

Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen

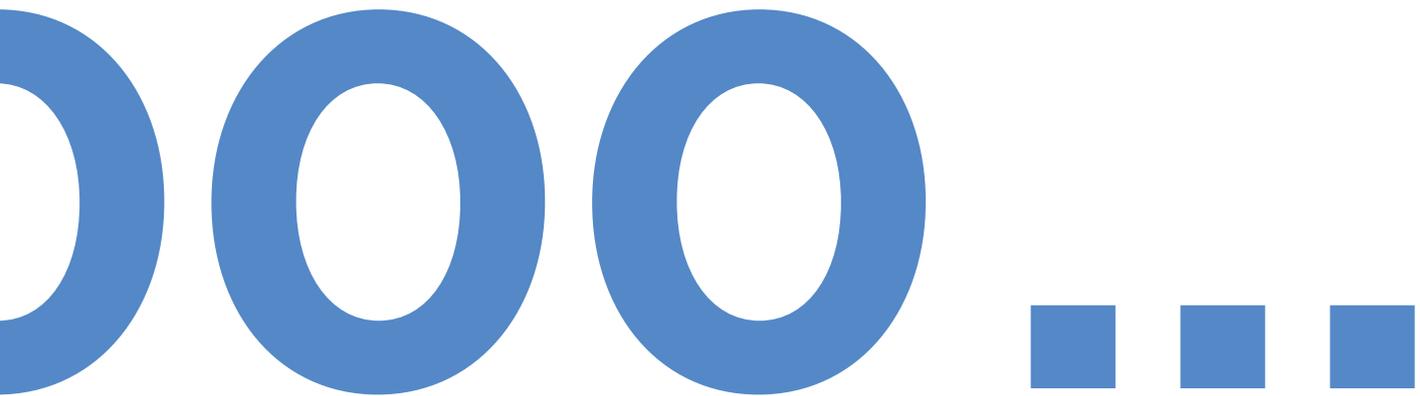
# KONZEPT

**STRATEGISCHE  
STADT-  
ENTWICKLUNG**

**AUSGABE 6**

2000.0





**... Ein- und Zweifamilienhäuser (kurz: EFH/ZFH) in Baden-Württemberg werden heute nicht mehr von Familien bewohnt, sondern ausschließlich von Senioren über 75 Jahre. So die Berechnungen des Stuttgarter Beratungsbüros Ökonsult.**

In die Zukunft gedacht bedeutet das: „Diese für Familien geeigneten Häuser werden im Verlauf der nächsten 15 Jahre frei werden und so lange leer stehen, bis die Erben sie auf den Markt bringen. Das geschieht jedoch derzeit kaum“, sagt Stefan Flaig, Experte für Siedlungsplanung.

Nach aktuellen Untersuchungen in verschiedenen Kommunen stehen derzeit hochgerechnet über 100.000 Ein- und Zweifamilienhäuser im Land leer. Nur ein ganz geringer Teil davon werde zum Kauf oder zur Miete angeboten.

Aufgrund des demografischen Wandels nehmen die Leerstände bei den EFH/ZFH in den nächsten Jahren noch weiter zu. Kommen sämtliche Potenziale im Bestand dann irgendwann auf den Markt, drücken sie den Preis von Ein- und Zweifamilienhäusern vermutlich deutlich nach unten.

Die bisher ungenutzten Bestände haben auch eine hohe Relevanz für die Stadtplanung, reduzieren sie doch den Bedarf an Neubaugebieten mit entsprechenden Wohnhäusern.

# „Wohnbaupolitik ist Daseinsvorsorge“

EDITORIAL

**Wie geht modernes und bezahlbares Wohnen? Mit dieser Frage beschäftigt sich die Reihe „KONZEPT – Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen“ jetzt seit sechs Ausgaben. Und sie wird es auch weiterhin tun: wenn auch nicht mehr als Printprodukt, sondern – ganz zeitgemäß – als Online-Magazin.**

Zum Abschluss und Neustart zieht Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg und Herausgeber von KONZEPT, ein Fazit: zu den Errungenschaften des Magazins und zum aktuellen Stand der Diskussion um den richtigen Umgang mit zu knappem Wohnraum.

**Sind die langfristigen Perspektiven, die Sie ansprechen, auch der Grund für das Schwerpunktthema dieser Ausgabe?**

Ja, strategische Stadtentwicklung ist ein elementarer Bestandteil der Diskussion. Es ist zu kurz gesprungen, nur möglichst schnell möglichst viel Wohnraum schaffen zu wollen, da wo gerade Platz ist. Das wird den Bedürfnissen unserer Zeit in keiner Weise gerecht. Es gilt vielmehr weiter vorzudenken. Kommunen und Gemeinderäte tragen dabei große Verantwortung – und dies nicht nur für eine Legislaturperiode. Zeitgemäße Stadtentwicklung muss den demografischen Wandel berücksichtigen und darf Umweltstandards nicht vergessen.

