



Fachgespräch „Wohnungsbau auf Grüner Wiese?“ -

Bedingungen und Perspektiven der Innen- und Außenentwicklung am Beispiel

Sindelfingens

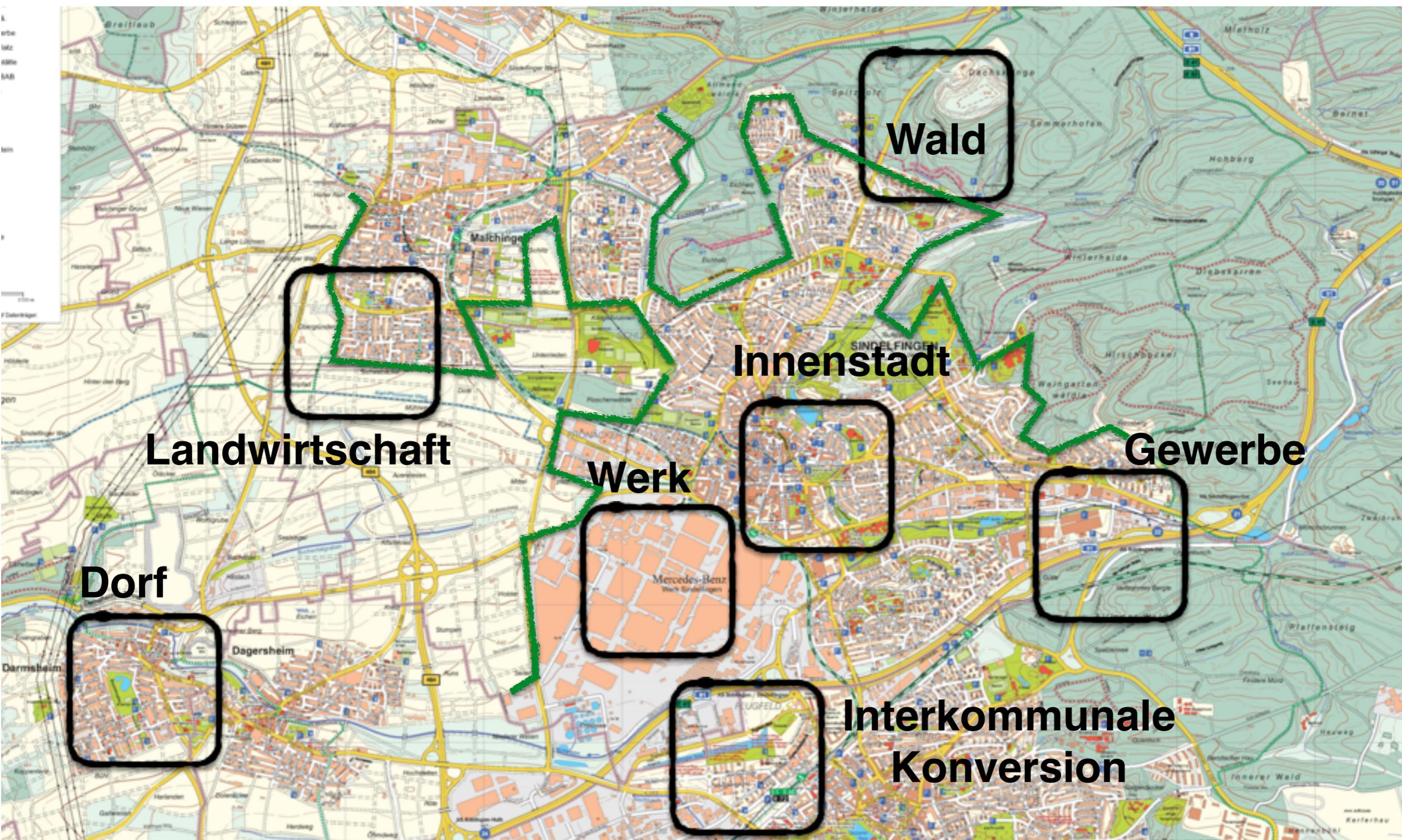
Bedingungen

- Siedlungs- und Freiraumstruktur, Wohnungsmarkt + Flächenpotenziale
- Basis: Das „Handlungskonzept Wohnen 2025“

