



Nr. 04

STADT - wohnen

22.05.2009

STADT ansichten





ANGEBOT UND NACHFRAGE

Michael Föll

Erster Bürgermeister der
LHS Stuttgart

Der neue „Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2006/2007“, der bereits zum zweiten Mal gemeinsam vom Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen erstellt wurde, liegt seit November 2008 vor. Neben der klassischen Berichterstattung zum Wohnungsangebot, der Wohnungsversorgung und dem geförderten Wohnungsmarkt greift der Bericht die gegenwärtige Diskussion um „neue“ Qualitäten des Stadtwohnens und die immer wichtiger werdende Nachfrage- und Kundenorientierung am Wohnungsmarkt auf: Trotz Wohnungsknappheit entsteht auch in Stuttgart ein anspruchsvoller Käufermarkt, der neben preisgünstigen Wohnungen vor allem größere und besser ausgestattete Wohnungen gerade auch im Wohnungsbestand verlangt und in besonderem Maße an neuen Wohnkonzepten und zukunftsfähigen Wohnformen interessiert ist.

Wohnungsangebot

Die seit 1998 rückläufige Bautätigkeit hat sich in Stuttgart auch nach dem Ende einer sechsjährigen Abschwungphase nicht mehr richtig erholt. Mit 1099 insgesamt fertig gestellten Wohnungen liegt die Bauleistung 2007 mittlerweile sogar deutlich niedriger als im langjährigen Mittel. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden jährlich 1424 Wohnungen gebaut.

Der Einfamilienhausbau hat den Geschosswohnungsbau seit Beginn der 90er-Jahre zunehmend in den Hintergrund gedrängt. 2007 wurden nur noch 76 Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) fertig gestellt, das ist vermutlich der absolute Tiefstand in der Baugeschichte der Stadt Stuttgart. Trotz der großen Nachfrage nach Mietwohnungen geht der Trend weiter zum Wohnungseigentum. Zusammen mit den im Eigentum erbauten Einfamilienhäusern lag die Eigentumsquote neu errichteter Wohnungen 2007 bei zirka 75 Prozent. Diese Zahlen dokumentieren zugleich den „Einbruch“ im Mietwohnungsbau. Durch die Förderung von jährlich 100 Sozialmietwohnungen und 100 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und der vermehrten Bereitstellung von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau steuert die Stadt diesem Trend entgegen.

Wohnungsnachfrage

Die wachsende Bedeutung der Nachfrageorientierung am Wohnungsmarkt erfordert eine zielgruppengerechte Produktgestaltung. Die positive Einwohnerentwicklung vieler Städte in den letzten fünf bis sechs Jahren gilt als Hinweis auf die Wertschätzung der Kernstädte. Immer deutlicher wird von einer Renaissance des städtischen Wohnens gesprochen. Auch Stuttgart versucht Antworten auf veränderte Konsummuster, Nachfragepräferenzen und Investitionsverhalten zu finden und Strategiekonzepte zu erarbeiten, auch um im Wettbewerb der Metropolen um hoch qualifizierte Arbeitskräfte der wissens- und kulturbasierten Dienstleistungen bestehen zu können.

Die Ergebnisse verschiedener Umfragen des Statistischen Amtes zeigen, dass sich ein großer Teil der heute bereits in den Stuttgarter Innenstadtbezirken wohnenden 20- bis 35-jährigen Bevölkerung auch weiterhin ein urbanes Leben wünscht. Die Wohnstandortbindung ist in allen Stadtteilen hoch, und es gibt keine höhere Abwanderungsmotivation mehr von Gründer- und Familienhaushalten aus der Innenstadt. Diese jüngeren Jahrgänge verfügen mehrheitlich über modernste Ausbildungen, und sie sind ein anspruchsvolles Wohnumfeld, das gerne „besondere Wohnformen“ (ökologisches, experimentelles Wohnen, Wohnen im Altbau) nachfragt.

Der Anpassungs- und Neugestaltungsbedarf ist groß. Deshalb entstehen auf Wohnbauflächen, die der städtische Strukturwandel produziert, zukunftsfähige, durchmischte und hochwertig gestaltete Innenstadtquartiere wie zum Beispiel „Alte Messe Killesberg“, „CityPrag“ oder der „Neckar-Park“.

Darüber hinaus hat die Stadt ihr Engagement auch im Wohnungsbestand erhöht. Derzeit werden zum Beispiel die Gebiete Hallschlag in Bad Cannstatt und Europaplatz in Fasanenhof, revitalisiert.

Wohnungsversorgung

Die noch immer zaghafte Baukonjunktur und der zunehmende Wohnflächenkonsum sind die Hauptursachen für die Wohnungsknappheit. Aber auch die zwischen 2000 und 2006 erfreulich positive, im Großstadtvergleich überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung Stuttgarts (+ 1,7 Prozent) trifft auf einen in den letzten Jahren nur unterdurchschnittlich gewachsenen Wohnungsbestand. Das aktuelle Wohnungsdefizit als Saldo von Haushalten mit Wohnungsbedarf und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand lag 2007 bei 6174 Wohnungen.

Die Stärkung der Wohneigentumsbildung ist gerade auch in Stuttgart ein wichtiges wohn-



nungspolitisches Ziel. 30,1 Prozent des Wohnungsbestandes sind Eigentümerwohnungen. Nur die Stadt Bremen hat mit 35,6 Prozent unter den Großstädten noch einen höheren Anteil. Zu dieser positiven Entwicklung haben auch die seit Jahrzehnten in Stuttgart auf hohem Niveau praktizierten städtischen Eigentumsförderprogramme, „Preiswertes Wohneigentum“ und „Familienbauprogramm“, beigetragen.

Geförderter Wohnungsmarkt

Die mehrheitlich entspannte Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten hat zu einer weitgehenden Rücknahme der klassischen Fördermaßnahmen geführt. Mit der Streichung der Eigenheimzulage 2006, der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau, dem Wechsel von der Breitenförderung zur gezielten Förderung von Haushalte mit geringem Einkommen und hilfsbedürftige Personen durch das zum 1.1.2008 in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG), wurde die landesweite und flächendeckende Subventionierung der Wohnungsbauinvestitionen beendet und die Rentabilitätsfrage im Wohnungswesen stärker marktwirtschaftlich ausgerichtet.

Die Stadt Stuttgart sieht jedoch nach wie vor in der Wohnraumförderung eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. In den Jahren 2005 bis 2007 wurden mit 40 Millionen Euro (Fördergelder und Grundstücksverbilligungen) 606 Mietwohnungen und 706 Eigentumsmaßnahmen gefördert. Die hohe Investitionssumme ermöglichte die überdurchschnittlich hohe Bindung von 121 Millionen Euro Landesmittel in Stuttgart. Insgesamt wurde durch die Wohnraumförderung ein Gesamtinvestitionsvolumen von 765 Millionen Euro ausgelöst, das überwiegend der örtlichen Wohnungswirtschaft zugute kam.

Die städtischen Eigentumsförderprogramme „Familienbauprogramm“ und „Preiswertes Wohneigentum“ sind ein weiterer wichtiger Baustein der städtischen Wohnungsbaupolitik. Seit der Abschaffung der Eigenheimzulage hat sich im Familienbauprogramm die Neubauförderung zugunsten des Bestanderwerbs deutlich reduziert. Insgesamt wurden 2007 60 Prozent Eigentumswohnungen und 40 Prozent Familienheime (Reihenhäuser) gefördert. In den letzten drei Jahren hat die Stadt für die Eigentumsförderung mehr als elf Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Bei durchschnittlich zwei Kindern je Familie wurde damit für zirka 2800 Einwohner dauerhaft Wohnraum geschaffen.

Zwischen 1992 und 2007 schrumpfte der Sozialmietwohnungsbestand von 27.416 um 36 Prozent auf 17.559 Wohnungen. Aktuell be-

trägt der Anteil geförderter Wohnungen insgesamt am Wohnungsbestand der Stadt Stuttgart 7,1 Prozent. Nach wie vor wird als Hauptursache für die niedrige Fertigstellungsquote von Sozialmietwohnungen und die eingeschränkte Umsetzung der städtischen Eigentumsförderprogramme ein nicht ausreichendes Flächenpotenzial für den Wohnungsbau gesehen. Da künftig jährlich 450 in früheren Jahren geförderte Mietwohnungen aus der Miet- und Belegungsbindung heraus fallen werden und infolge des Grundstücksmangels jährlich nur zirka 100 neue Sozialwohnungen gefördert werden können, wird sich bis 2017 der Sozialmietwohnungsbestand voraussichtlich auf 14.000 Wohnungen reduzieren.

Für 2009 wird vom Land Baden-Württemberg wieder eine Förderung von Mietwohnungen angeboten. Der von der Stadt Stuttgart angemeldete Bedarf von bis zu 100 Wohnungen wird die Wohnsituation der Bevölkerungsgruppe, die auf dem freien Wohnungsmarkt schlechte oder keine Chancen haben, verbessern. Die Zahl der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei hat sich seit der letzten Berichterstattung im Jahr 2004/2005 nicht verändert, die Zahl der vermittelten Wohnungen ist dagegen leicht angestiegen.

Schlussfolgerung

Für mich beleuchtet der „Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2006/2007“ umfassend die aktuelle Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Dieser Bericht stellt wichtige Grundlageninformationen für Planungs- und Investitionsentscheidungen von Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft dar. Trotz vielfältiger Bemühungen muss allerdings festgestellt werden, dass wir in Stuttgart nach wie vor weit davon entfernt sind, die 1500 Wohnungen pro Jahr, die sich Gemeinderat und Verwaltung als jährlich Zielvorgabe gesteckt haben, zu erreichen. Wenn schon gerade bei jungen Paaren und Familien der Wunsch weit verbreitet ist, in der Stadt wohnen zu wollen, muss alles unternommen werden, um dieser für die demographische Zukunft der Stadt so wichtigen Bevölkerungsgruppe ein adäquates Wohnungsangebot in Stuttgart bieten zu können. Dazu sind kreative Wohnangebote im Wohnungsbestand ebenso erforderlich wie die Bereitstellung bebaubarer Flächen.





WOHNEN IN DER REGION STUTT GART

Prof. Dr. Dirk Vallée,
ehem. Leitender Techn.
Direktor, Verband Region
Stuttgart

1. Die Bevölkerung in der Region Stuttgart wird nicht mehr so stark wachsen wie in der Vergangenheit. Spätestens ab 2008 werden in weiten Teilen der Region aufgrund der geringen Geburtenrate die Sterbefälle die Geburten überwiegen. Für die Gesamtzahl der Bevölkerung ist dann die Frage der Wanderungen von besonderer Relevanz. In einzelnen Teilräumen der Region besteht der Sterbeüberschuss bereits heute.

2. Unabhängig von der Frage des Wanderungssaldos und dessen Einflüsse auf die Gesamtzahl der Bevölkerung in der Region bzw. den Teilräumen wird sich eine deutliche Veränderung in der Altersstruktur der Region ergeben. Aufgrund des medizinischen Fortschritts ist mit einer höheren Lebenserwartung zu rechnen, was aufgrund der niedrigen Geburtenrate zu einem deutlichen Anstieg des Altersdurchschnitts führt. Die Veränderungen in den einzelnen Altersgruppen sind unterschiedlich stark ausgeprägt und von unterschiedlicher Relevanz für die zukünftige Wohnungsnachfrage.

3. Insgesamt ist mit einer weiteren Singularisierung und Individualisierung der Bevölkerung zu rechnen. Als Ergebnis davon muss mit kleineren Haushalten (nach Köpfen) gerechnet werden, aber auch bei stagnierender oder sogar rückläufiger Bevölkerungszahl mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und damit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf.

