
Wohnungsbau auf grüner Wiese? Anforderungen aus regionale Perspektive

Thomas Kiwitt
Leitender Technischer Direktor



Bauen kann schlimm sein...

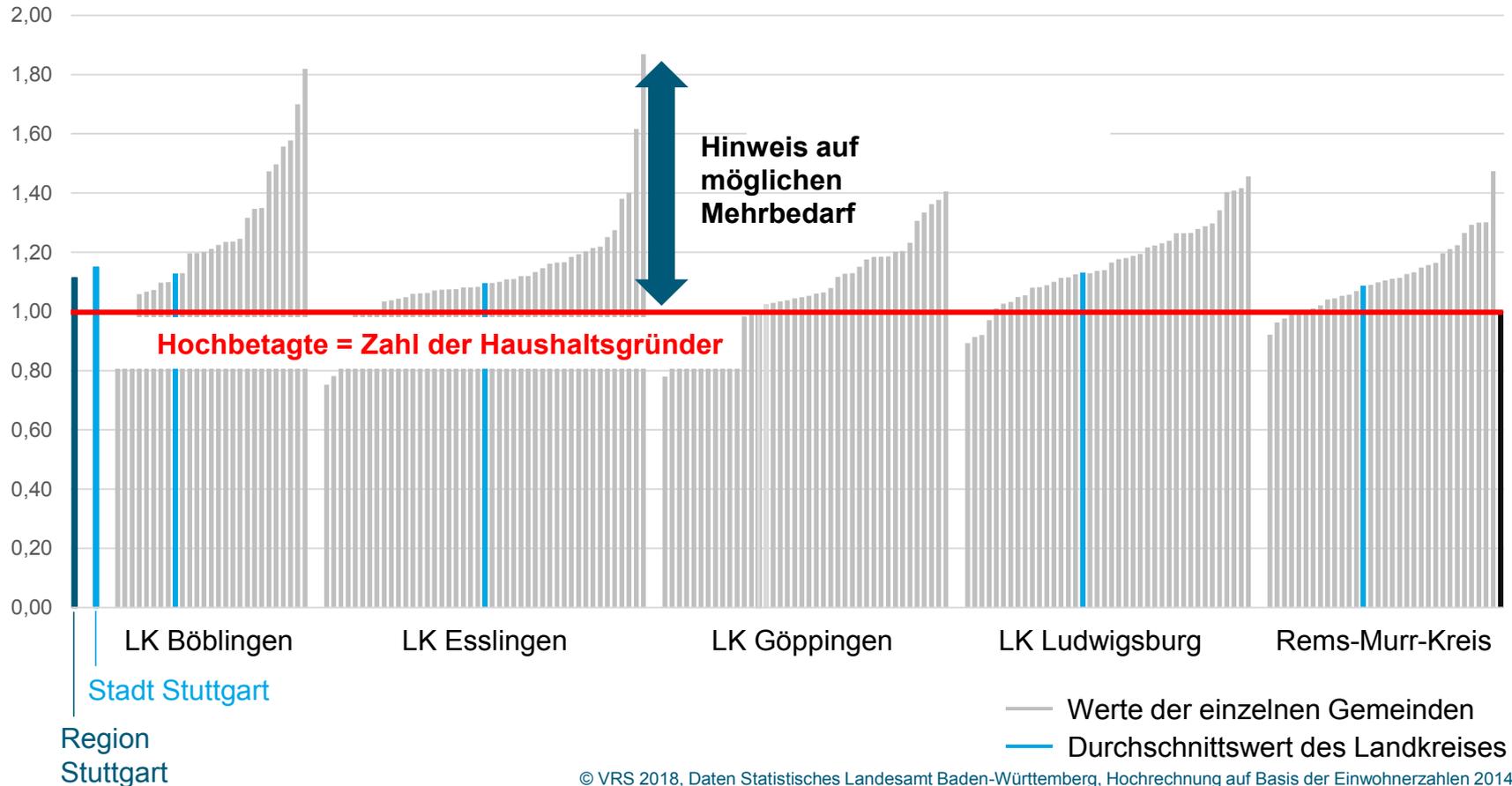


- » Bodenversiegelung
- » Beeinträchtigung Landschaftsbild
- » Zerschneidung
- » Zerstörung von Lebensräumen
- » Störung von Erholungsmöglichkeiten
- » ...