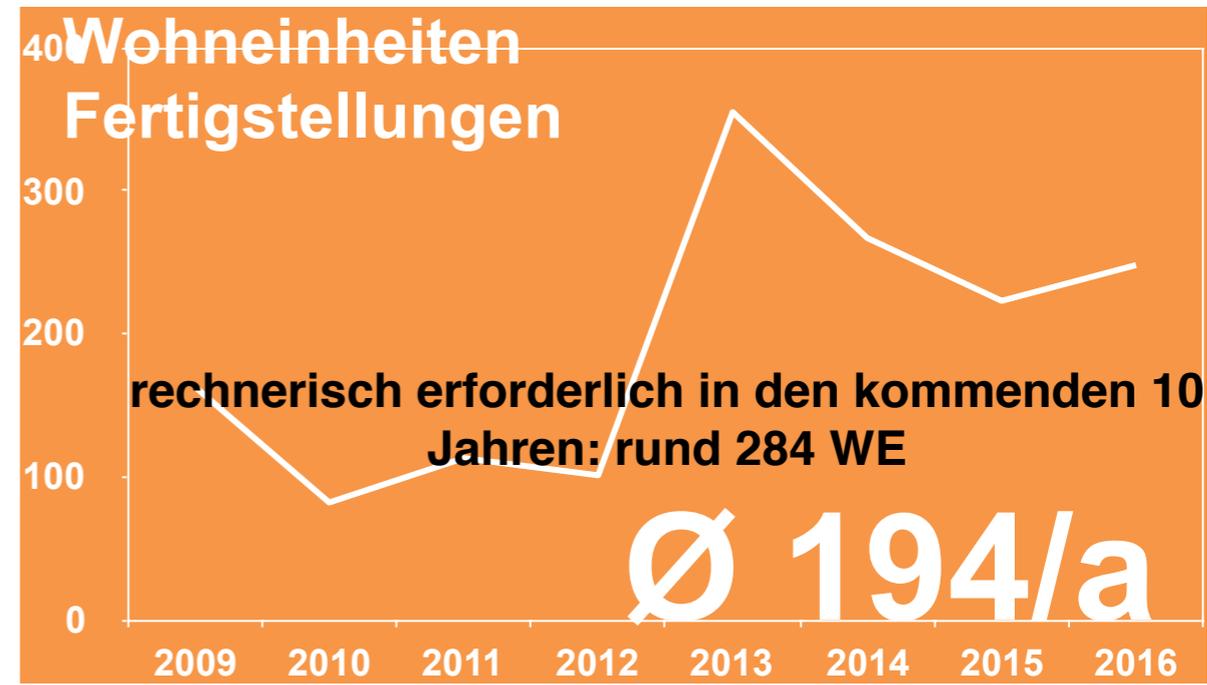
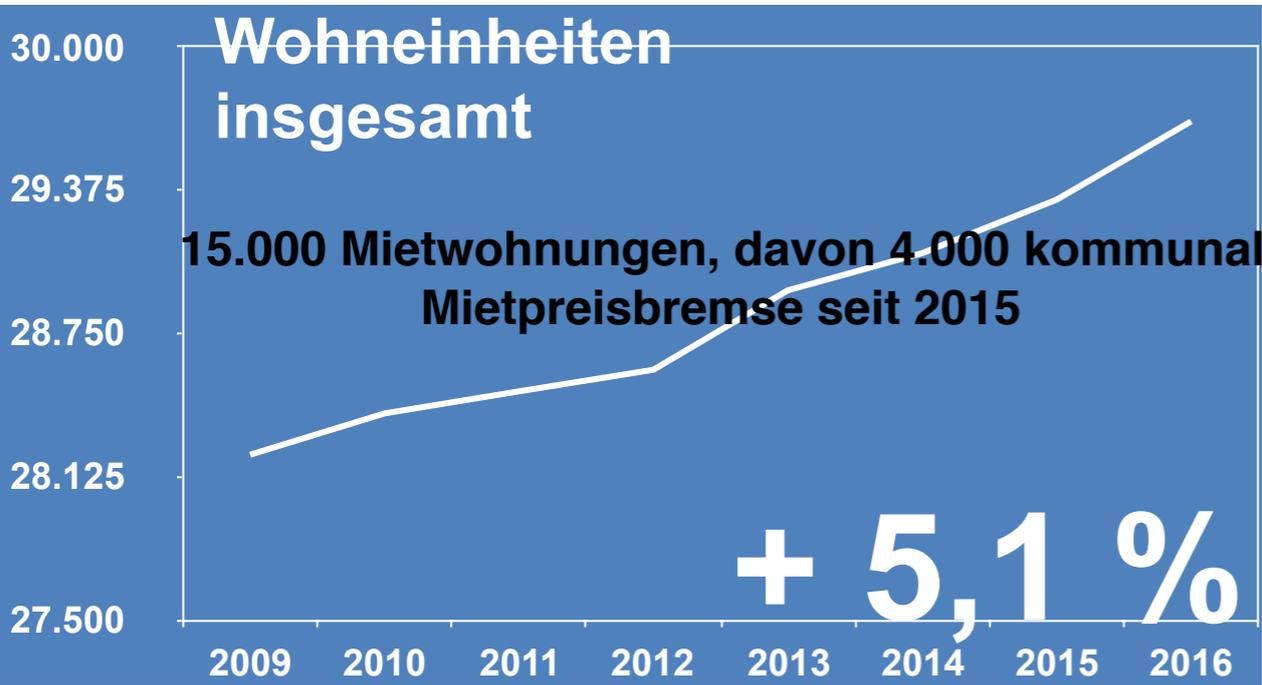