4. Die Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt werden sich verändern. Die Gruppe der Menschen in der Familiengründungsphase (etwa 25 bis 40 Jahre) wird sich sehr bald gegenüber den letzten Jahren um rund 1/3 reduzieren (die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre haben diese Phase durchlaufen). Die Gruppe der Alten Menschen (über 65 Jahre) wird bis 2025 gegenüber heute um 50 % wachsen und die Zahl der Hochbetagten (über 85 Jahre) wird sich bis 2025 gegenüber heute verdoppeln.

Insbesondere die Hochbetagten leben überwiegend in 1-Personen-Haushalten und brauchen andere Wohnungsgrundrisse und Ausstattungsmerkmale als bisher, um selber in einer Wohnung leben zu können (wenn sie nicht in Alten- und Pflegeeinrichtungen leben).

5. Die Art der Wohnungsnachfrage verändert sich. Aufgrund der geforderten und wachsenden beruflichen Flexibilität ist mit kürzeren Nutzungszeiträumen zu rechnen, was zu einem Rückgang der Eigentumsquote und einer zusätzlichen Nachfrage nach Mietwohnungen oder Appartements führen kann. Auf jeden Fall gewinnen die Attraktivität und Lagemerkmale (zentrale Lage, gute Erreichbarkeit, Kultur- und Freizeitangebote in der Nähe, ruhige Lage) an Bedeutung. Hinzu kommen im Hinblick auf das höhere Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Nähe liegende Nahversorgungsgelegenheiten sowie die Sicherung der medizinischen Versorgung. Zudem müssen die Wohnungen der Zukunft kleiner, individueller, flexibler, altengerecht und mehrgenerationentauglich sein.

6. Durch absolut höhere Sterbezahlen kommen mehr Wohnungen an den Markt als in der Vergangenheit.

Gleichzeitig sinkt infolge der kleiner werdenden Gruppe der Familiengründungen die Nachfrage. Dieses sollte stadtbezirkweise analysiert werden, um eine nachfragegerechte Stadtentwicklung und Baulandbereitstellung zu betreiben.





WOHNEN IN STUTTGART

Günter Konieczny

beratender Architekt und
Stadtplaner Haus & Grund
Stuttgart

1. Impulse für den Wohnungsbau zu schaffen muss in Stuttgart oberste Priorität haben.

2. Die Zielsetzung *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* ist richtig und wird unterstützt.

3. *Flächenkreislaufmanagement* hat zukünftig eine große Bedeutung. Haus und Grund wird sich soweit möglich daran beteiligen.

4. Die Sanierung des Bestandes und der Ersatz durch Neubauten sind gleichrangig zu betrachten und zu fördern.

5. Stuttgart ist für die Zukunft nicht bedarfsgerecht gebaut. Statistisch stammt jede 5 Wohnung aus der Zeit um 1900, aus der Vorkriegszeit oder unmittelbar aus der Nachkriegszeit. Diese Wohnungen entsprechen nicht unbedingt den heutigen Standards. Die meisten Gebäude mit vier und mehr Geschossen, in teilweise guter innerstädtischer Lage, verfügen über keinen Aufzug. Somit ist die Anzahl barrierearmer Wohnungen sehr hoch. Der Bedarf aber ebenfalls. Umrüstungen sind meist aus technischen, sowie finanziellen Gründen nicht möglich. Hier müssen veränderte bedarfs- und marktorientierte Förderprogramme den Ersatz durch Neubau für Investoren und Eigentümer wieder sinnvoll und realisierbar machen. Hierbei muss das attraktive Stadtbild und dessen Erhaltung Priorität behalten. Durch die neue Motivation der Investoren und Eigentümer werden sich für die innerstädtische Entwicklung auch unter städtebaulicher Betrachtung interessante Perspektiven aufweisen:

- Eindämmung der Stadt-Umlandwanderung
- Erhalt der Kaufkraft in der Stadt
- Schaffung neuer Wohnungsqualität für ältere und behinderte Menschen
- Schonung der Grundstücksressourcen
- Verbesserung der Standortqualität

Einem bedarfsgerechten und energieeffizienten Bauen, das neben der Sanierung im Bestand auch den Ersatz durch Neubauten beinhaltet, sind deshalb durch flexible und gegebenenfalls städtisch ausgestaltete Förderrichtlinien neue Impulse zu geben.

6. Attraktive und stabile steuerliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind beizubehalten und neu zu schaffen. Die degressive steuerliche Abschreibung für den Mietwohnungsbau als alterungsbedingte Abschreibung ist eine weitaus zutreffendere Regelung als die lineare Methode. Überzogene Beschränkungen der Verlustberechnung sind hinderlich für das dringend benötigte Wachstum. Die erforderlichen Investitionen in den Innenstädten würden damit aufs Spiel gesetzt.

7. Die besonderen steuerlichen Abschreibungen für Denkmalsanierungen und für bauliche Maßnahmen an Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten dürfen nicht durch Verlustverrechnungen unterlaufen werden. Sie dienen doch ausschließlich der zumindest teilweisen Kompensation für denkmalpflegerische und städtebauliche Auflagen.

8. Die Rahmenbedingungen im Mietwohnungsbau haben eine fortlaufendere Verschlechterung erfahren. Dies hat zu einem Rückgang der fertiggestellten Wohnungen unter dem bedarfsdeckenden Niveau geführt. Die Abschaffung der degressiven Abschreibung setzt diese Verschlechterung fort. Neue Überlegungen müssen ein Anreiz für potentielle Investoren geben, damit die erforderlichen Bautätigkeiten in Gang gesetzt werden. Eine Festsetzung der AfA bei Mietwohngebäuden auf 3% würde ein familiengerechtes Wohnraumangebot unterstützen. Zugleich würden die unmittelbaren Wohnungsbauaktivitäten einen wirkungsvollen Beitrag für die zukünftig erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen leisten.





IST WOHNEN NOCH BEZAHLBAR?

Reg.-Baumeister
Ingo Grimm
Freier Architekt

Allgemein betrachtet geht es uns doch recht gut - weshalb also die Aufregung? Aber wie lange noch? Eines bleibt unbestritten: Wir befinden uns in einer Inflation, wie wir sie seit 15 Jahren nicht gehabt haben.

Die morgendliche Tageszeitung muss man nicht erst aufschlagen, denn bereits auf der Titelseite wird man ständig über die Verteuerungen informiert: im Bereich der Nahrungsmittel, der Gesundheit, des öffentlichen Nahverkehrs, der Dienstleistungen, der Wohnungen, beim Kraftstoff usw., aber auch über steigende Kosten beim Wohnen.

Eines ist sicher: die nächste Rechnung wird bitter. Für die Mehrzahl von Familien und Singles steht das Wohnungsproblem in materieller und immaterieller Form an erster Stelle der existenziellen Sicherung und Sorge: denn nach der Nahrung und Kleidung gehört die Behausung zu den wichtigsten Existenzbedingungen, ja zu den Grundelementen unseres Daseins, auch wenn dies in grauen Vorzeiten in Höhlen, Wohngruben oder Dachhütten sich abspielte und heute in Häusern stattfindet.

Thema und Problem gliedern sich in zwei Bereiche: die Grund- oder Raum-Miete, die sogenannte Kalt-Miete, und zum anderen in die Miet-Nebenkosten. Beide zusammen ergeben die Kosten der Wohnung.

Die Grund- oder Kalt-Miete wird von der Lage, der Größe und der Ausstattung einer Wohnung bestimmt. Noch vor 100 Jahren wohnten die Menschen in kleineren Wohnungen, meist ohne Wasser, denn solches wurde am Brunnen geholt, ohne Dusche oder Badewanne, denn gebadet wurde 1 x in der Woche in einem Zuber; das WC war noch ein „Donnerbalken“ ohne Wasserspülung und häufig auf dem Stockwerk für mehrere Mitbewohner.

Steigende Wohnfläche/Person, bequeme, komfortable, ja fast luxuriöse Ausstattungen der Wohnungen sind heute zum Standard geworden und wir haben uns daran gewöhnt: Wasser kommt aus den Wasserhähnen, Abwasser verschwindet in der städtischen Kanalisation, Strom kommt aus der Steckdose, Fernseher, Computer und Telefon sind an Wanddosen an-

geschlossen, beim Kochen wird die Herdplatte aufgedreht, Wärme liefert zumeist die Zentralheizung, Kühle erzeugt ein Klimagerät und der Müll wird von der Gemeinde entsorgt.

Diese Annehmlichkeiten gibt es aber nicht zum Nulltarif!

Der Übergang von der Industrie- zur Wissensgesellschaft und die Veränderungen durch eine globalisierte Welt, die wachsende Weltbevölkerung, deren Güterausstattung, der technische Fortschritt erhöhen die Nachfrage nach Ressourcen und führen letztendlich zum Galopp der Energiepreise.

Wir alle wissen, dass jeder Liter Öl, jede Tonne Kohle, jeder Kubikmeter Gas aus dem Keller unserer Erde kommt. Es wird geschätzt, dass in 50 bis 100 Jahren dieser Keller leer sein wird - und dann beginnt die postfossile Zeit.

Verfügbarkeit und Kosten der Energieversorgung sind für den weiteren Bestand unseres „Way of life“ entscheidend, aber nicht nur für den privaten Bereich, sondern für das Funktionieren unserer Wirtschaft und Gesellschaft.

Eine Patentlösung gibt es nicht, das Problem ist viel zu komplex und vielschichtig. Jammern führt nicht weiter, Handeln ist angesagt und beginnt bei sich selbst. Wichtigste Energiequelle wird sein das Einsparpotenzial. Angela Merkel sagt dazu: Energiesparen wird zur Bürgerpflicht in den eigenen vier Wänden.

Voraussetzungen für Einsparungen kann auch die Stadtplanung auf vielfältige Weise bewirken, z. B. durch Zusammenlegen von Wohn- und Arbeitsstätten und Reduzierung des Verkehrs oder durch erhebliches Verdichten in der Besiedelung.

In einer türkischen Zeitung stand: „Esel-Boom in Anatolien“. Die hohen Kraftstoffpreise haben in der Türkei die Nachfrage nach Eseln stark gesteigert. Innerhalb eines Jahres soll der Preis für einen Esel von EUR 26,- auf EUR 180,- gestiegen sein, das sind fast 700 %. Auf die BRD lässt sich dies nicht übertragen, denn hier werden die Tierzüchter keine Gewinner der Energiesituation sein, schon eher der Drahtesel, also die Fahrrad-Industrie - wie auch die Bahn oder die Mitfahrzentralen.

Aber auch in Deutschland gibt es reichlich Esel - die sog. Verschwendungs-Esel, lat. asinus luxuria. Und sie sind nicht auf der Roten Liste schützenswerter Arten, sie sind nicht vom Aussterben bedroht - leider.





RANDGRUPPEN OBDACHLOSE DEMUTSBETTLER

Schwerter Margret Ebe
Franziskusstube Stuttgart

STADT - wohnen ist nicht nur eine Frage des Mengen-Angebots, der Architektur-Qualität, des Sozial-Status. Es geht auch um ethisches Verhalten und Mit-Menschlichkeit aller. Armut und Not ist auch in unserer Stadt groß.

Stellvertretend für die verschiedenen Einrichtungen, die sich den Schwachen in unserer Stadt zuwenden, hat die Redaktion Schwester Margret vom Katholischen Orden der Franziskanerinnen von Siessen, die die Franziskusstube in der Paulinenstraße leitet, um ein Interview gebeten.

Redaktion: *Grüß Gott, Schwester Margret. Die reiche Stadt Stuttgart würde 70 Mio. EUR ausgeben für das gewiss hoch attraktive Projekt „Kulturmeile“. Breuninger und das Land Baden-Württemberg planen das Projekt „Da Vinci“. Die ECE u. a. wollen auf dem Gelände A 1 mit Zustimmung der Stadt ein 50.000 qm-Einkaufszentrum bauen.*

Sind nach Ihrer Meinung die Menschen noch fähig, im Sinne des Jesus von Nazareth oder des Franz von Assisi mit jenen zu teilen, die weder Haus und Hof noch Bett und Tisch haben.