... ist aber mancherorts erforderlich z.B. für unsere Kinder ...

„Haushaltsgründer“ und „Hochbetagte“ 2035

Einwohner 2014, die bis 2035 25 Jahre alt werden pro Einwohner der 85 Jahre alt wird



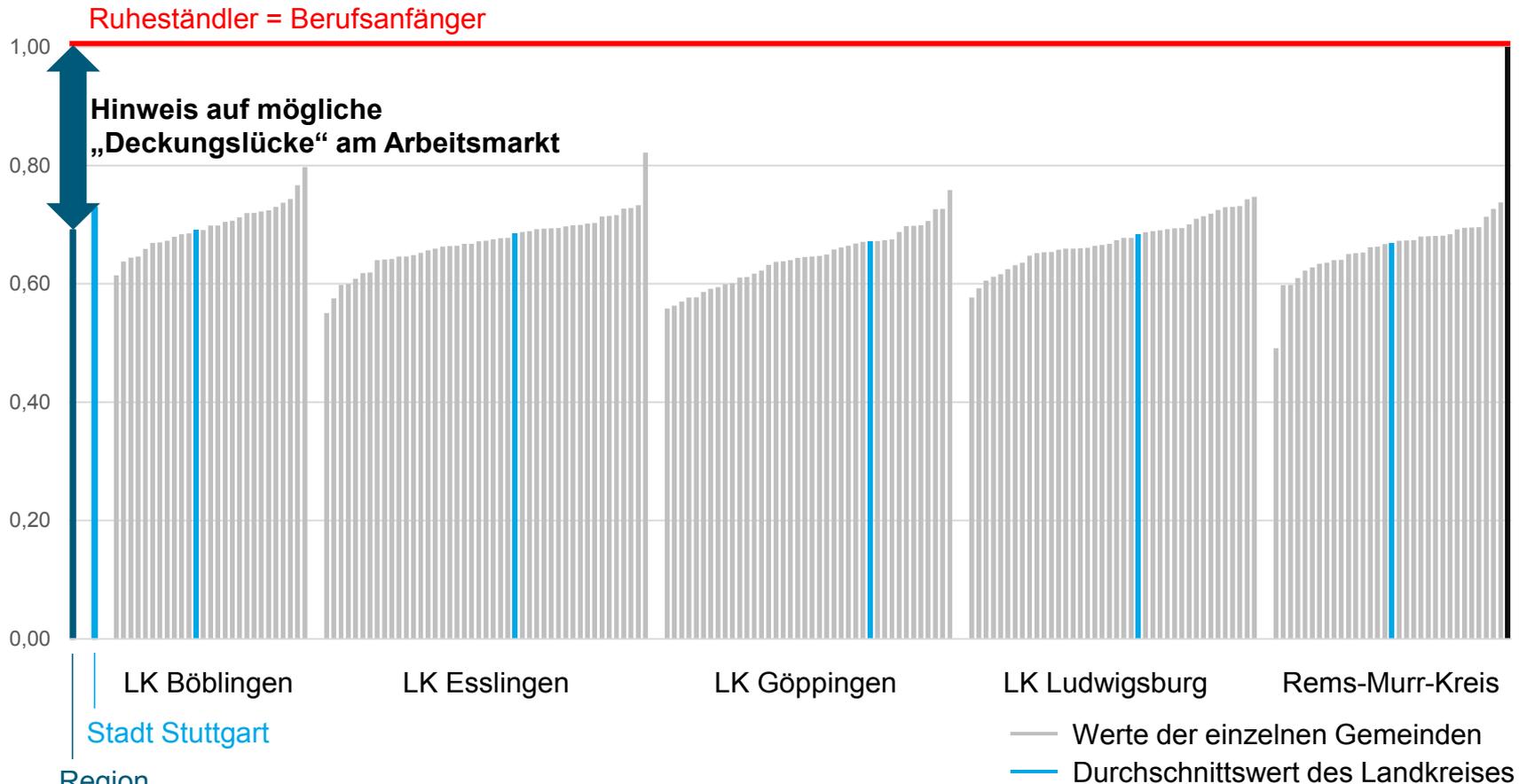
© VRS 2018, Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Hochrechnung auf Basis der Einwohnerzahlen 2014