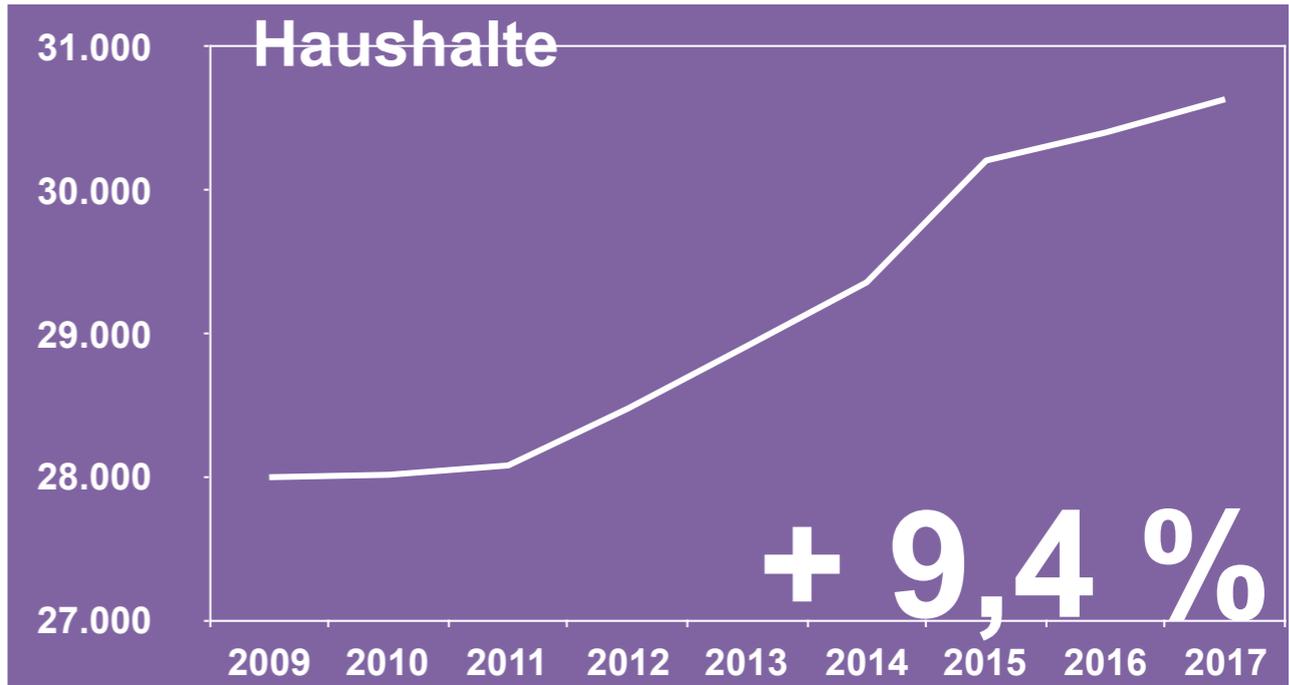
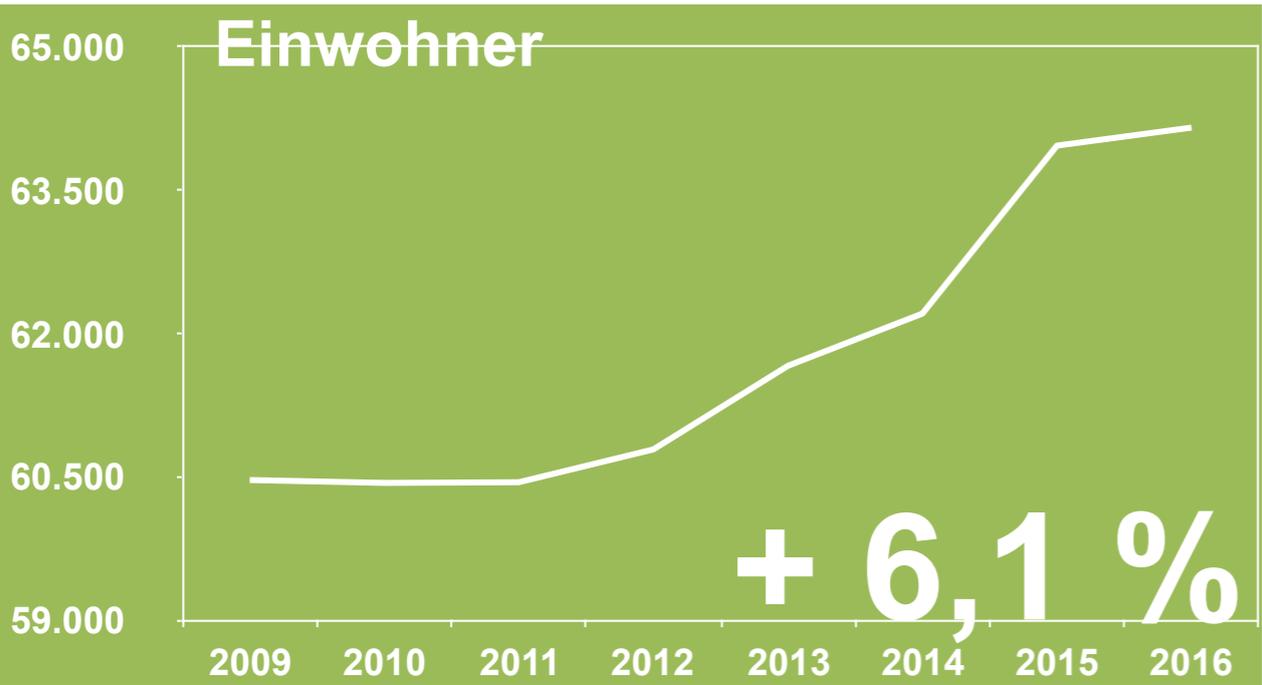
Perspektiven