Sr. Margret: Ich stehe natürlich im Zwiespalt mit diesen Plänen der Stadt. Stuttgart wird immer gigantischer und großartiger. Ich finde es einfach überzogen. Mir wäre es lieber, wenn das Gesicht der Stadt erhalten bliebe und saniert würde, auch die Straßen wieder ordentlich wären, als solche gigantischen Bauwerke aufzuziehen. Wichtig wäre bezahlbarer Wohnraum für unsere und überhaupt für die Leute, das wäre wichtiger, als neue Verkaufsmalls zu bauen.

Redaktion: *Wie schmerzt Sie denn ganz persönlich diese Diskrepanz zwischen dem Wohlstands-Überfluss vieler Egoisten und den obdachlosen Trinkerrinnen und Trinkern oder dem Mann, der im Papierkorb nach Essbarem sucht?*

Sr. Margret: Für mich gilt nur der Mensch, egal was er hat oder nicht hat, das interessiert mich nicht. Ich versuche, den Menschen auf einer Ebene zu sehen, egal ob er Generaldirektor oder Obdachloser ist. Es gelingt zwar nicht immer, aber es relativiert den Blick. Ich sehe die Nöte derer, die mehr haben und ich sehe die Ängste derer, die nichts haben.

Redaktion: *Wie hoch schätzen Sie denn die Zahl der wirklich Obdachlosen und die Zahl der übrigen wirklich unterstützungs-bedürftigen Gruppen, lässt sich das überhaupt quantifizieren oder gibt es da eine große Dunkelziffer?*

Sr. Margret: Obdachlose, die Tag und Nacht kein Zimmer, keine Bleibe haben, gibt es in Stuttgart etwa 40 Personen, die psychisch krank sind, die den geschlossenen Raum mental nicht verkraften. Es sind Einzelgänger, die sich an dieses Leben freiwillig oder unfreiwillig gewöhnt haben und aus ihrer Situation nur schwer herausfinden, obwohl es freie Plätze in verschiedenen Einrichtungen gibt. Die Sucht- oder psychischen Probleme sind oftmals ständige Wegbegleiter.

Dann gibt es die Randgruppen - die Zahl schwankt zwischen 3.000 und 5.000 Menschen - die vermehrt in Gruppen auftreten, aber meistens im Betreuten System anhängig sind, so dass man sie nicht als Wohnungslose bezeichnen kann. Sie haben zumindest ein Dach über dem Kopf. Sie treffen sich in Parkanlagen, an der „Pauline“, am Rondell am Bahnhof und an ähnlichen Orten. Diese Treffs sind ihre Welt, hier sind ihre sozialen Kontakte, die wenigsten haben andere Kontakte, z. B. zu Arbeitskollegen, Kirchengemeinden, Vereinen usw. Die karitativen und diakonischen Einrichtungen sowie die Sozialarbeiter und Betreuer sind meist die einzigen Menschen, die sie auf eine „Normalität“ hinweisen können.

Redaktion: *Auf den fußgänger-frequenzierten Straßen der Kernstadt stehen oder sitzen immer wieder Blinde, Teilamputierte, Haftentlassene, Wohnungslose, Bettlerinnen und Bettler, z. T. mit Hund oder Kind. Fehlt diesen Menschen die nötige Unterstützung und woher kommen diese „Demuts-Bettler“ Genannten?*

Sr. Margret: Die Einrichtungen für Wohnungslose und Obdachlose werden seit Jahren zunehmend konfrontiert mit den Hilfewünschen der aus Osteuropa in den Raum Stuttgart einreisenden Armutstouristen. Begonnen hat es mit vielen arbeitssuchenden Männern aus Polen, die ohne Wohnung oder Unterkunft billig ihre Arbeitskraft für Gelegenheitsjobs anboten; damals waren sie direkte Konkurrenten der arbeitssuchenden Männer an der Jobbörse. Die polnischen Männer kamen in die Tagestätten zum Essen, Duschen, Kleider holen und zum Schlafen. Sie schliefen in leerstehenden Häusern, Rohbauten oder auf Bauplätzen. Bei einem Brand in so einer „Unterkunft“ wurde ein Mann getötet und viele schwer verletzt. Alle hatten ein großes Alkohol-Problem. Im Winter zogen die Männer in die Winterquartiere ein. Das dauerte 2 - 3 Jahre. Viele gingen, als die Arbeitsmöglichkeiten immer geringer wurden, in benachbarte Länder. Danach kamen Menschen aus der Slowakei.

Diese Gruppe kam nicht, um Arbeit zu suchen, sondern sie machten Sperrmüll und arbeiteten als Bettler. Am Anfang waren es wenige, aber die Gruppen wuchsen und wachsen immer noch. Es kommen auch immer mehr Frauen, Jugendliche und Kinder. Die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe sind mit Problemen konfrontiert, für die sie keinerlei personelle und finanzielle Ausstattung haben. Keine Tagesstätte oder Wärmestube ist imstande, dieses Problem zu lösen.

Immer mehr kommen auch Menschen aus Tschechien, aus der Ukraine, aus Ungarn. Alle glauben sie daran, Unterkunft und Versorgung zu bekommen. Alle hoffen auf ein besseres Leben. Die Bettlergruppen aus der Slowakei und Ungarn erscheinen wohl organisiert und sie kommen und gehen in einem bestimmten Rhythmus.

Wenn in den Heimatländern dieser Menschen nicht massive Hilfe geleistet wird, werden die Not- und Armutsflüchtlinge zunehmen und wir sind nicht darauf vorbereitet.

Redaktion: *Schwester Margret, hätten Sie denn einen Vorschlag, einen Wunsch, wie man die Situation der Obdachlosen und der sonstigen Schwachen in unserer Stadt wenigstens in Teilen menschlicher machen und verbessern könnte?*

Sr. Margret: Leider gilt in diesen schon vorhin erwähnten sogenannten Randgruppen oft das Gesetz des Stärkeren und es wäre wünschenswert, wenn dort vor Ort mehr Ansprechpartner wären. Vor 3 Jahren versuchten wir das „Weltmeisterschafts-Café“ an der „Pauline“, was ein guter Erfolg war. Für so ein Projekt wäre ein Innenhof gut geeignet, der bewirtschaftet wird und das Hausrecht in den Händen der Betreiber liegt. Eine solche Anlage darf nicht zu groß sein, es sollten nicht mehr als 50 Personen Platz finden, um die Übersicht zu gewährleisten. Und wir sollten solche Anlagen dezentral, auch in den dicht bewohnten Außenbezirken der Stadt, vielleicht auch bei den Kirchen haben.

Besonders im Sommer wird ein „Platz an der Sonne“ den Einrichtungen vorgezogen.

Die Problematik des Alkoholkonsums wirft Fragen auf: Wie gestaltet sich ein „Kontrolliertes Trinken“, das letztlich nur mit den Betroffenen selber gestaltet werden kann.

Wichtig wäre mir, dass sie zum Stadtbild gehören dürfen und dass man ihnen hilft, sich in der Stadt zu integrieren.

Redaktion: *Wir hoffen und wünschen, dass Ihr Appell überall gehört und Folgen für die Menschen haben wird. Wir danken für das Gespräch.*



BAUEN IN DER GEMEINSCHAFT - BAUGEMEINSCHAFTEN

Christoph Manderscheid
freier Architekt, Stuttgart

Auf die Frage, was denn eine Baugemeinschaft ist und wie sie funktioniert, antworte ich oft mit dem Verweis auf das klassische „Architektenhaus“. Im Prinzip organisiert eine Baugemeinschaft auf die selbe Art die Erstellung einer eigenen Wohnung, mit dem einzigen Unterschied, dass es nicht nur einen Bauherren wie beim Einfamilienhaus gibt, sondern dass sich eine Gemeinschaft mehrerer Bauherren zusammenschließt, um ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Dieses Modell war vielen Menschen lange Zeit nicht bekannt. Für viele beschränkten sich die bekannten Möglichkeiten privaten Wohnungserwerbs darauf, eine Gebrauchtimmoblie, eine Bauträger-Wohnung zu kaufen oder in eine Genossenschaft einzusteigen.

Das Modell Baugemeinschaften hat verschiedene Vorläufer. Bekannter wurde es, als Anfang der 1990er in vielen Städten, so z.B. in Freiburg und Tübingen, ganze Stadtviertel zu weiten Teilen mit diesem Organisationsmodell errichtet wurden. Ermöglicht wurde dies durch ein hohes Engagement von Bauwilligen, Stadtplanern, Architekten und Behörden.

Diese Gruppen haben über die Jahre ein Modell entwickelt, das heute gut funktioniert und für viele Menschen die Möglichkeit bietet, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes, hochwertiges Eigentum zu erwerben. Die Preise sind in der Regel 10-20% günstiger als „fertige“ Angebote.

Dieser finanzielle Vorteil wird durch verschiedene Faktoren erzielt.

Der private Bauherr muss lediglich auf den Grundstücks- bzw. auf den Kaufpreis für gebrauchte Immobilien Grunderwerbssteuer bezahlen. Beim Bauträger fällt sie einmal beim Grundstückserwerb durch ihn und ein zweites Mal beim Wohnungsverkauf (hier auf Grundstück + Wohnung) an. Dazu muss ein Bauträger auch Wagnis und Gewinn einkalkulieren. Außerdem führt die individuelle Planung zu maßgeschneiderten Wohnungen. D.h. die Flächen entsprechen genau den jeweiligen Bedürfnissen und überflüssige aber zu bezahlende Quadratmeter können vermieden werden. Diese passgenauen Wohnungen kann ein Bauträger, der sich am Markt und damit an angenommenen Bedürfnissen durchschnittlicher Haushalte orientieren muss, kaum anbieten.



Das Interesse des privaten Bauherren bezüglich der Bauqualität ist zudem längerfristiger orientiert als das eines Bauträgers, der sich im Zweifel eher an Gewährleistungsfristen orientiert. Dies führt zu anderen Planungs- und Vergabeentscheidungen. Entsprechend haben Baugemeinschaftshäuser tendenziell eine höhere Bau- und Gestaltungsqualität und viele weisen sehr gute Energieeffizienzwerte auf, die sich in den niedrigen Unterhaltskosten der Eigentümer niederschlagen. Spezielle Sonderwünsche für einzelne Wohnungen können ohne teure Aufschläge umgesetzt werden, wenn sie mitgeplant und in die Ausschreibung aufgenommen werden.

Allerdings muss man sagen, dass diesem finanziellen Vorteil ein hohes Engagement in der Planung und Abstimmung gegenübersteht. Die Anforderungen und Bedürfnisse müssen in vielen Sitzungen mit den Beteiligten und Planern abgestimmt werden und setzen auf Seiten aller Beteiligten zeitliche Ressourcen und kommunikative Kompetenzen voraus. Dessen sollte sich jeder Interessent bewusst sein. Hier hat der Bauträger, der ein komplettes Paket anbietet, seinen Vorteil für Kunden, die sich diesen Aufwand nicht zumuten wollen oder können.

Daneben bieten Baugemeinschaften für die jeweilige Stadt Vorteile. Die Hausgemeinschaften lernen sich schon während der Findungs-, Planungs- und Bauzeit gut kennen. Sie haben gelernt Konflikte gemeinsam zu lösen und sind eine eingespielte Gemeinschaft. Oft schlägt sich dies in gemeinsamen Räumen, z.B. einem Gemeinschaftsraum oder einer Gästewohnung nieder. Dieses lebendige Sozialleben im Haus kann auf das umgebende Viertel ausstrahlen und zu einem vielfältigen Sozialleben im Quartier führen.

