



STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

KOMMUNALE WIRKLICHKEITEN ZWISCHEN WOHNUNGSBEDARF, FLÄCHENSCHONUNG, ARTENSCHUTZ UND IDENTITÄT

Stuttgart, 9. Juni 2018

Gudrun Heute-Bluhm

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetags

Oberbürgermeisterin a.D.

Einwohnerwachstum, Wohnungsbedarf, Flächenbedarf – ein Befund

- Bis vor wenigen Jahren haben wir unter dem Bekenntnis zum Flächensparen den wachsenden Wohnraumbedarf extrem unterschätzt, zumal es praktisch keine Förderung mehr gab
- Mit der Flüchtlingskrise ist der Bedarf sprunghaft gestiegen und es galt, die Konkurrenz zwischen der Warteliste auf eine Sozialwohnung und der Anschlussunterbringung zu vermeiden
- Neue Förderprogramme erleichtern die Finanzierung und lenken den Blick darauf, dass wir ohne Flächen nicht bauen können

Bauflächenbedarf hat unterschiedliche Gründe und flächensparendes Bauen muss sich daran orientieren

- Anzahl der nachfragenden Haushalte in BW steigt durch Verkleinerung der Haushalte, Binnenwanderung in D und durch Migration
- Wohlstand bedingt höhere Nachfrage nach Wohnfläche pro Haushalt
- In ländlich geprägten Orten, auch Teilorten der größeren Städte, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ungebrochen
- Junge Familien insbesondere mit berufstätigen Eltern schätzen die kurzen Wege des urbanen Wohnens und akzeptieren Geschossbauweise

Erfahrung Baugebiet Belist – Alles richtig gemacht?

- Lückenschluss im Ortsteil
- Entwicklung aus dem Landschaftsplan ökologisch unbedenklich
- Offener Architekturwettbewerb für die beste Lösung
- Moderate Anhebung der Geschossfläche gegenüber direkt angrenzender Umgebung
- Grundstücke vorher alle durch Stadt erworben

Praxisbeispiel Wohngebiet Belist In Lörrach, OT Haagen, im Vergleich



Beste Lage 2016	Bodenrichtwert	Einwohnerdichte
Stuttgart	1900 €/qm	3008 Ew/qm
Freiburg Herdern	830 €/qm	2545 Ew/qm
Lörrach Zentrum	620 €/qm	2820 Ew./qm
Ortsteil Haagen	380 €/qm	983 Ew/qm

Baugebiet Belist:

Ortschaftsrat mehr Stellplätze und Verringerung der Geschossfläche

- Nachbarn wehren sich gegen „zu hohe Häuser“ und zu große Dichte und befürchten Parkdruck
- Ortschaftsrat sieht dörflichen Charakter gefährdet
- Fehler: Bevölkerung zu spät eingebunden
- Architektenwettbewerb wird als Bevormundung empfunden
- Gemeinderat schwenkt gegen den Rat der Experten und gegen die Vernunft des flächensparenden Bauens um
- Bauen verteuert sich so, dass trotz Landeszuspruch nicht mehr auskömmlich finanziert für sozialen Wohnungsbau

Was haben wir gelernt durch Belist?

- Städtebaulicher Wettbewerb sollte erst nach Bürgerbeteiligung erfolgen, um die Vorgaben flächensparenden Bauens zu vermitteln
- Flächenerwerb durch die Stadt vor Abschluss der verbindlichen Planung reicht nicht, um kostengünstiges Bauen zu sichern
- Ortsteile sind wie Dörfer, die ihre Identität wahren wollen und sich gegen eine aus ihrer Sicht zu hohe, aus Ökologischen Gründen eigentlich erforderliche Dichte wehren

Fazit nach der Diskussion

Im Plenum

- Auch flächensparende Bauweise muss auf die Befindlichkeit der dörflichen Struktur Rücksicht nehmen, im nicht zu scheitern
- Grenzen sind vorab mit der Bürgerschaft zu diskutieren und auszuloten
- Kommunale Selbstverwaltung entfaltet ihre Stärke erst mit der Diskussion in den örtlichen Gremien
- Zwang von oben erzeugt Gegendruck, erst natürlich, wenn er vom Land kommt

Suche nach neuen Wegen, Flächensparenden Bauens

- Attraktive Wohnformen im Bestand auch in dörflichen Strukturen verringern die Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- Attraktivität im ländlichen Raum stärken, um die Siedlungsdruck aus den Ballungsgebieten zu nehmen. Schlüsselfaktor: gute Verkehrsanbindung und Kinderbetreuung/Schulversorgung
- Neue Wege der Innenentwicklung: inklusive Quartiere erzeugen attraktive Nachbarschaften
- Handel mit Flächenzertifikaten schwierig

Neue Wege im Artenschutz

- Elemente des Flächenhandels in System der Ökopunktvergabe einbauen: Ökopunkte als Belohnung für flächensparende Bauweise
- Strategische Entwicklung der Ausgleichsprojekte statt Belegung wirtschaftlich nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen
- Ausgleichsflächen stärker auf forstlich genutzte Flächen verlegen, um die Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung zu sichern

Abschließende Bitte

- Schwierigkeiten nicht durch Vorgaben von oben umgehen
- Bauleitplanung und gemeindliche Satzungshoheit als Chance begreifen
- Durch Diskurs vor Ort die Einsicht stärken
- Lokale Fehlplanung durch Rechtsaufsicht korrigieren
- **Vielen Dank fürs Zuhören und Ausprobieren!**