**Wie kann das gelingen?**

Wir brauchen einen entlang von Nachbarschaftsorientierung, Preissensibilität, Ressourcenschonung und vielem mehr programmierten Wohnungsbau. Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Wir müssen die Innovationskraft unseres Landes auch im Wohnungsbau zum Tragen bringen. Für die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart werden aktuelle visionäre Projekte gesucht. Wir hoffen sehr, damit die dringend erforderlichen Impulse für den Wohnungsbau im Südwesten zu erhalten.

**Herr Müller, die aktuelle Ausgabe von KONZEPT ist die letzte gedruckte. Was konnten Sie mit dem Magazin bisher erreichen?**

Aus meiner Sicht haben wir dazu beigetragen, die Diskussion um neuen Wohnraum einer größeren Zahl von Akteuren näherzubringen. Wohnbau ist Daseinsvorsorge und damit eine politische Aufgabe. Es geht nicht nur um bauwirtschaftliche Dimensionen und statistische Größen. Vielen ist klar geworden, dass der Wohnraummangel eine erhebliche soziale Sprengkraft hat. Die gesellschaftlichen und damit langfristigen Perspektiven für ein gutes Zusammenleben müssen heute im Wohnungsbau mitgedacht werden. Hier hat KONZEPT wertvollen Input geliefert. Genauso wie zu der Frage, wie sich zeitgemäßes Wohnen konkret umsetzen lässt.

**Was sehen Sie als Kammer für die Zukunft des Wohnens?**

Die Gesellschaft lebt individueller, wird älter und ist preissensibler – darauf müssen Wohnungsangebote reagieren. Wir müssen verstärkt unserem Anspruch als innovatives Bundesland gerecht werden und neue Antworten auf den Wandel formulieren. Dazu gehört beispielsweise, Wohnungsbau im städtebaulichen Zusammenhang zu denken, zur Belebung von Stadtmitten stärker zu nutzen. So können neue Nachbarschaftsgefüge entstehen, der Einzelhandel könnte sich stabilisieren. Wir brauchen Modelle zur Kostendämpfung, die bei den Grundstückspreisen ansetzen, und Modelle der Querfinanzierung innerhalb von Projekten.



Foto: René Müller



## Das Konzept hinter KONZEPT

Zukunftsorientierte Wohnformen lassen sich auf vielfache Art und Weise definieren. Deswegen rückt die Publikationsreihe KONZEPT Beispiele in den Fokus, die stellvertretend für zahlreiche Herangehensweisen und Umsetzungsmöglichkeiten stehen. Als „Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen“ konzipiert, sollen die Inhalte inspirieren oder als Leitfaden dienen, um eigene Problemstellungen rund um das Thema Wohnen zu lösen. Denn: Umfassende Anforderungen erfordern innovative Umsetzungen.



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Staatsbank für Baden-Württemberg

Die Arbeitshefte für zeitgemäßes Wohnen sind ein Beitrag zur Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg und werden unterstützt vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und der L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg.

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### Standpunkt

---

200.000	2
Editorial: Wohnbaupolitik ist Daseinsvorsorge	4
Fokus Strategische Stadtentwicklung	7

### Doppelpunkt: Gastbeiträge

---

Die „Zukunftsstadt“ gestalten – Karl Langensteiner-Schönborn	8
Wohnungsmärkte sind regionale Märkte – Thomas Kiwitt	10
Kommunale Planungshoheit als strategischer Schlüssel – Steffen Jäger	12

### Schwerpunkt

---

01 Emmendingen: „Win-Win“ bei der Stadtteilentwicklung	14
02 Friedrichshafen: Auf lange Sicht geplant	18
03 Heidelberg: Leitfaden für eine Stadt mit Zukunft	22

### Treffpunkt

---

Heilbronn: BUGA als Motor für Städtebau	26
---	----

### Doppelpunkt: Gastbeiträge

---

„Wohnungen werden für Generationen gebaut“ – Tobias Koch	32
Die Wohnungsfrage ist in Wahrheit eine Bodenfrage – Stefan Rettich	34

### Pluspunkt

---

Stadterneuerung:	
Über den „Mehr-Wert“ integrierter Entwicklungskonzepte	36
Wanderausstellung Konzept-Projekte /	
Wertvoller Erfahrungsaustausch	38
Zeitgemäßes Wohnen zeitgemäß präsentiert	40
Service, Themen und Termine	42

# Fokus Strategische Stadtentwicklung

EINLEITUNG

**Kurzfristig neue Wohnungen zu schaffen ist das eine. Doch darf es in der aktuellen Diskussion um zeitgemäßes Wohnen nicht allein darum gehen. Im Fokus muss vielmehr der Blick in die Zukunft stehen – denn was heute am Wohnungsmarkt entschieden wird, beeinflusst auch das zukünftige Zusammenleben maßgeblich.**

Die aktuelle KONZEPT-Ausgabe befasst sich in unterschiedlichsten Bereichen mit den Aspekten und Ausprägungen von strategischer Stadtentwicklung. So hat die Stadt Heidelberg beispielsweise ein „Handlungsprogramm Wohnen“ erarbeitet. Es dient als Klammer für die kommunale Wohnungspolitik und definiert Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (S. 22).