- Beteiligen! Und: mischen, mischen, mischen...
- Bestände weiter entwickeln.
- Außenwachstum eintakten?
- Über den Wert von Prognosen;-)
- Mit Blick auf Wohnungsbau:

Bedingungen: Siedlungs- und Freiraumstruktur

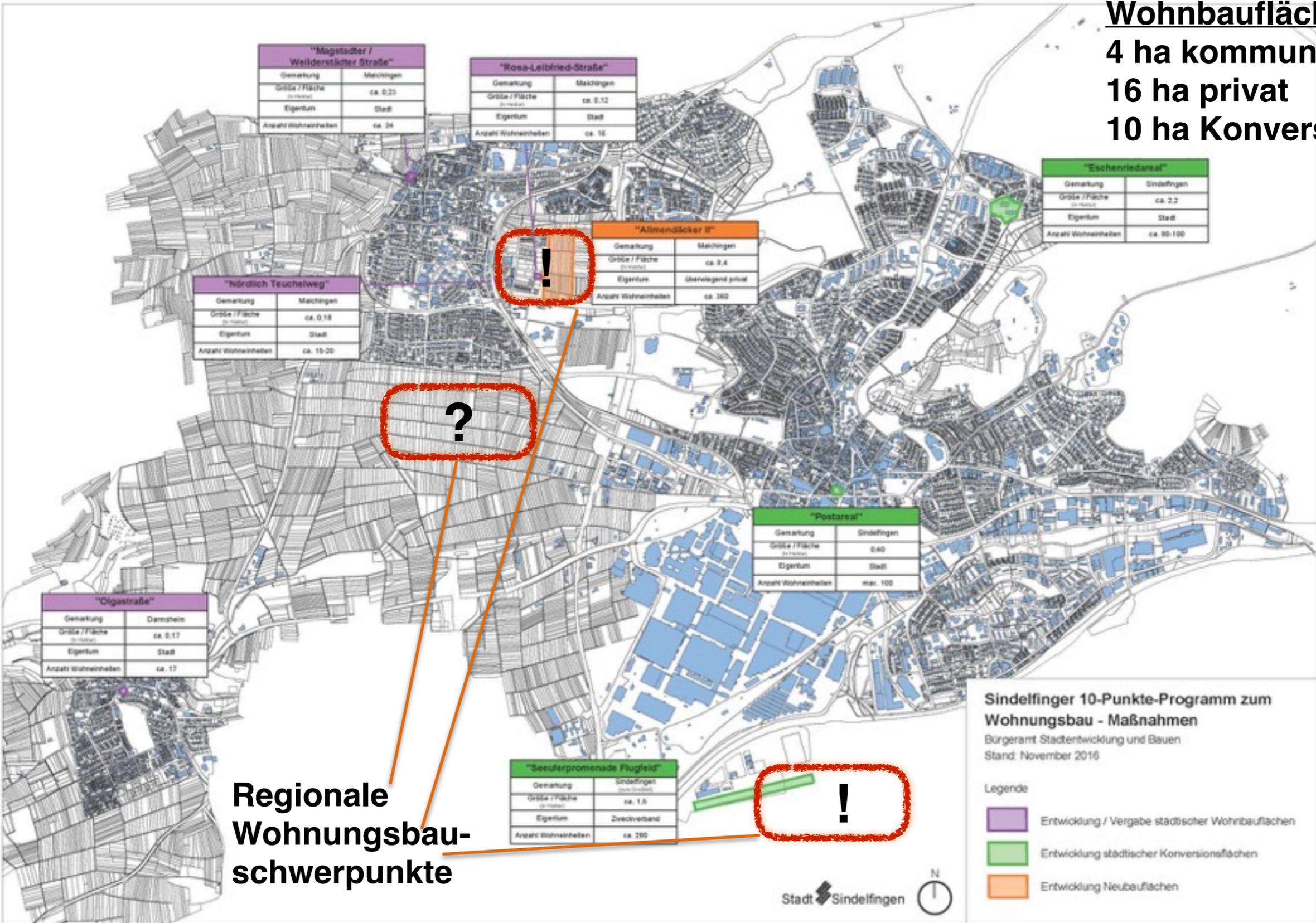


Bedingungen: Der Sindelfinger Wohnungsmarkt



Bedingungen: Flächenpotenziale

Wohnbauflächen heute:
 4 ha kommunal
 16 ha privat
 10 ha Konversion