Vor allem Mittelschichtsfamilien, die für die Vielfalt größerer Städte sehr wichtig sind, haben über Baugemeinschaften die Möglichkeit Eigentum in gewünschter Größe und Zuschnitt zu bezahlbaren Preisen zu erwerben und haben oftmals damit erst die Wahl auch in der Stadt leben zu bleiben und nicht ins gerade noch bezahlbare Umland auszuweichen. Aber auch andere Lebensformen, die das urbane Milieu schätzen, können in dieser Form ihre spezifischen Wohnvorstellungen besser umsetzen, da ihnen die fertigen Angebote noch weniger entsprechen als Familien. Baugemeinschaften können damit dem gesellschaftlichen und umweltpolitisch wünschenswertem Trend der Abkehr von der Suburbanisierung und der Rückkehr in verdichtete Städte Rechnung tragen.

Baugemeinschaften können einen kleinen Beitrag dazu leisten die Eigentumsquote in Deutschland, die im Vergleich zum europäischen Ausland sehr niedrig ist, zu steigern.

Es haben sich verschiedene Organisationsmodelle entwickelt. Von der Baugemeinschaft die aus einer Gruppe Gleichgesinnter entsteht, die sich anschließend ein Grundstück und die Planer suchen, über Gruppen die von Architekten initiiert werden und die sich damit eigene Aufträge generieren, bis hin zu genossenschaftlichen Modellen mit Mieterbeteiligung.

Baugruppenbetreuer, in diesem Bereich tätige Architekten, Beratungsstellen mancher Kommunen und einschlägige Literatur können dazu weitere Informationen geben.

In Stuttgart gibt es verschiedene realisierte oder in Planung befindliche Projekte. Bei der Baugemeinschaft Ghandi auf dem Burgholz- hof wurden reihenhausartige Wohnungen auf eine städtische Kita gestapelt. In der Glocken- straße haben sich Freiberufler mit ähnlichen Lebensvorstellungen für die Sanierung eines Altbaus zusammengetan. Auf dem Killesberg versucht die Baugemeinschaft HELIOS energetisch optimierte Wohnungen in guter Lage zu realisieren.

Dieses Modell Baugemeinschaft ist in erster Linie nicht Konkurrenz zum vorhandenen Markt, sondern eine Ergänzung, die eine Nachfrage befriedigt, die bis dahin nur ein sehr geringes Angebot hatte (preiswerteres und v.a. individuelles Wohneigentum).

Um dies in einer Stadt wie Stuttgart auf breiterer Ebene zu etablieren, bedarf es auch städtischer Unterstützung, allerdings keiner Subventionierung! Über eine breite Öffentlichkeitsarbeit können Interessenten informiert werden. Informationsbörsen können Bauwillige zusammen bringen. Aber vor allem ist es wichtig, dass die Stadt geeignete Grundstücke in bezahlbarer Lage für Baugemeinschaften reserviert. (Baugemeinschaftsgrundstücke können in dichter zu bebauenden, urbanen Quartieren sein, dann ist der Grundstücks- anteil je Wohnung geringer. Über die individuelle Planung werden trotzdem hochwertige Wohnungen mit gutem Außenbezug geschaffen, wie die realisierten Projekte beweisen.) Mit einer Optionszeit auf das Grundstück von ca. ½-1 Jahr schafft sie den Freiraum, damit die Gruppe sich organisieren und in die Planung einsteigen kann. Die Zeit am Anfang zur Selbstorganisation ist die Achillesferse dieser Organisationsform, die ihr den Kauf von Grundstücken auf dem freien Markt meist nicht ermöglicht.

Weiter Informationen:

www.stuttgart-baugemeinschaften.de



EXKURSION DES STADTPLANUNGS- FORUMS NACH TÜBINGEN UND WALDENBUCH

Roland Kiderlen

Dipl. -Ing. Freier Architekt
und Stadtplaner



Im Rahmen der letzten Mitgliederversammlung des Stadtplanungsforums wurde am 23.03.2006 ein Vortrag zum Thema „STADTWOHNEN UND FLÄCHENBEDARF“ organisiert. Der Referent des Abends, Herr Staedt vom Stadtsanierungsamt Tübingen, erläuterte in seinem Vortrag neue Konzepte zum Bauen am Beispiel der Tübinger Südstadt.

Vertiefend zu diesem Vortrag fand am 23. Juni 2006 eine städtebauliche / architektonische Exkursion nach Tübingen statt. Bei bestem Exkursionswetter führen wir zunächst in das Zentrum des Loretto Areals, einem inzwischen schon fast fertig gestellten Teil des städtebaulichen Rahmenplanes, und wurden dort im Stadtsanierungsamt von Herrn Staedt empfangen. Am Stadtmodell und anhand von Plänen und Luftbildern wurde der ca. 25-köpfigen Exkursionsgruppe das umfangreiche Projekt der Tübinger Südstadtentwicklung erläutert:

Lange Jahrzehnte fristete die Tübinger Südstadt jenseits des Neckars und der umfangreichen Bahnanlagen ein Schattendasein. Bedingt durch groß-parzellige Kasernenanlagen, die ausgebaute Führung der Bundesstraße B27, und die Lage hinter der Bahnlinien und mehrerer Gewerbestreifen konnte sich die Stadt Tübingen nicht in Richtung Süden entwickeln und bzw. die dort liegenden Stadtfelder homogen an die Innenstadt anschließen. Erst als 1991 das französische Militär Tübingen verlässt -"la bataillon de garde n'existe plus"- können Konzepte zu einem neuen Stadtteil entwickelt werden. Von der Stadt Tübingen werden drei wichtige Motive als Basis für einen städtebaulichen Wettbewerb formuliert:

- Langfristig wird die Verlegung der B 27 um die gesamte Südstadt herum angestrebt. Die Aufnahme des Projekts in den Bundesverkehrswegeplan mit Fertigstellung bis ca. 2012 ist gesichert und gilt als Grundlage der weiteren Planungen.

- Die Ausbildung eines städtebaulichen Rückrats entlang der bisherigen B 27 und Abbau der bestehenden Barrieren zugunsten eines zusammenhängenden Stadtkörpers.

- Die Vision ist nicht die „Siedlung auf der grünen Wiese“ sondern der Versuch innerstädtisch ein neues, lebendiges Wohn- und Arbeitsviertel zu schaffen, in welchem alle

Funktionen der Stadt nebeneinander bestehen können und sich gegenseitig befruchten.

Als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb ging das Büro LEHEN DREI, eine Gruppe junger Stadtplaner / Architekten aus Stuttgart, hervor, die gemeinsam mit dem Stadtsanierungsamt Tübingen insbesondere mit dem langjährigen Leiter Herr Andreas Feldkeller an der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts beteiligt sind.

Unsere Exkursion erreicht Tübingen ungefähr zur Halbzeit der gesamten städtebaulichen Neuorientierung in der Südstadt. Das Großprojekt Umfahrung B27 steht kurz vor Beginn der Ausführung, das Rückrat der bisherigen B27 wird noch als Schneise im Stadtkörper wahrgenommen, das wichtige Mittelstück mit Stadtteilzentrum steht noch in weiter Ferne. Realisiert ist im wesentlichen das Loretto-Areal, benannt nach der Loretto-Kaserne aus dem 19. Jahrhundert im Westen der Südstadt und das französische Viertel, benannt nach den ehemaligen französischen Wohnkasernen aus den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts im Osten der Südstadt.

Das Besondere dieser städtebaulichen Planung interessierte uns im Rahmen der Exkursion und soll hier in aller Kürze lebendig werden:

Von den zuständigen Ämtern wurde der grobe Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Vorfeld politisch abgesteckt und konnte im Laufe der Jahre ohne wesentliche Veränderung weiterentwickelt werden. Das Stadtsanierungsamt selbst wurde von Anfang an direkt im Sanierungsgebiet platziert und steht mit aller Kompetenz, Entschiedenheit und Entscheidungsbefugnis für das Stadtgebiet ein.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde von Seiten der Kommune mit einem „Globalhaushalt“ im Rahmen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgestattet. Über diesen Haushalt kann vom Stadtsanierungsamt

als eigentlicher Träger der Maßnahme ohne weitere politische Debatten zur Verteilung der Mittel verfügen.

Die im Wettbewerb vorgesehenen Baublöcke mit bestehenden und neuen Gebäuden wurden nicht „en block“ an Investoren verkauft, sondern wurden bewusst klein parzelliert und an private Baugemeinschaften veräußert.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde unabhängig von der Parzellierung versucht eine lebendige Architektur zu erzeugen. Durch hohe Dichte im Stadtfeld, der Besonnung von Innenhöfen Rechnung tragende Höhenentwicklung der Bebauungen und klar strukturierte private bzw. öffentliche Außenräume entsteht eine bunte Mischung von ambitionierten Architekturen.

Um im Stadtviertel eine Nutzungsmischung zu erreichen, müssen alle Baugemeinschaften für die Erdgeschosszonen andere Nutzungen als Wohnnutzungen nachweisen. Nur unter dieser Bedingung kann das Grundstück von der Stadt erworben werden.

Im Rahmen des Entwicklungsplans wurden nahezu alle verwendbaren Altgebäude in das Stadtfeld integriert und sind heute als Zeitzeugen erhalten. Durch Mischnutzungen, Gewerbenutzungen oder zum Teil auch einfach als überdachte Spielplätze, für Märkte, Veranstaltungen und sonstige Events besitzen die historischen Gebäude einen hohen Identifikationsfaktor.

Die Stellplatzverordnung der Landesbauordnung wurde außer Kraft gesetzt. Es werden keine Stellplatznachweise für die gebauten Wohnungen verlangt. Für die Fahrzeuge der Bewohner werden Parkgaragen von privaten Betreibern gebaut und zur Miete angeboten. Der öffentliche Parkierungsraum ist extrem minimiert und kostenpflichtig.

Nach der Einführung und Erläuterung all dieser Konzepte werden wir von Herrn Staedt durch das Loretto Areal geführt und auf die vorher beschriebenen Besonderheiten in der gebauten Realität aufmerksam gemacht. Anschließend wird uns die an der Umsetzung der öffentlichen Räume beteiligte Landschaftsarchitektin Frau Hirzler und der als Baubetreuer von Baugemeinschaften erfahrene Herr Weiss mit den Realitäten bei der Verwirklichung der Planabsichten vertraut machen. Auch hier wird deutlich, dass die Planer selbst im Stadtviertel leben und arbeiten, einen extrem hohen Identifikationsgrad mit Ihrer Umgebung und den dort mit ihnen lebenden Menschen zeigen und uns dies in angenehmer Weise vermitteln können.

In der Mittagspause wird auch debattiert, inwieweit sich die Visionen und die daraus gemachten Erfahrungen in der Landeshauptstadt Stuttgart verwirklichen lassen. Selbstverständlich ist die Universitätsstadt Tübingen mit einem anderen akademischen und kulturellen Klientel als die Stadt Stuttgart ausgestattet, jedoch ist die Frage nach der Tauglichkeit städtebaulicher Konzepte für die sich allerorten von Bauwilligen angestrebte private Baugemeinschaften auf hohem Niveau in erster Linie eine Frage des politischen Willens im Zuge der Bauleitplanung und der späteren Umsetzung.

Auch wenn die entstandenen Häuser und Räume nicht immer jeden Geschmack treffen und auch nicht treffen sollen, bleibt allen Exkursionsteilnehmern ein lebendiges aufstrebendes und spannendes Stadtviertel in Erinnerung, das wir unbedingt in weiteren Jahren wieder aufsuchen sollten.

Die Rückfahrt nach Stuttgart führt uns über Waldenbuch wo ein neues architektonisches High-Light auf uns wartet. „Dem Quadrat ein Museum“ inszeniert Max Dudler geschickt mit dem Museum Ritter der Stadt Waldenbuch ein Superzeichen als Ausdruck des nicht mehr in die Landschaft erweiterungsfähigen Firmengeländes.

