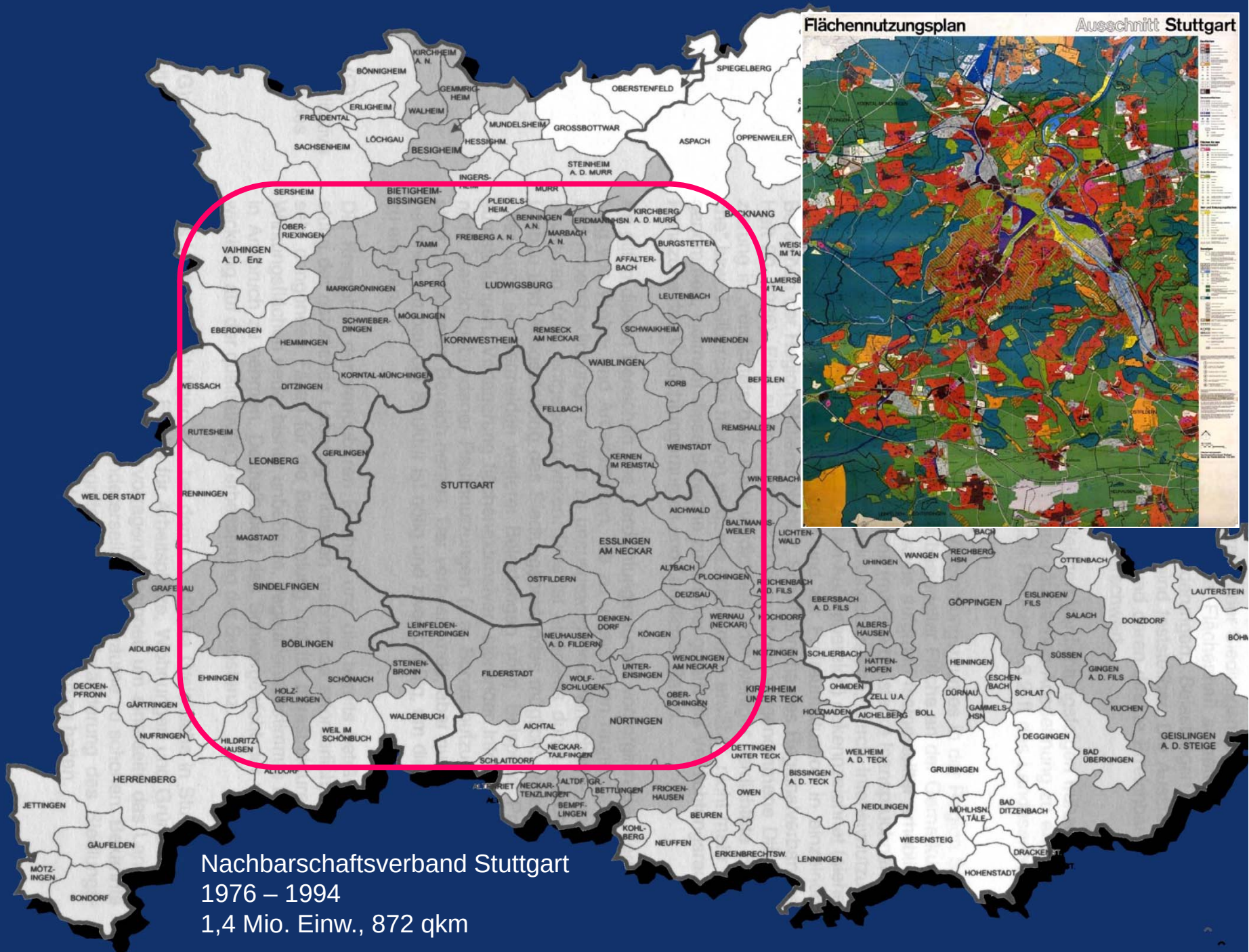
Größere Wohnbauprojekte in der Region

- **Beispiele** Obwohl noch immer zu wenig Wohnungen gebaut werden, geschieht in der Region einiges. Der Regionalverband nennt in seinem Bericht zum Aktionsprogramm Wohnen einige Beispiele.
- **Wo geplant wird** Sindelfingen im Kreis Böblingen bereitet die Bebauung des Quartiers Allmendäcker II im Teilort Maichingen mit 360 Wohnungen vor. Die Gemeinde Ingersheim im Kreis Ludwigsburg will am Ortsrand neue Häuser für bis zu 300 Menschen bauen. Die Gemeinde Urbach (Rems-Murr-Kreis) plant den Bau von 160 Wohnungen auf einem Sportgelände in der Ortsmitte. Insgesamt 230 Wohnungen sollen auf dem Areal der früheren Sparkassenakademie in Neuhausen auf den Fildern im Kreis Esslingen entstehen.
- **Wo gebaut wird** In Renningen ist das 14,4 Hektar große Neubaugebiet Schnallenäcker II mit Platz für mehrere Tausend Menschen fast abgeschlossen. Doch es geht noch weiter: Die Stadtverwaltung beginnt mit der Vorplanung für das 8,3 Hektar große Gebiet Schnallenäcker III. Im Süderhof Esslingen werden hingegen alte Gebäude abgerissen. Bis Ende 2018 werden dort 124 Wohneinheiten errichtet. In Vaihingen/Enz (Kreis Ludwigsburg) entstehen 48 Einheiten im Geschosswohnungsbau. Neues gibt es auch aus der Landeshauptstadt zu vermelden, wo man mittlerweile von einer regelrechten Krise beim Wohnen spricht. In Stuttgart werden am Neckarpark in Bad Cannstatt, in Möhringen, Plieningen und auf dem Olgareal im Westen größere neue Wohnbauprojekte verwirklicht. (dud)

Wohnungsbau hält mit Einwohnerzuwachs nicht Schritt

Baufertigstellungen für Wohngebäude und Wohnungen in der Region Stuttgart

STZ-Grafik: Langer | Quelle: VRS, Statistisches Landesamt



Nachbarschaftsverband Stuttgart