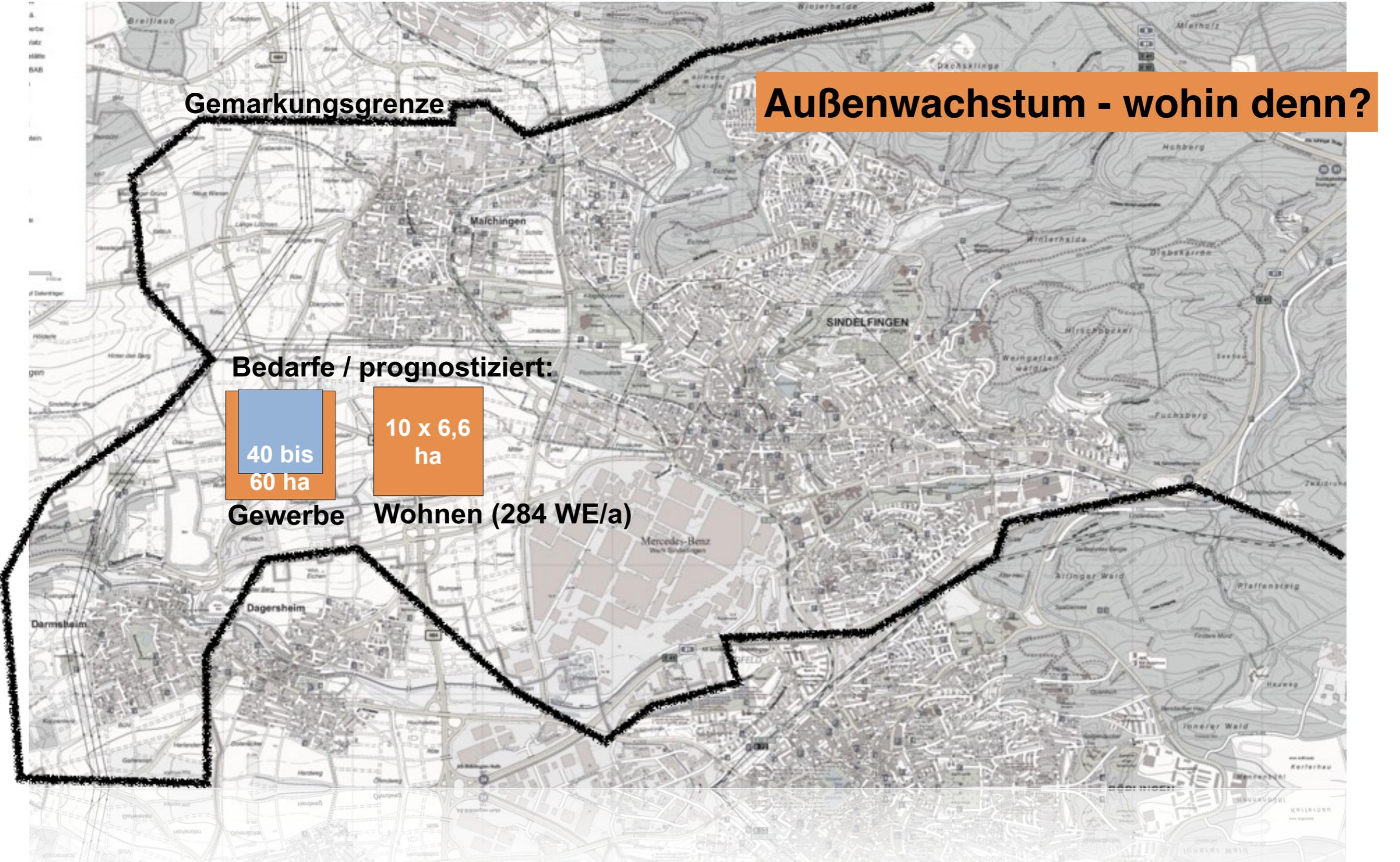
Regionale Wohnungsbau-schwerpunkte

Sindelfinger 10-Punkte-Programm zum Wohnungsbau - Maßnahmen
 Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen
 Stand: November 2016

Legende

- Entwicklung / Vergabe städtischer Wohnbauflächen
- Entwicklung städtischer Konversionsflächen
- Entwicklung Neubaufächen

Bedingungen: Flächenpotenziale Außenentwicklung



Außenwachstum - wohin denn?