Unter der sachkundigen Führung von Frau Christine Klenk erfahren wir Interessantes über die Geschichte der Kunstsammlerin und Museumsgründerin Marli Hoppe-Ritter sowie deren gesammelte Werke im Museum.. Bestechend die unprätentiöse dreigeschossige Hülle, verkleidet mit heimischen Travertin, ein paar Löchern, ohne überflüssiger Details. Einfach anständige Architektur.

Im schönen Garten-Museums-Café klingelnach dem alle Teilnehmer sich mit ausreichend Schokolade versorgt haben- die Exkursion aus.



Bilder: Dietmar Reinborn





STADTWOHNEN FÜR ALLE!

Prof. Dr. Tilman Harlander, Institut für Wohnen und Entwerfen, Universität Stuttgart

Kein Zweifel, die „neue Lust am Stadtraum“ und die neue Nachfrage nach attraktiven Formen des Stadtwohnens haben auch Stuttgart erreicht. Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Immobiliendienstleister aller Art und auch die Statistiker bestätigen einen Trendwechsel, nach dem der früher so übermächtige Wunsch, im Umland zu wohnen, für Stadtbewohner eine immer geringere Rolle spielt, wenn, ja wenn ein nach Größe, Qualität und vor allem Kosten geeignetes städtisches Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Und damit ist man bereits mittendrin in den Stuttgarter Sorgen: Schon von der Quantität her bleiben die jährlichen Wohnungsbauleistungen der letzten Jahre weit unter der selbst gesetzten Zielzahl von 1.500 Wohneinheiten (2007: 1.099 WE) – und auch weit unter den Neubaufertigungszahlen vergleichbarer Städte wie München oder Frankfurt. Damit aber können wir, so auch Bürgermeister Föll in der StZ (25.11.2008), „den allgemeinen Trend zurück in die Stadt oder zum Verbleiben in der Stadt nicht so umsetzen, wie es eigentlich sein müsste.“

Zudem zeigt eine genauere Analyse der Wanderungszahlen, dass das wirtschaftsstarke Stuttgart vor allem von den Fernwanderungen profitiert, aber nach wie vor in erheblichem Umfang Einwohner an sein Umland verliert. Das Statistische Amt Stuttgarts hat herausgearbeitet, dass die relativ günstigen Ergebnisse der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren allein auf dem hohen positiven Wanderungssaldo der Bildungswanderer zwischen 18 und 35 Jahren beruht. In allen anderen Altersgruppen, also auch bei Familien und den sog. „Best Ager“ über 50 Jahren verliert Stuttgart Jahr für Jahr Einwohner – ein mehr als deutlicher Beleg für dringenden Handlungsbedarf!

Dass tatsächlich auch in Stuttgart das Interesse an städtischen Wohnstandorten und neuen urbanen Wohnformen wächst, hat die 2008 veröffentlichte „Bürgerumfrage 2007“ eindrucksvoll belegt: Die meisten umzugswilligen Stuttgarter wollen im Nahbereich der alten Wohnung bleiben. Stadtwohnen verlangt aber auch nach entsprechenden Haustypen und Wohnformen. Auch hiernach hat die „Bürgerumfrage 2007“ gefragt und interessante Ergebnisse erbracht: Unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation – dies war aus-

drücklich gefordert – würden immerhin 61 % bei einer nächsten Wohnungssuche besondere Wohnungstypen wie das Ökologische Wohnen (z.B. Niedrigenergiehaus), das „Experimentelle Wohnen“ (besondere Architektur, flexible Grundrisse, Loft etc.) oder das Wohnen im Altbau in historischer Umgebung wählen. Standardwohnen, dies wird zunehmend deutlicher, ist immer weniger nachfragegerecht bzw. muss als Konsequenz geringer Marktkraft bzw. Mietzahlungsfähigkeit hingenommen werden.

Gerade in diesem Zusammenhang kommt neuen Bauträgern, also Baugemeinschaften und Baugenossenschaften eine wichtige Rolle zu. Bauen mit Bauträgern oder Bauen mit Baugemeinschaften sind, daran ist zu erinnern, nicht gegensätzliche, sondern komplementäre Strategien, die unterschiedliche Bedarfe und eine unterschiedliche Klientel bedienen. Die Vorteile sind bekannt, die Nachfrage stark ansteigend: Immerhin fand das Wohnen in einer Baugemeinschaft auch in der bereits erwähnten Stuttgarter Bürgerumfrage mit 12 % Interessenten einen kaum erwarteten Zuspruch. Auch Stuttgart hat bereits seit einigen Jahren die Förderung derartiger Gemeinschaften auf die Agenda gesetzt – die Ergebnisse sind allerdings, von wenigen Ausnahmen etwa auf dem Burgholzof abgesehen, bislang mager. Als Erklärung werden zumeist die hohen Bodenpreise angeführt. Dennoch sind kommunale Hilfestellungen möglich und, wie die Erfahrungen andernorts zeigen, auch erfolgreich. Wichtigster Punkt dabei: Wie etwa Hamburg, das inzwischen 20 % der städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung stellt, sollte auch in Stuttgart bei der Grundstückssuche und –vergabe verstärkt ein Optionsmodell zur Anwendung kommen, das solchen Baugemeinschaften in der Konkurrenz mit anderen Investoren eine faire Chance gibt!

Auch wenn man sich von städtischer Seite in den vergangenen Jahren große Mühe gegeben hat, die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Baulandpotenziale zu erfassen, bleiben gerade im eingegengten Stuttgart die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und das exorbitante Preisniveau (von 840 €/qm in Stadtrandlagen bis 2.000 €/qm in Halbhöhenlagen) der eigentliche Engpass in diesem Bereich. Die Boden- und Immobilienpreise in Städten wie Stuttgart oder München verweisen zudem auf ein Problem, das vor dem Hintergrund des allgemeinen Auseinanderdriftens von Arm und Reich in der öffentlichen Diskussion und den Medien immer deutlicher in den Vordergrund tritt: Entwickelt sich das neue Stadtwohnen zu einer Domäne der Reichen und Superreichen, in der für Arme, ja selbst für klassische mittelständische Familien kein Platz mehr sein wird? „Platz für alle“ forderte

der „Spiegel“ 2008 und konstatierte: „Viele junge Familien träumen davon, in der Stadt zu leben. Doch sie finden keinen Wohnraum. Die Citys werden so teuer, dass abgeschottete ‚Wohlstandsinseln‘ drohen.“ Auch in Stuttgart scheint etwa mit dem Projekt „Quant“ (Arch.: Wilford Schupp Architekten), das durch den Umbau eines ehemaligen Max-Planck-Instituts 23 hochwertige Loftwohnungen, Galerie- und Gartenstudios schafft, und Preisen bis zu 6.000 € eine Schmerzgrenze überschritten zu sein. Auch das Vaihinger Wohnprojekt „Rosenpark“ ist mit einer höchst qualitätvollen Architektur, aber qm-Preisen von um und über 4.000 € nicht „familiengerecht“ zu nennen.

Dass aber gerade in Stuttgart die Bereitstellung familiengerechten und zugleich bezahlbaren Wohnraums zu den drängendsten Problemen gehört, unterstrich auch die Bürgerumfrage: 82 % der Befragten waren der Meinung, dass auf diesem Gebiet in Stuttgart erheblicher Nachholbedarf besteht. In der Eigentumsförderung bestehen – zumal in Kombination mit dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes – mit den städtischen Programmen „Preiswertes Wohneigentum“ und dem „Familienbauprogramm“ durchaus attraktive Förderprogramme, umso problematischer sieht die Lage aber im preisgünstigen Mietwohnungsbau aus, mit dessen Förderung das Land die Kommunen in den letzten beiden Jahren leider völlig allein gelassen hatte.

Am schwierigsten ist die Lage im sozialen Wohnungsbau. Während man in früheren Jahren noch 300 bis 500 Sozialwohnungen realisieren konnte, schafft man heute mit Ach und Krach gerade noch etwa 100 WE. Dies ist deshalb so dramatisch, weil zum einen weiterhin weit über 3.000 Haushalte beim Wohnungsamt als wohnungssuchend vorgemerkt sind (darunter über 1.700 Dringlichkeitsfälle) und weil zum anderen die Zahl der belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen weiter abschmilzt. Jährlich fallen weitere 450 Sozialwohnungen aus der Bindung, ihr gesamter Bestand hat sich seit Ende der 80er Jahre auf ca. 17.500 etwa halbiert und wird sich in den nächsten Jahren weiter verringern. Wie dringlich der Handlungsbedarf auf diesem Feld ist, mag auch der Vergleich mit anderen Großstädten verdeutlichen: Hier liegt Stuttgart mit einem Anteil von nur 7,1 % Sozialmietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand abgeschlagen am Ende (München: 10,7 %). Ich glaube, auch mit Blick auf Städte wie München oder Regensburg, dass es höchste Zeit ist, energische Schritte zu einer quantitativen und qualitativen Aufwertung des sozialen Wohnungsbaus zu machen und dies auch durch entsprechende Beschlüsse im Gemeinderat abzusichern. München etwa hält sich eisern an die selbst gewählte Auflage, in allen Planungsgebieten mindestens 30 %, auf

städtischen Grundstücken sogar 50 % geförderten Wohnungsbau zu realisieren!

Insbesondere mit Blick auf neue Baugebiete wie den NeckarPark, das Olgahospital oder Stuttgart 21, bei dem mit den Investoren schon hart um die Wohnungsbauanteile gekämpft werden muss, ist unbedingt auf eine soziale Mischung im Planungsgebiet selbst und den angrenzenden Gebieten zu achten. Ansonsten droht in Stuttgart das Wachstum hochpreisiger, durch die hohen Bodenpreise nur scheinbar legitimerter Wohlstandsinseln des Wohnens, denen in den urbanen „Hinterhofsituationen“ ebenso einseitig belegte und tendenziell stigmatisierte Gebiete gegenüber-

DER UN - ORT



Zurückbleiben, bitte!

Un-Orte der
LIFT-Redaktion

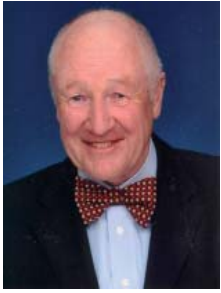
KulturPlatz

Horrorszenario: Angenommen, ein Tourist verirrt sich nichts ahnend in der Klett-Passage am Stuttgarter Hauptbahnhof, ohnehin per se schon ein fragwürdiger Ort, und stolpert dann plötzlich zum Stuttgarter KulturPlatz. Dieses Plätzle ist fürwahr einer der schrecklichsten Flecken der Stadt: Hier wird Kultur ghettoisiert, dass einem die Tränen kommen. Renitenz und Makal City Theater bewerben ihre Vorstellungen in Schaufenstern, die man in einer Provinz-Mall vermuten würde, aber nicht am Hauptbahnhof der Landeshauptstadt. Ist das der erste Eindruck, den der gutwillige Tourist von der Stuttgarter Kulturszene gewinnt, der Gute packt sein Rollkofferchen und fährt direkt mit dem ICE zurück nach Remscheid. Dort sieht es nämlich ähnlich viel versprechend aus. Dann besser keinen KulturPlatz als einen solchen.

Abgedruckt in LIFT 04/08.

Nachdruck mit freundlicher Genehmigung der LIFT-Redaktion

 Kopie + Medientechnik	• Kopieren	• Scannen	• Poster/Plakatdruck
	• Drucken	• Digitalisieren	• Direktplattendruck
	• Plotten	• Archivieren	• CD/DVD-Service
Schwabstraße 36A 70197 Stuttgart	Tel.: 0711 / 666 02 - 0 Fax: 0711 / 666 02 - 22	info@optiplan.de www.optiplan.de	



STADTENTWICKLUNG IM BESTAND ODER EINE NEUE TURMHAUS- DISKUSSION

Hans Werner Kastner
Vorsitzender des Stadtplanungsforums

DIE WÜRDE DES MENSCHEN.