1976 – 1994
1,4 Mio. Einw., 872 qkm

Regionale „Wohnbauoffensive“ möglich ?

- **Die regionale Perspektive ist noch nicht endgültig ausformuliert:**
  es braucht mehr regionale Verantwortung und Verfasstheit.

  Bisherige Kernkompetenzen:

  - **Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs** (Flächensparen, Vorrang der Innenentwicklung)
  - **Festlegung von Siedlungsschwerpunkten** (vorrangig entlang der Achsen)
  - **Festlegung von Richtwerte für Siedlungsdichten** (Zentrale Orte, Eigenentwicklergemeinden)

  Möglichkeiten einer regionalplanerischen Steuerung:

  - **Baulandmanagement** (gemeinsamer Bauleitplan, befristete Planrechtsoptionen)
    i.V.m. einem **Wohnungsmarkt-Monitoring**
    und sozial gerechte Bodennutzung (**Baulandmodell** mit Förderquoten)
  - **Regionales (urbanes) Leitbild** für die Siedlungs- und Dichteentwicklung
    (Festlegung von Zielzahlen und Richtwerten, weiterhin städtebauliche Ausformung über die Kommunen)
  - **Gemeinsame Wohnbaukoordination** insbesondere für interkommunaler Gebietsentwicklungen

- **Eine „Wohnbauoffensive“ gibt es nur, wenn alle Ebenen zusammenwirken und gut moderiert werden:**
  es braucht eine verbesserte Abstimmung mit der Landesentwicklungsplanung, mit einer aktiven Liegenschaftspolitik (über die LEG) und der Landeswohnraumförderung (über die L-Bank).

  - **Verfügbarkeit und Vermarktung bundes- und landeseigener Grundstücken**
    z.B. Verbilligungsrichtlinie v. 22.4.2015 BImA (Flüchtlinge),
    z.B. VwV Verbilligung Grundstücke des Landes BW v. 21.7.2014 (Sozialer Wohnungsbau)
  - **Aktive Liegenschaftspolitik über LEG** (Treuhandmodelle, Flächenpool, Dienstleistungen)
  - **Flexibilisierung der Richtlinien zur Landeswohnraumförderung**