Gemarkungsgrenze

Bedarfe / prognostiziert:

40 bis
60 ha

10 x 6,6
ha

Gewerbe

Wohnen (284 WE/a)

Bedingungen: Basis „Handlungskonzept Wohnen 2025“

Sindelfinger 10-Punkte-Programm zum Wohnungsbau

- 1) Sindelfingen und seine Teilorte sind attraktive Wohnstandorte für alle Bevölkerungsgruppen, Generationen und Kulturen und sollen dauerhaft als solche erhalten bleiben. Die Stadt verfolgt dazu ein moderates Innen- und Außenwachstum. Ziel ist es, im Bestand und in Neubaugebieten eine ausgewogene Mischung an Wohnraum unterschiedlicher Qualität sowie einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen zu erreichen.
- 2) Neuer Wohnraum soll in einem ausgewogenen Angebot für alle Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden. Städtebaulich und infrastrukturell bedeutsame Flächen sollen als kommunale Aufgabe aktiv entwickelt werden. Die Stadt wird hierbei in bewährter Weise mit den Wohnstätten Sindelfingen zusammenarbeiten und ihren großen Bestand an kommunalen Wohnungen erhalten und weiterentwickeln. Der Bestand an stadteigenen Wohnbauflächen soll gezielt und bedarfsorientiert weiterentwickelt werden. Die Vergabe sonstiger städtischer Wohnbaugrundstücke an private Investoren und Bauträger erfolgt auf Grundlage von Konzept- und Kaufpreisangebot.
- 3) Da sich Bezieher mittlerer und niedriger Einkommen, Alleinerziehende sowie kinderreiche und junge Familien derzeit auf dem freien Wohnungsmarkt in Sindelfingen nicht ausreichend selbst mit Wohnraum versorgen können, wird sich die Stadt für diese Gruppen in den kommenden Jahren im Wohnungsbau verstärkt engagieren. Innovative, sowie die Mischung und das Zusammenleben verschiedener Gruppen fördernde Projekte wie Mehrgenerationenhäuser sollen unterstützt werden, um insbesondere das Wohnangebot für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen zu verbessern. Zudem soll die Zahl der städtischen Belegungsrechte langfristig stabilisiert und mittelfristig erhöht werden.
- 4) Die Stadt unterstützt aktiv private Wohnungseigentümer bei der Schaffung, Erneuerung und Erweiterung von Wohnraum durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie bodenordnende Maßnahmen. Innenentwicklung und Nachverdichtung sollen so erfolgen, dass die städtebaulichen und freiräumlichen Charakteristika der Quartiere erhalten bleiben und eine ausgewogene soziale Mischung sowie eine gute Infrastrukturausstattung und Nahversorgung der Quartiere gesichert ist.
- 5) Die Stadt schafft neues bzw. zusätzliches Baurecht für Wohnungsbau auf privaten Grundstücken, wenn sich die Eigentümer angemessen an der Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele und den erforderlichen Kosten für Planung, Erschließung, Infrastruktur und Grün beteiligen.

- 6) Die bereits begonnenen Entwicklungsvorhaben Allmendäcker II als durchgrüntes Wohnquartier mit einer hohen städtebaulichen Qualität, sowie Postareal und die Bebauung der Seeuferpromenade des Flugfelds als städtische Konversionsflächen werden zeitnah umgesetzt. Dabei soll auch ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Zielgruppen geschaffen werden.
- 7) Das Eschenriedareal soll mit den Wohnstätten zu einem sozial gemischten Wohnquartier entwickelt werden. Hierfür werden parallel zur temporären Nutzung der Schule als Anschlussunterbringung für Flüchtlinge der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan geändert, ein Planungsworkshop sowie ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.
- 8) Die Grundstücke „Olgastraße“ (Darmsheim), „Weilderstädter/Magstadter Straße“ (Maichingen) sowie „Rosa-Leibfried-Straße“ (Maichingen) werden zeitnah an die Wohnstätten zur Errichtung von Wohnungen veräußert.
- 9) Bei fortschreitender Realisierung der vorgenannten Maßnahmen werden die im Flächennutzungsplan zur Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen im Hinblick auf ihre Aktivierbarkeit und die erforderliche Infrastruktur geprüft.
- 10) Es wird ein „Sindelfinger Wohndialog“ zum Thema Wohnungsbau mit allen wichtigen Akteuren des Sindelfinger Wohnungsmarkts installiert, der ab Anfang 2017 in regelmäßigen Abständen zusammenkommt. Die Erarbeitung und Fortschreibung von bevölkerungs- sowie wohnungsmarktspezifischen Kennzahlen dienen als Grundlage für wohnungspolitische Diskussionen.

Perspektiven: Beteiligen! und: mischen, mischen, mischen...