**Nichts mehr davon, ich bitt' Euch!
Zu essen gebt ihm, zu wohnen.**

Friedrich Schiller, Plakette Eberhardstraße 33.

Friedrich Schiller wäre dieses Jahr 250 Jahre alt geworden. Auch er erkannte zu seiner Zeit, dass Hunger und Obdachlosigkeit nicht der Würde des Menschen entsprechen. Die Gesellschaft bittet er, nicht über die Würde des Menschen zu reden, sondern den Menschen Essen zu geben und Wohnung.

Landwirtschaftsminister Hauk will das **Bauen im Bestand** durch Finanzhilfen für Bauwillige fördern, um die Ressource „Land“ zu schonen und zu erhalten. Das Ziel ist zweifelsohne richtig. Die Polit-Mentalität der Umverteilung von Steuerbürger-Mitteln ist aber der völlig falsche Weg.

Für das Dorf, die Kleinstadt, mögen Finanzhilfen für **Bauen im Bestand** noch sinn- und hilfreich sein.

Braucht es in der Stadt aber nicht ein wesentlich weitergehendes Vor-Denken? Und was ist Stadt überhaupt? Stadt ist nicht nur die Agglomeration von Gebäuden, die Verfügbarkeit von verkehrlichen und anderen Strukturen. Stadt ist vielmehr

- der Wille der Bürger/innen zum räumlich konzentrierten Zusammenleben und Arbeiten, wenngleich dieser Wille manchmal auch erzwungen wird,
- das subtil verbundene Geflecht sensibler ethnischer, religiöser, gesellschaftlicher wirtschaftlicher, ökologischer, finanzieller, kultureller, sportlicher und anderer menschlicher Beziehungen,
- der Ort, an dem Menschen geboren werden, miteinander lernen, arbeiten, leben, einander dienen, miteinander erleben, genießen, alt werden und einzeln sterben,
- das Vorhandensein von Gebäuden, Verkehrseinrichtungen, öffentlichen (Straßen-) Räumen, Kommunalparlament, Verwaltung.

Lässt sich die so definierte Stadt in der Beschränkung auf die überbauten Flächen weiterentwickeln? Weiterentwickeln auch gegen die konträren Wünsche und Forderungen der produzierenden Wirtschaft nach neuen Gewerbeflächen und gegen die Planer-Ideologie vom Haus im Grünen?

Wird die Stadt, d. h. ihre Bevölkerung, wirklich weiterwachsen und wie weit?

Wird am Ende „das Land“ entvölkert, weil Statistik u. a. den „Zug zur Stadt“ als „unaufhaltsam“ den Menschen einreden?

Wollen die vor Jahrzehnten aufs Land gezogenen „Alten“ wirklich zurück in die Stadt?

Und wird sich die Demographie vielleicht ganz anders als statistisch prognostiziert entwickeln? Wenn z. B. die junge Generation durch eine kluge Familienpolitik im Verbund mit familiengerechten Arbeitsplatz-Angeboten zeugungswilliger wird?

Stadt muss menschen-würdig sein, muss auf die Würde des einzigartigen Geschöpfes Mensch achten.

Zunächst sollte über solche beispielhafte Fragen diskutiert werden, ehe Herr Minister Hauk Steuergelder vergibt.

Mit der Wirtschaft sollte diskutiert werden, ob Produktion nur in einer Ebene sein muss oder ob nicht zunehmend die Produktionslinien in mehreren Ebenen rationell eingerichtet werden können. Und die Haus-im-Grünen-Apostel und viele andere auch sind davon zu überzeugen, dass STADT - wohnen im großzügig geplanten Geschoss Vorteile bietet.

Bürgermeister Michael Föll -CDU und MdL- ist im Stuttgarter Rathaus verantwortlich für Finanzen, Wirtschaft und Wohnen. Er hätte sicher Vorwürfe bekommen und fahrlässig gehandelt, hätte er den Wohnungsbedarf der nächsten Jahrzehnte nicht thematisiert.

Kritikwürdig ist allerdings, dass er für die insgesamt 15.000 neu zu bauenden Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre die dazu erforderlichen Grundstücksflächen nicht nur aus den erschlossenen Bestandsflächen nimmt. Sein Augenmerk gilt Flächen, die heute der Existenz landschaftspflegender Stadtbauern und - weil unversiegelt - dem Naturhaushalt dienen.

Jede Minderung der landwirtschaftlichen Flächen, die die Bauern-Existenz sichern, beinhaltet das Risiko, dass Stadtbauern aufgeben, die Freiflächen versteppen und von der Stadtgärtnerei kostenträchtig gepflegt werden müssen.

Der Gammelzustand mancher Stadtwälder zeigt, wie mangelhaft solche Freiflächen-Pflege durch die öffentlichen Stadthände geschieht - im Haushalt kommt das dann als „net needig“ an letzter Stelle.

Was aber bietet und/oder erzwingt die Vorschau, das Vor-Denken?

Innen- vor Außenentwicklung reicht nicht nur für rhetorische Deklamation, sondern muss eindeutig, unabdingbar und in voller Konsequenz realisiert werden.

Alle brachfälligen und innerhalb von 15 oder 20 Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit brachfällig werdende Flächen im Bestand sind planungsrechtlich zu aktivieren - ggf. durch FNP-Änderungen und neue Bebauungspläne. Dabei ist eine hohe Nutzungsdichte selbstverständlich.

Nachverdichtung in der Kern- und Innenstadt durch Aufstockung für Wohnzwecke ist, wo immer bautechnisch möglich, planungs- und baurechtlich zu begünstigen.

Büro-Neubauten sind erst dann im Innenbereich zu entwickeln, wenn Büro-Leerstände gegen Null abgebaut sind.

Büro-Umwandlung in Wohnungen ist nachhaltig planungs- und baurechtlich zu fördern, voranzutreiben.

Wenn aber Innenentwicklung und Verdichtung ausgeschöpft sein werden und noch immer Bedarf besteht an Wohnungen und Büros - was dann?

Auch dann muss der Grundsatz des hochverdichtenden Planens und Bauens gelten. Wohntürme? Warum nicht? Stuttgarts Süd-Peripherie (zu deutsch: Skyline) ist geprägt von etwa 20 hohen Häusern. Der Asemwald ist sozialspannungsfreie, gern bewohnte, zeitgemäße Siedlung - warum sollen hier nicht weitere 4 oder 5 Wohntürme mit 20 und mehr Stockwerken stehen, verbunden durch eine Stadtbahn-Linie Degerloch - Möhringen - Fasanenhof West - Fasanenhof Ost - Asemwald - Flughafen (oder eine ähnliche Trasse) mit der Stadt verbunden?

Solche Wohntürme könnten auch die Aufsiedlung Hoffeld-West verzichtbar machen.

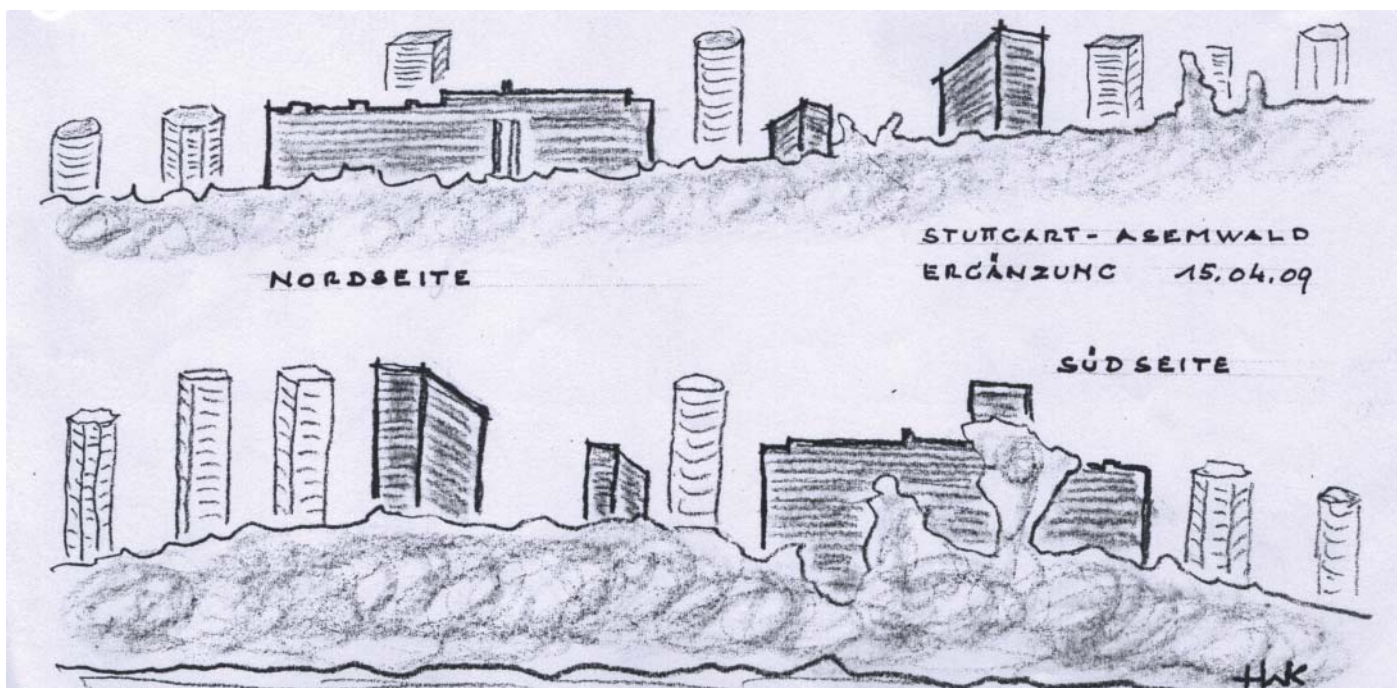
Es braucht überhaupt eine neue mutige Diskussion über das „Bauen in die Höhe“. Der nicht vorhandene Grund und Boden - soll er frei bleiben, soll er nicht vergeudet werden - zwingt dazu.

Stuttgart braucht eine neue, sach- und zielorientierte Turmhaus-Diskussion, qualifizierter als vor Jahrzehnten, als der Behnisch-Turm am Bollwerk starb.

Auch die **Stadtmeile**, das ist vom Heschlacher Tunnel bis zum Neckartor, würde hohe **Stadt-Türme** als **Stadt-Marken** vertragen:

- am Marienplatz, wo der Investor „kurz“ gehalten wurde,
- am Österreichischen Platz nach Abbruch der Paulinenbrücke und Neugestaltung der Paulinenstraße,
- am Wilhelmsplatz vielleicht in Ergänzung des vorhandenen Eisenbeton-Tagblattturms und des Hauptstadt-Turms
- am Charlottenplatz / Holzstraße in Verbindung mit dem Da-Vinci-Projekt als Pendant zum vorhandenen Charlotten-Turm, über dessen Architektur der 60-er Jahre man frei denken darf,
- am Gebhard-Müller-Platz ein diagonal gestelltes Zwillingen- oder gar ein Drillings-Ensemble,
- am Neckartor ein den Straßenraum abschließendes Turmhaus als Stadttor.

Die **Stadtmeile** bekäme **Rhythmus**. Die Zwischenstücke könnten sich entwickeln.



STADT - wohnen ...

... und STUTTGART 21

Es ist nur eine Halbwahrheit, wenn Bahn und vor allem Politik behaupten, nur wenn der Tiefbahnhof gebaut werden würde, nur dann könnte die Stadt sich 10 Hektar neue Bauflächen für ein neues Stadt-Herz schaffen.

Zunächst: Das Herz unserer Stadt war, ist und bleibt der Schlossplatz.

Danach: Die andere Hälfte der Behauptung ist Unwahrheit, ist Täuschung der Bürgerinnen und Bürger. Denn die heutigen Gleisflächen einschl. des Kopfbahnhofs sind nur die Hälfte der 100 Hektar, das sind ca. 2,4 Promille der Markungsfläche. Die andere 50 Hektar-Hälfte kann heute schon bebaut werden - vor allem das A-1-Gelände.