» Rechnerischer Eigenbedarf in der Region Stuttgart: 55.000 Menschen

... oder unsere künftigen Nachfolger im Job

„Berufsanfänger“ und „angehende Ruheständler“ 2035

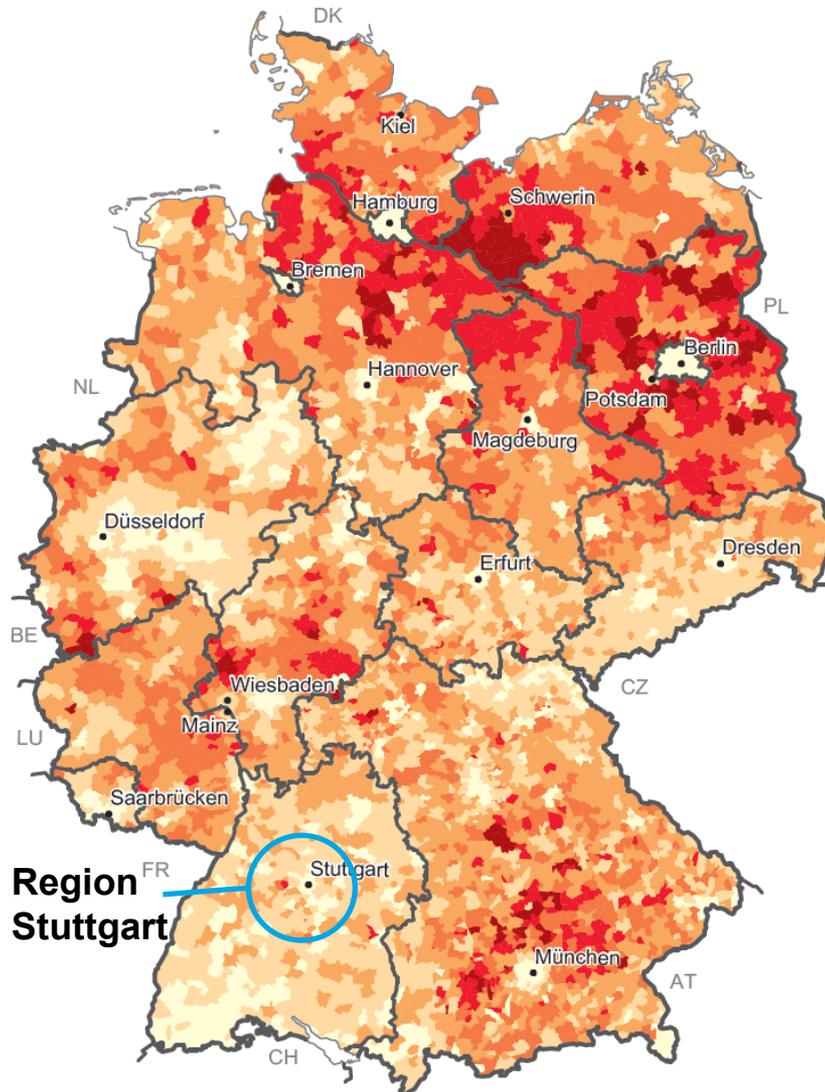
Einwohner 2014, die bis 2035 25 Jahre alt werden pro Einwohner der 65 Jahre alt wird



© VRS 2018, Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Hochrechnung auf Basis der Einwohnerzahlen 2014

» Rechnerische „Deckungslücke“: 240.000 Menschen

Wer keine (bezahlbare) Wohnung findet, pendelt – mitunter lange Strecken



Durchschnittliche Pendeldistanz aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2009 in km

	bis unter	14
	14 bis unter	18
	18 bis unter	22
	22 bis unter	26
	26 bis unter	30
	30 und mehr	

- » Unzureichendes Wohnungsangebot bringt Leute auf die Straße - auch als Pendler
- » Baden-Württemberg ist Land der kurzen Wege – schonend für Umwelt, Klima, Konto und Nerven
- » „Zufällige“ Siedlungsentwicklung ist ineffizient