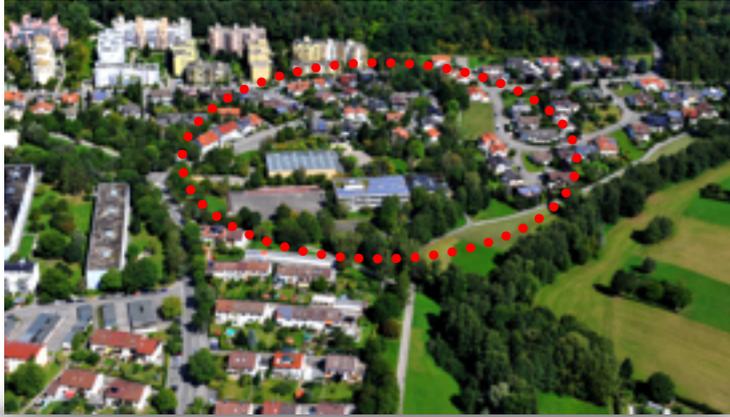
- Früh und differenziert beteiligen
- Zusammenarbeiten
- Nebenthemen bearbeiten
- Städtische Leitplanken aufzeigen
- Transparent argumentieren
- Allianzen schmieden
- Locker/flexibel bleiben



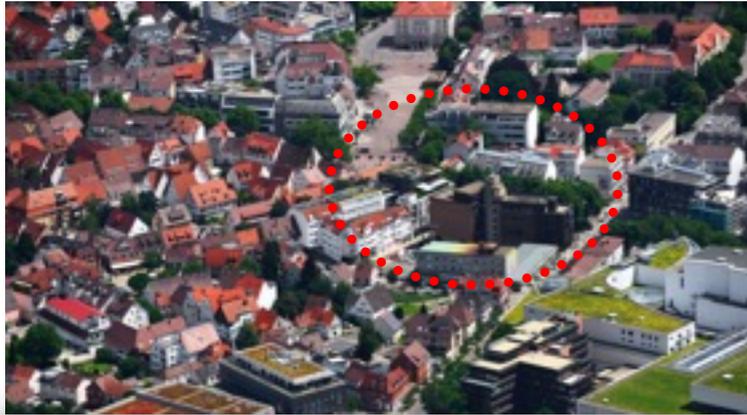
Mischung/en entwerfen, zeigen, belohnen

Perspektiven: Bestände weiter entwickeln.

Schulgelände / Eschenriedschule



Innerstädtische Gewerbefläche / Post-/Voba-Areal



Interkommunal / Flugfeld Seeuferpromenade



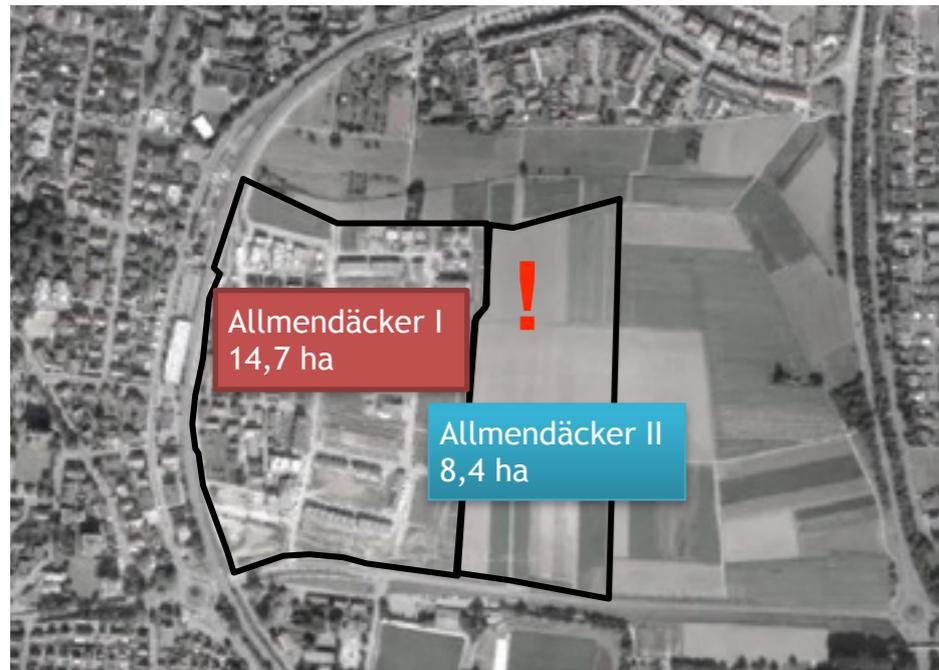
Innenentwicklung ist kein Selbstläufer:

- Flächenverfügbarkeit, Planungsrecht
- Nachbarschaft + Bürgerinitiativen
- Grenzen der bestehenden Infrastruktur (Kitas, Schulen, Erschließung, Stellplätze, Nahversorgung,...)
- Umfeld (Nutzungen)
- Altlasten
- Gebietsimage und „Selbstbild“
- ...

+ aktuell viele private Ersatzneubauten, Umbauten, Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren

Perspektiven: Außenwachstum eintakten?