Die halbe Wahrheit muss durch die ganze Wahrheit ersetzt werden.

Nun hat die LBBW auf A 1 schon gebaut (ein Hochhaus!) und die Stadt baut ihre neue Stadtbibliothek - weitab von den vielen Orten der Kultur im Herzen der Stadt.

Daneben soll der ECE-Super-Handelsgigantismus entstehen. Dies, obwohl die Menschen in der Kernstadt, in den Vororten, in den Nachbarstädten und Nachbarregionen genügend, ihre Einkaufsmöglichkeiten haben.

Drei Szenarien sind danach denkbar:

1. Keiner geht hin - es wird ein Flop. Der ist zwar in materieller Hinsicht Sache des Investors, aber das Stadt-Bild, die Atmosphäre des Viertels wird von Leerständen und/oder marktschreienden Händlern verunzert.
2. Man geht hin - aus Neugierde, aus Gier nach dem Neuen. Danach bleibt man bei den vertrauten Einkaufsgewohnheiten, und dann tritt spätestens nach einem Jahr Szene 1 ein. Signifikant stehen für solche Entwicklungen die Königsbau-Passagen - wegen Innen- und gegen Architekten-Willen so hoch gebaut, dass es eine Schande für Königsbau, Schlossplatz und Stadt ist. Man muss es aus der Halbhöhenlage oder auch vom Schlosshof aus anschauen.
3. Es wird ein dauerhafter Renner. Das ist gut für den Investor und den Kommerz. Miserabel ist es für die Existenz des städtischen Einzelhandels, wahrscheinlich für die Gewerbesteuer und sicher für die Atmosphäre und Schönheit der Innenstadt und der Königstraße - die dort investierten Mittel sind Fehlinvestitionen zu Lasten der Bürger.

Und neben dem Kommerz-Gigantismus wuchert der Büro-Gigantismus. Sechs Prozent Büro-Leerstände mögen im Vergleich nicht viel sein. Muss man sich aber bei einem letztendlichen Negativ-Vergleich hochloben, wenn an jeder Straßenecke der Hinweis prangt: „Büro zu vermieten - keine Gebühren“.

Und die Alternative? Sie heißt „STADT – wohnen“ und erinnert an einen etwa 20 Jahre zurückliegenden städtebaulichen Wettbewerb auf dem heutigen A-1-Gelände, von einem Stuttgarter Büro gewonnen, mit einem Hochhaus in der Mitte und einer charmanten Wasserfläche im Zentrum. Man könnte es gegen die Heilbronner-Lärm-Straße und die Gleise des Kopfbahnhofs stadtplanerisch lärmschützen - es könnte immer noch sein, dass der Kopfbahnhof bleibt.

... und Hospitalviertel

Die vormals „reiche Vorstadt“ hat durch den Krieg und danach durch stadtgestalterische Unachtsamkeit in ihrer urbanen Qualität gelitten. Büroflächen standen leer, Wohnungen sind nicht zeit- und anspruchsgerecht, energetische Bauweisen waren nach dem Zweiten Weltkrieg unbekannt. Der ruhende und fließende Verkehr belastet im Wortsinn das Wohnklima.

Die wesentliche Grundvoraussetzung und der Schlüssel für eine dauerhaft wirkende Stadtquartiers-Sanierung im Hospitalviertel ist die praktikable Lösung verkehrsbedingter Probleme im engen Kontext mit stadtgestalterischen Leistungen. Dazu braucht es aktiven Einsatz der geistigen und materiellen Mittel und Möglichkeiten. Kluge, weitschauende Ideen, Anregungen und Vorgaben müssen diesen Prozess bestimmen.

Voraussetzung für die Revitalisierung des Hospitalviertels ist die optimale Bewältigung des ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehrs einschl. dessen Beschränkung. Der Fußgänger-Verkehr erhält Vorrang vor dem motorisierten Verkehr. Der fließende Verkehr ist auf den Anlieger- und Besucher-Verkehr zu beschränken. Der ruhende Verkehr ist aus dem öffentlichen Raum weitgehend zu entfernen, z. B. durch dezentrale Parkiergebäude für Anlieger und Besucher.

Zusammen mit der Lösung der verkehrlichen Probleme ist die attraktive Bewohnbarkeit des Viertels durch eine Reihe von Maßnahmen zu fördern, z. B.

- planungsrechtliche Festlegung allenfalls als allgemeines Wohngebiet mit eingeschränktem Gewerbeanteil

- Neu- bzw. Umnutzung der Gebäude durch Innen- und Außensanierung, Umbau, Abbruch und Neubau
- Vergrößerung des Wohnflächen-Angebot durch Stockwerks-Erhöhung (Aufstockung 1- bis 2-geschossig) im Sinne von Verdichtung des städtischen Wohnens mit süd-orientierten Dachflächen zur solaren Energie-Gewinnung
- Dachgärten- und Dachflächen-Begrünung als Klimaverbesserung an geeigneten Nord- und sonstigen nicht geeigneten Flächen
- Innenhof-Begrünung in Ebene 0 bzw. nach Überdeckung der Ebene 0 in Ebene + 1
- optimale Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie im Verbund mit
- höchstmöglichen Dämm-Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs
- intensive Durchgrünung des öffentlichen Raums als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas
- Wärmeversorgung aller Gebäude des Viertels über Kraft-Wärme-Kopplung eines kleinen Block-Heizkraftwerks
- Einrichtung von zwei Nahversorgern mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, auf zwei Standorte verteilt und mit der Auflage, ein breites und tiefes Warensortiment für den täglichen Bedarf anzubieten.

Die Umsetzung der Ziele erfordert zielorientiertes Wollen und aktives Zusammenwirken aller Beteiligten - eine Dezeniums-aufgabe für ein autarkes projektleitendes Quartier-Sanierungs-Büro mit eigenem Etat für die gesamte Sanierungszeit und mit definierten Aufgaben.

Der Umfang der gesamten Investition für Eigentümer und öffentliche Hände kann überschlägig geschätzt werden - Stand 2008 - auf ca. EUR 800 Mio. Gesamtinvestment-Summe. Dies ist steuerlich für den Staat und die Kommune nicht uninteressant und volkswirtschaftlich von Bedeutung. Die bisher vorgesehenen 3,3 Mio. EUR an Zuschüssen bedeuten hier gerade einmal 4 Promille.

Die Bürger/innen im Hospitalviertel und der Gemeinderat der Stadt Stuttgart würden mit einer solchen Revitalisierung ein kompaktes, ökologisch dauerhaftes, lebenswertes Stadtviertel mit hoher Bevölkerungsdichte schaffen und damit die Bedingungen und Anforderungen der unter deutscher Präsidentschaft beschlossenen „LEIPZIG-CHARTA“ zur nachhaltigen europäischen Stadt erfüllen.

... und Paulinenviertel

An der empfindsamen Nahtstelle zwischen Kern-Stadt und Süd-Stadt erdrückt der Betonriegel der „Pauline“, jenes Relikt aus den Planerzeiten der autogerechten Stadt, Bauten und Menschen im weiten Umkreis. Durch weitere Klötze sollen die Massen massiert werden. Menschenwürdig - im Sinne Schillers - ist das wohl nicht.

Umso mehr sind Bürgerinnen und Bürger und Stadtplaner und Stadtpolitiker herausgefordert, gemeinsam zu prüfen, ob das, was ist und das, was kommen soll, heute noch und künftig taugt - wir entscheiden und verantworten im Vorgriff auf das Leben der nächsten Generationen.

Was aber taugt und was taugt nicht? Brauchen wir hier neue riesige Handels- und Erlebnisflächen, brauchen wir neue Büros, damit vermietet werden kann und andernorts in der Stadt Leerstände entstehen?

Müssen wir die Faule-Kredit-Schraube schon wieder und immer wieder drehen? Reicht's noch nicht? Populistisch - vielleicht? Aber unwahr?

Sollen z. B. Bauwerke so massiert werden, dass Grünflächen - die nicht ausgleichbar sind - wegfallen und Nachbarn erdrückt werden?

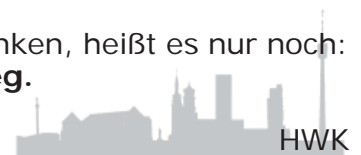
Oder wenn z. B. „Quartier S“ kommt, dann wäre zu prüfen,

- wie die Einschnürung der ev.-method. Auferstehungskirche behoben werden kann, auch wenn evtl. eines der Wohnhäuser auf dem Einkaufsdach fallen müsste
- wie die Fassade oberhalb des Einkaufssockels von ihrer Monotonität zur straßenbildprägenden Zeile entwickelt werden könnte
- und wie die Anbindung für Besucher und Anlieferung an das Straßennetz deutlich verbessert werden könnte.

Und es ist zu überlegen, wie aus der Tristesse der Tübinger Straße ein kleiner Einkaufsboulevard werden könnte - in Verlängerung der Königstraße.

Voraussetzung für all das ist der Abbruch der Paulinenbrücke. Das geht technisch einschl. der Anbindung an den Österreichischen Platz und mit stadtüblichen Gefällen. Das geht zeitlich, wenn man jetzt plant und zeit-parallel mit den Rohbauten der Umgebung umsetzt. Das geht verkehrlich, weil der Abriss und Neubau durchaus in knapp zwei Jahren möglich sind, wenn man die Südspange befristet verlegt (Fritz-Elsass-Straße, Rotebühlplatz, Wilhelmsbau, Torstraße, Wilhelmsplatz).

Wenn alle dies überdenken, heißt es nur noch:
Die Brücke muss weg.





STADTENTWICKLUNG UND ALTERSSTRUKTUR

Albert Bolay

Stellvertretender Vorsitzender des Stadtplanungsforum Stuttgart

Der Anteil der Alten, also der über 60 – 65 Jährigen, an der Gesamtbevölkerung wird kontinuierlich weiter zunehmen. Gleichzeitig ist ein Rückgang der absoluten Zahl der Einwohner zu erwarten. Wie wird sich diese Entwicklung auf die städtischen und städtebaulichen Strukturen auswirken?

Folgende Tendenzen, die sich teilweise ergänzen und überlagern, sind dabei zu beobachten:

- die Anzahl der Mitglieder in den Wohnungs-Haushalten wird weiter abnehmen
- die Anzahl der Haushalte wird deshalb gleich bleiben oder ansteigen
- die Zahl der Single-Haushalte wird weiter zunehmen
- der Wohnflächen-Bedarf der Bewohner wird weiter wachsen.

Dies hat Auswirkungen in folgenden Bereichen:

- die Belegungsdichte in Wohnquartieren wird sich weiter reduzieren
- dabei ist von einer Beibehaltung der Flächen-Inanspruchnahme für Wohnzwecke und der Anzahl der Haushalte auszugehen
- die Wohnungen sind an die speziellen Bedürfnisse von Singles, Senioren und Handicap-Gruppierungen anzupassen, das heisst, die baulichen Barrieren sind zu reduzieren
- die privaten und öffentlichen Nahversorgungseinrichtungen wie Läden, Kindergärten, Schulen, Unis, Senioren-Einrichtungen sind dem veränderten Bedarf anzupassen
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs

Folgende Probleme sind in Angriff zu nehmen:

- Ausbau der Individualverkehrs-Einrichtungen oder Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs
- Erhaltung der Qualität und Dichte der technischen Infrastruktur trotz zu erwartender geringerer Auslastung z.B. Wasser-, Abwasser-, Energie- und Kabel-Netze
- Entwicklung von Wohnformen, die flexible Nutzungen erlauben.