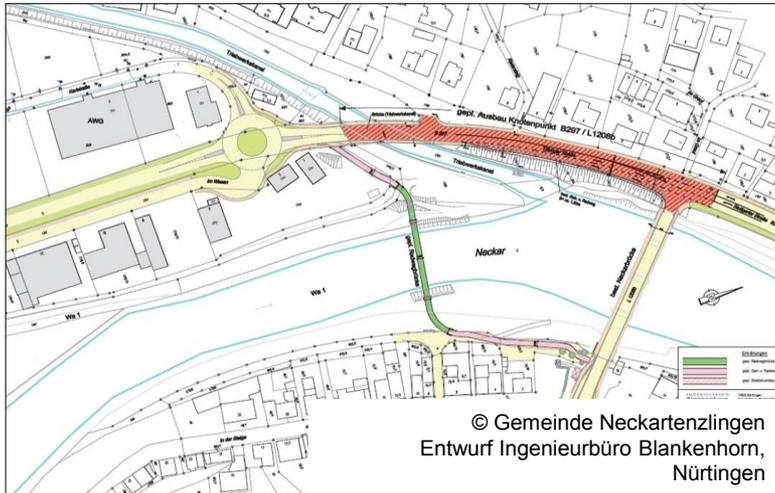
Schlimmer als bauen: Bauen an der falschen Stelle!



Wenn Wohnraum fehlt: Klare Prioritätensetzung – und systematische Standortwahl!

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotope, klimarelevante Flächen)
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

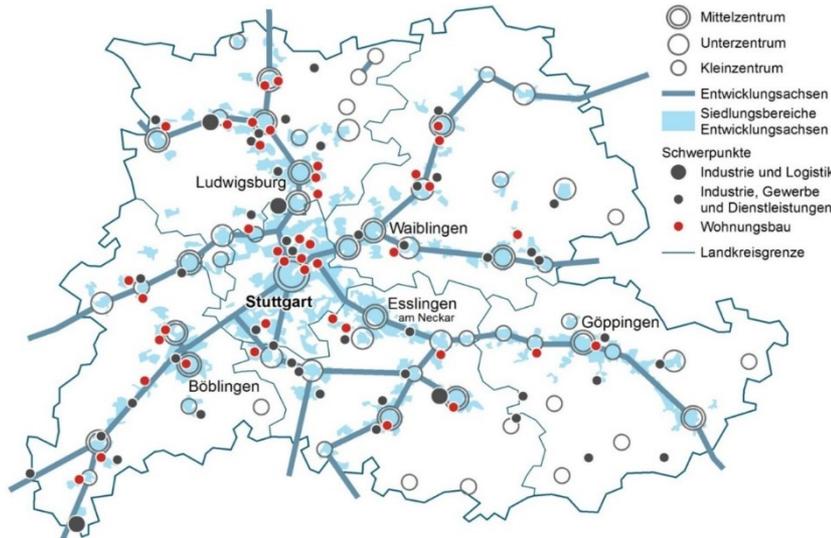
Konsequente Regionalplanung hilft - mit klaren Vorgaben...



- » Bedarfsprüfung unter Berücksichtigung von Baulücken und Flächenreserven
- » Umsetzung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotope, klimarelevante Flächen)
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

Konsequente Regionalplanung hilft - mit klaren Vorgaben...



- » Verbindliche Ausrichtung am Schienennetz – sonst nur Eigenentwicklung
- » Nur wo Züge halten, können Züge genutzt werden

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
- 3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr**
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotope, klimarelevante Flächen)
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

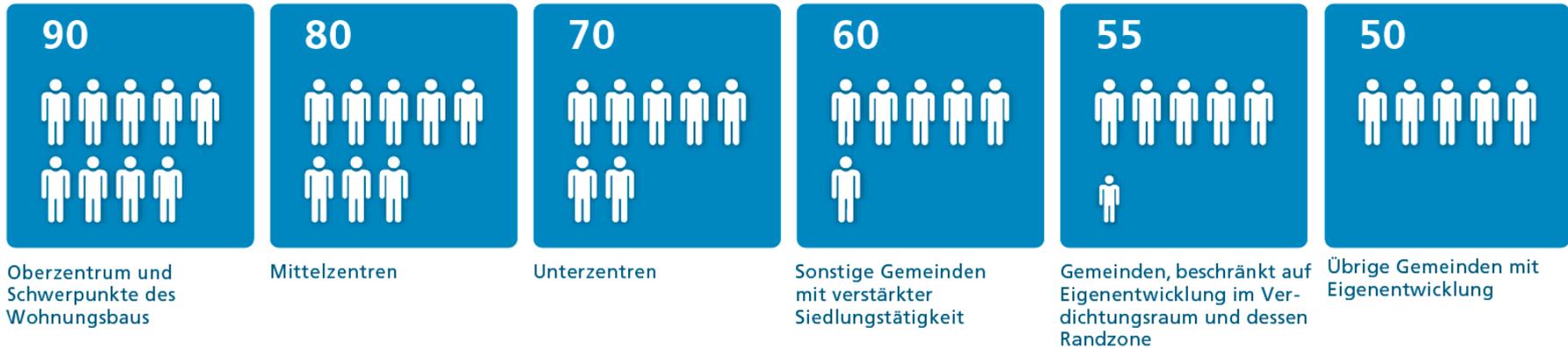
Konsequente Regionalplanung hilft - mit klaren Vorgaben...