Allmendäcker I und II / Regionaler Wohnungsbauschwerpunkt



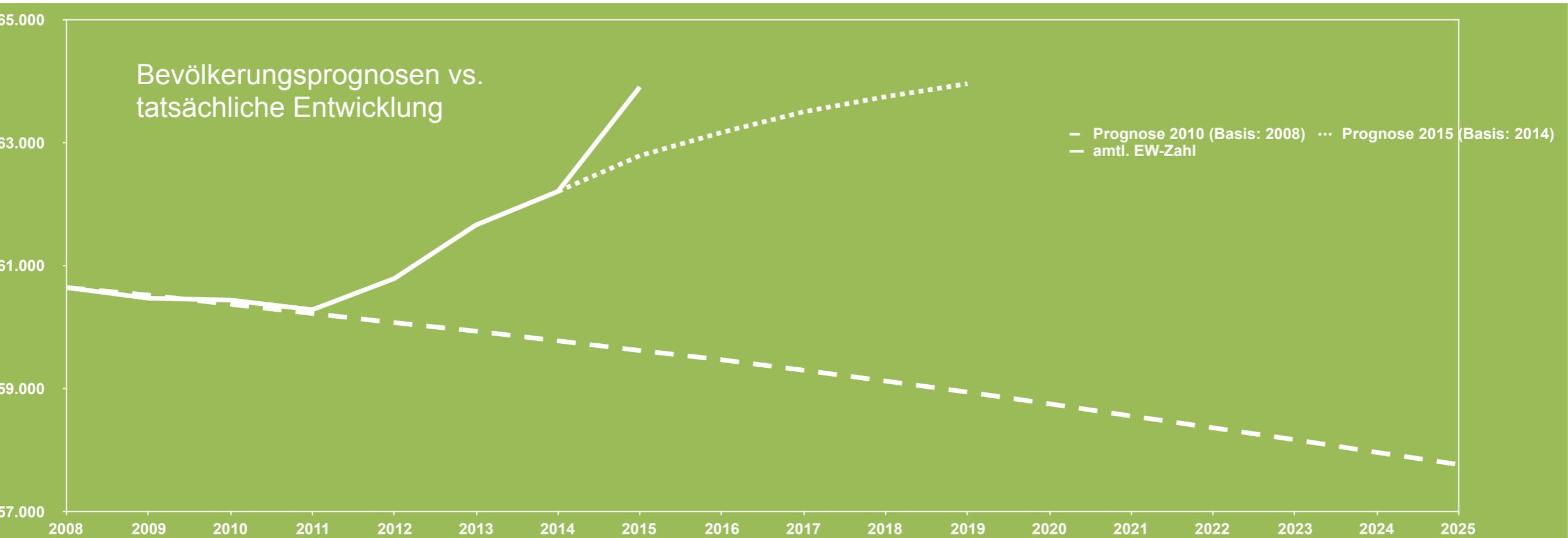
- 540 + 360 WE
 - Aufsiedlung seit 2011 / ab 2019
 - Bodenpreisentwicklung und Grundstücksnachfrage
 - Mix Miet- und Eigentumswohnungen
 - gemischte Quartiere
 - Infrastruktur
- = Entwicklung erfolgreich**

Südlich Mühlweg / Regionaler Wohnungsbauschwerpunkt



- 28 ha, rechnerisch 1.200 WE
 - Landwirtschaft / Eigentümerstruktur
 - Wasser, Kaltluft, Artenschutz
 - Ortsrandlage: Entfernung zu Infrastruktur, Nähe zu Stromleitung
 - fehlender S-Bahn-Halt
- = Entwicklung heute offen**

Perspektiven: Über den Wert von Prognosen;-)



Gemarkungsflächen sind endlich - keine Kommune wird heute auf Basis von Prognosen ihre letzten Flächenreserven innen/außen für den Wohnungsbau mobilisieren...

Perspektiven: Mit Blick auf Wohnungsbau:

- Weder Innen- noch Außenentwicklung im Verdichtungsraum sind derzeit leicht und schnell zu verwirklichen. Alle „einfachen“ Flächen sind inzwischen bebaut.
- Innen- wie Außenentwicklung sehen sich einem jeweils eigenen Set an potenten Widerständen und Gegenspielern gegenüber - beide Entwicklungspfade brauchen viel Beteiligung und Zeit. Eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik kann helfen...
- Eine verantwortungsvoll handelnde Kommune setzt ohne planvollen und frühzeitigen Ausbau der Infrastruktur weder Innenentwicklung noch das Bauen auf der Grünen Wiese in großem Maßstab um. Ein Mehr an Wohnraum erfordert u.a. auch neue Mobilitätsangebote!
- Die Standortpräferenzen vieler Unternehmen, von Beschäftigten und Bewohnerinnen und Bewohnern werden einander immer ähnlicher. Kommunen müssen auch Potenziale für die künftige Gewerbeentwicklung sichern.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!