DENKMAL-PFLEGE UND KUNST

Prof. Dr. Michael Koch

Planungsbüro
PLANUNG+UMWELT

Ausstellung in der Galerie Sonnenberg

Die Galerie Sonnenberg in einem denkmalgeschützten Kettenhaus des Ausnahmearchitekten Chen Kuen Lee auf dem Gelände der Baumschulen M. Hörmann öffnet am 2. Mai 2009 wieder ihre Pforten für die diesjährige Saison. Auf dem Programm steht die Ausstellung >istundistnicht : malerei von angelika schneider-von maydell<.

Die Künstlerin aus Berlin, die in ihrem Lebenslauf zahlreiche Einzelausstellungen und Ausstellungsbeteiligungen im In- und Ausland aufweisen kann, ist mit ihren Arbeiten in öffentlichen und privaten Sammlungen vertreten. Neben Malerei und Ausstellungstätigkeit von 1980 bis 1994 hat die Künstlerin auch Gestaltungen von Comics, Trickfilmen und Lehrmedien zu künstlerischen sowie gesellschafts- und entwicklungspolitischen Themen für das Bundesministerium für Zusammenarbeit, das Bundespresseamt, den Evangelischen Pressedienst, das Mainzer Gutenberg-Museum, die Landesbildstelle Berlin u.a. erarbeitet.

Seit 1994 bestreitet sie jährlich mehrere Ausstellungen mit verschiedenen Werkzyklen, u.a. «Unter Wasser» als Einzelausstellung im Deutschen EXPO-Pavillon 2008 in Zaragoza/ Spanien und «Embedded Art» als Beteiligung an der gleichnamigen Ausstellung der Berliner Akademie der Künste (2009). Die Malerin ist Mitglied der GEDOK; sie lebt und arbeitet in Berlin-Neukölln und im tschechischen Mähren.

Die Ausstellung dauert vom 2. Mai bis zum 14. Juni 2009 und ist mittwochs von 16.00 bis 19.00 Uhr sowie samstags und sonntags von 14.00 bis 18.00 Uhr geöffnet. Der Eintritt ist frei. Die Ausstellung bietet die im letzten Jahr von zahlreichen Besuchern genutzte Gelegenheit, das Ensemble der Kettenhäuser in dem von dem Gartenarchitekten Adolf Haag angelegten Garten zu besichtigen.





Dr. Wolfgang Jung
Beisitzer des Stadtplanungsforum Stuttgart

WOHNEN IM ALTER

sind zur Verfügung stehende Angebote alternativer Wohnformen.

Im Alter sind vor allem drei Lebens- und Wohnsituationen zu unterscheiden:

„So lange wie möglich zuhause wohnen“

Der überwiegende Teil (93 % nach Sozialministerium BW 2006) Menschen in Baden-Württemberg lebt derzeit in einer eigenen Wohnung. Fast ebenso viele geben an, so lange wie möglich selbstständig in der vertrauten Wohnung bleiben zu wollen, wenngleich die Bereitschaft zu Umzug und Wohnalternativen im Alter offenbar zunimmt.

Die Wohnungen vieler älterer Menschen sind nicht altersgerecht ausgestattet. Einer Studie des Deutschen Zentrums für Altersforschung (2004, zitiert nach Sozialministerium BW 2006 b) zufolge finden sich im Mittel 66 Barrieren in Altenwohnungen (z.B. zu enge Türen, Schwellen, rutschende Teppichböden), die z.T. eine erhebliche Einschränkung der Mobilität und Selbstständigkeit zur Folge haben.

„Wohnsituation selbst verändern“

Die Akzeptanz von Pflegeheimen ist gering: Nach Bertelsmann / KDA (2003) wollen 80 % der Pflegebedürftigen nicht in ein Heim, die meisten Heimbewohner seien faktisch unfreiwillig dort. Daher ist Ziel vieler älterer Mitbürger, ihre Wohnsituation zu verändern, so lange sie dazu noch in der Lage sind. Neben den klassischen Alten- und Pflegeheimen kommen daher „neue“ Wohnformen in Betracht, wie selbst organisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen / integriertes Wohnen, Betreutes Wohnen, Wohnstifte etc.

„Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht“

Sofern ein Pflegefall eintritt oder der Alltag nicht mehr alleine bewältigt werden kann, ergibt sich für viele die Situation, dass ein Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim vorgenommen werden muss. Gerade aufgrund langer Wartezeiten, einen Heim- oder Pflegeplatz zu bekommen, bzw. den gewünschten Platz zu bekommen, ist die Unterbringung für die meisten Personen unbefriedigend.

Ziel der Stadt Stuttgart sollte sein, den älteren Bürgern Wahlfreiheit zu ermöglichen und eine rechtzeitige Vorsorge zu betreiben, um diese Wahlfreiheit möglichst lange zu erhalten. Das heißt, dass die Stadt die Bürgerinnen und Bürger dabei unterstützen sollte, ihre Lebens- und Wohnsituation möglichst von „Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht“ nach vorne zu verschieben: „Wohnsituation selbst verändern“ und „So lange wie möglich zuhause wohnen“. Z. B. kann durch den barrierefreien Umbau einer Wohnung und die Gewährleistung von Alltagshilfen auch bei

Eine detaillierte Konkretisierung der Wohnungsangebots- und -nachfragesituation kann an dieser Stelle nicht vorgenommen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung und auch veränderter Lebensstile verstärkt Wohnungen (im Gegensatz zum Ein- oder Zweifamilienhaus), eventuell auch Mietwohnungen, nachgefragt werden. Gerade ältere Personen erwägen häufig den Umzug in kleinere, barrierefreiere Wohnungen, unter Umständen dann auch zur Miete.

Daneben ist eine Ausdifferenzierung der Lebensstile beziehungsweise der Haushaltstypen zu beobachten, das heißt, dass neben den klassischen Familienstrukturen auch andere Formen des Zusammenlebens denkbar und wahrscheinlich sind (Alleinerziehende, „Patchwork-Familien“ und andere). Diese Veränderung der Haushaltstypen ist ebenso ein Faktor, der die Nachfrage nach Wohnraum verändern wird.

Trotz einer moderaten Bevölkerungsabnahme besteht aus der ansässigen Bevölkerung aufgrund des Trends zu wachsender Wohnfläche pro Kopf und geringeren Haushaltsgrößen eine Nachfrage nach Wohnraum (Ergänzungsbedarf). Der oben beschriebene Prozess, dass ältere Bürgerinnen und Bürgern „zu große“ Wohnungen/Häuser zugunsten kleinerer, barrierefreiere veräußern, bildet aber auch den Spielraum für den Ergänzungsbedarf beim Wohnen und/oder bei etwaigen Zuzügen.

Den Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben, kann von Seiten der kommunalen Planungsträger in vielfacher Hinsicht begegnet werden. Im Folgenden wird auf die Zielgruppe der älteren Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Es ist davon auszugehen, dass gerade ältere Personen ihre Wohnsituation zunehmend verändern und kleinere Wohneinheiten bevorzugen werden, wenn ursprünglich für Familien ausgelegte Häuser oder Wohnungen nur noch von älteren Paaren oder Alleinstehenden belegt werden. Dies gilt vor allem für die „zukünftigen Alten“, welche sich laut zahlreicher Studien in ihrem Wohnverhalten von der heutigen älteren Generation voraussichtlich unterscheiden werden. Voraussetzung für solche Änderungen der Lebens- und Wohnsituationen

körperlicher Beeinträchtigung noch lange das selbständige Wohnen aufrecht erhalten werden, sodass nicht bei jeder körperlichen Einschränkung ein Umzug in Betreutes Wohnen oder eine stationäre Pflegeeinrichtung erforderlich ist.

Folgende Einflussmöglichkeiten hat die Stadt:

- „Zuständigkeitserklärung“

Eine klare Entscheidung der Stadt, sich des Themas auch ohne rechtliche Verpflichtung anzunehmen. Die Stadt kann sich als „Kompetenzzentrum“ verstehen, da sie im Gegensatz zu höheren Planungsebenen ausreichend „vor Ort“ ist, um die relevanten Akteure zu kennen und anzusprechen.

- Koordination einer Bürgerplanung, Experten auswählen und ansprechen

Um den Bedarf zu ermitteln und angepasste Formen des Altenwohnens auszuloten, sollten die Bürger eingebunden werden. In welcher Form das stattfindet, hängt von den Möglichkeiten der Stadt ab. Grundsätzlich sollte eine möglichst langfristige und verbindliche Beteiligung etabliert werden.

- Hilfestellung bei Grundstücks-/Wohnungsbeschaffung und Standortwahl

Private Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen, Nachbarschaftszentren etc. kann die Stadt durch Hilfestellung bei Grundstücksbeschaffung und Standortwahl unterstützen. Für die Stadt bedeutet dies auch die Möglichkeit, solche Projekte an Standorten anzusiedeln, die mit einer langfristigen Planung und ihren Zielen übereinstimmen.

- Vernetzung und Know-how- Vermittlung: Wohnberatung, Förderberatung, Städtetzwerk

Die Stadt sollte als Ansprechpartner für die Bürger dienen, z.B. über Fördermöglichkeiten informieren. Dabei ist es nicht notwendig, dass die Stadt diese Beratung selbst erbringt. In Baden-Württemberg existiert bereits ein relativ dichtes Netz von Beratungsstellen. Die Stadt sollte jedoch z.B. eine Adressliste relevanter Beratungsstellen zusammenstellen (sofern nicht schon bestehend), die an die Bürger weitergegeben werden kann, und auch persönlichen Kontakt mit externen Experten herstellen.

Durch Vernetzung mit anderen Kommunen kann die Stadt Erfahrungen austauschen. Hier bietet sich das Städtetzwerk im „Landesnetzwerk Bürgerschaftliches Engagement“ an, in dem zum Thema Altenwohnen und bürgerschaftliches Engagement bereits Erfahrungen bestehen. Den Mitgliedskommunen steht zudem ein Fachberater zur Verfügung.

- zentrale Treffpunkte bieten

Das Wohnumfeld gewinnt für Senioren an Bedeutung, wenn sie innerhalb der Familie bzw. in ihrem eigenen Haushalt nur noch wenige soziale Kontakte haben. Wichtig sind zentrale, barrierefreie Treffpunkte, z.B. attraktive, ruhige Freiflächen mit Sitzgelegenheiten, Bürgerhäuser oder Cafés sowie möglichst dezentrale Einkaufsmöglichkeiten, die wohnortnah und/oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

DAS LETZTE WORT

richtet der Herausgeber heute an unsere geschätzten Leserinnen und Leser.

Wir laden Sie ein, uns Ihre Meinung zu unserem Tun und Unterlassen zu schreiben:

per Post an
Hoffeldstr. 255 in 70597 Stuttgart
oder Telefax 7288432
oder E-Mail spf-hwk@t-online.de

Ihre Beiträge werden wir, aus Platzmangel, ggf. in gekürzter, nicht sinn-entstellender Weise in den STADT - ansichten abdrucken.

Lassen Sie uns gemeinsam auf diese Art im StadtplanungsFORUM konstruktiv streiten.

 Kopie + Medientechnik	• Kopieren	• Scannen	• Poster/Plakatdruck
	• Drucken	• Digitalisieren	• Direktplattendruck
	• Plotten	• Archivieren	• CD/DVD-Service
Schwabstraße 36A 70197 Stuttgart	Tel.: 0711 / 666 02 - 0	Fax: 0711 / 666 02 - 22	info@optiplan.de www.optiplan.de

Herausgeber:	Freier Architekt Hans Werner Kastner Hoffeldstr. 255, 70597 Stuttgart für das Stadtplanungsforum www.stadtplanungsforum.de
Redaktion und Layout:	Hans Werner Kastner - Wolfgang Jung
Herstellung und Vertrieb:	Fa. Optiplan GmbH Kopie+Medientechnik Schwabstr. 36A, 70197 Stuttgart
Alle Beiträge sind die Meinung des jeweiligen Verfassers.	
Auflage:	1.000 Stück