- » Zielaussagen zum Freiraumschutz: Regionaler Grünzug, Grünzäsuren, Vorranggebiete
- » Keine Bebauung sensibler Bereiche

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
- 4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotope, klimarelevante Flächen)**
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

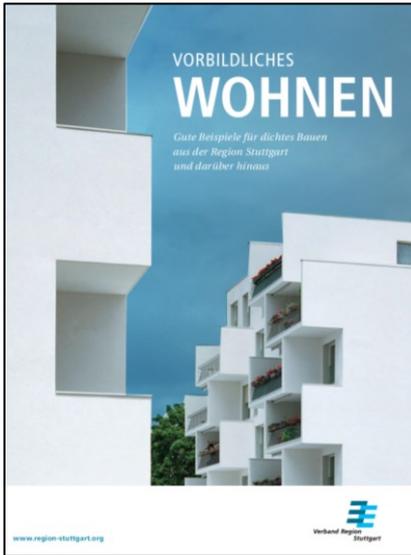
Konsequente Regionalplanung hilft - mit klaren Vorgaben...



» Anforderungen an bauliche Dichte als Beitrag zu Flächensparen und Bezahlbarkeit

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotop, klimarelevante Flächen)
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

...mit praktischer Unterstützung...



- » Praktische Beispiele für gute Lösungen
- » Datengrundlagen
- » Regionale Perspektiven als Ergänzung örtlicher Entscheidungsfindung

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotop, klimarelevante Flächen)
- 5. Flächensparend, mit angemessener Dichte**
6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah

... und der Suche nach neue Lösungen



- » Forschungsvorhaben
z.B. zur Kompensation in
Verdichtungsräumen
- » (Internationaler) Fachdialog
- » Netzwerkarbeit
- auch auf EU-Ebene

1. Nutzung Leerstand
2. Bebauung von Baulücken
3. Zugang zum Öffentlichen Nahverkehr
4. Schutz wichtiger Freiraumfunktionen (z.B. Biotope, klimarelevante Flächen)
5. Flächensparend, mit angemessener Dichte
- 6. Kompensation unvermeidbarer Eingriffe möglichst ortsnah**

Pläne gibt es genug - es fehlt die Umsetzung!



- » In der Region Stuttgart rund 1.000 ha Bauland geplant, geprüft, in Beteiligungsverfahren diskutiert, beschlossen + genehmigt
Aber keine Realisierung!
- » Unterschiedliche Gründe z.B. :
 - Keine Kooperationsbereitschaft der Eigentümer
 - Unzureichende Infrastruktur
 - Zurückhaltung Gemeinderäte
 - Mangelnde Akzeptanz der Nachbarschaft
- » Wenn „gute“ Standorte nicht umgesetzt werden, wird auf „schlechten“ gebaut
Intensivere Eingriffe, mehr Verkehr, mehr Emissionen...
- » Umsetzung maßgeblich: Wenn bauen, dann an der richtigen Stelle!
- » Wichtig: Sondersituation in Ballungsräumen – Lage besonders drängend

IBA StadtRegion Stuttgart 2027

Gute Planungen + gute Umsetzung



- » IBA dient der Suche nach Antworten auf gesellschaftsrelevante Fragen
Wie schon 1927: Wie lebt der moderne Mensch in Zukunft?
Frage ist geblieben – Rahmenbedingungen natürlich andere
- » Regionaler Aktionsradius der Menschen bestimmt Planungsmaßstab
Themenauswahl folgt aktuellen Herausforderungen und Politikrelevanz
- » Mehr als "Häuserzoo,, Marketinggag, Wissenschaftsprojekt
- » Gute Beispiele für Diskurs, Partizipation, Akzeptanzbildung, Entscheidungsfindung
- » Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung – regional integriert!
- » Aber auch Umsetzung und Baukultur
- als Anschauungsobjekte für uns – und andere!