In Emmendingen nahe Freiburg unterstützt die Genossenschaft „Bauverein Breisgau“ die strategische Stadtteilentwicklung und sorgt für barrierefreien Wohnraum (S. 14).

Das geplante Wohnbauprojekt in Jettenhausen bei Friedrichshafen zeigt, wie die Siedlungswerk GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt eine landwirtschaftliche Fläche in ein städtisches Quartier umwandelt (S. 18). Und ein Besuch auf der BUGA in Heilbronn macht deutlich, welche Kraft exemplarisch Gartenschauen auch für Städtebau und Stadtentwicklung entfalten können (S. 26).

## **Vielfältige Stimmen aus der Praxis**

Begleitet werden die Projekte in dieser sechsten KONZEPT-Ausgabe von zahlreichen Gastkommentaren: von einem Bürgermeister, einem Verbandsdirektor, von Politik-Vertretern, einem Wirtschaftsforscher und Professor. Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich für die Unterstützung und die vielen wertvollen Erfahrungen, die damit geteilt werden.

**„Zeitgemäße Stadtentwicklung muss den demografischen Wandel berücksichtigen und darf Umweltstandards nicht vergessen. Kommunen und Gemeinderäte tragen dabei große Verantwortung.“**

Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg



Blick auf das Ausstellungsgelände der Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn - inklusive „Neckarbogen“, einem komplett neuen Stadtquartier.

Foto: Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH / Jürgen Westerberger

# Die „Zukunftsstadt“ gestalten

GASTKOMMENTAR

---

## Neue Maßstäbe für die Entwicklung nachhaltiger und flächeneffizienter Quartiere

Karl Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister Konstanz

**Wachsende Bevölkerungszahlen, eine zunehmende Verkleinerung der Haushalte und steigende Wohnflächenansprüche lassen die Wohnungsfrage in vielen Städten und Gemeinden zur Frage ihrer Zukunftsfähigkeit werden. Für Konstanz stellt zusätzlich auch die geografische Lage der Stadt eine besondere Herausforderung dar: umgeben von Wasser, geschützten Flächen und der Grenze zur Schweiz. Im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung ausgeschrieben Wettbewerbs „Zukunftsstadt“ galt es, Lösungen zu entwickeln.**

Symposium im Dezember 2015. Wissenschaftler und Experten beschäftigten sich in Vorträgen mit verschiedenen Bereichen der Stadtentwicklung und über 350 Konstanzerinnen und Konstanzer setzten sich mit der Frage auseinander „Wie wollen und können wir im Jahr 2030 miteinander wohnen und leben?“ Auf der Grundlage der in über 80 Arbeitsgruppen entwickelten Visionen kristallisierte sich als Thema der Stadtentwicklung heraus: Smart wachsen – Qualität statt Quadratmeter. Ein wesentlicher Schlüssel für die Zukunft liegt in der Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche, die stetig wächst und alle Nachhaltigkeitsbemühungen schmälert.



---

Ein wesentlicher Schlüssel für die Zukunft liegt in der Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche, die stetig wächst und alle Nachhaltigkeitsbemühungen schmälert.

---

---

Smart wachsen – Qualität statt Quadratmeter.

---

Die zentrale Prämisse unseres Projekts war von Beginn an, dass Veränderungen nur möglich sind, wenn sie von den Bürgern mitgestaltet werden. Zukunftsfähige und nachhaltige Quartiere können nur entwickelt werden, wenn sie Antworten geben auf die Wohnbedürfnisse der Konstanzerinnen und Konstanzer. Ein wichtiger Schritt in dem gesamten Entwicklungsprozess bildete ein international besetztes

Die zweite Phase des Projekts „Zukunftsstadt“, die 2016 begann, hatte das Ziel, das zwei Hektar große Gebiet Christiani-Wiesen als Modellquartier für eine nachhaltige Stadtplanung zu entwickeln. Hier wurden die Bürgerinnen und Bürger noch stärker involviert. Im größten Studienprojekt, seit es die Hochschulen gibt, bearbeiteten zunächst verschiedene Studiengänge die Frage des Flächenverbrauchs in 19 Themenbereichen und diskutierten darüber mit der Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern. In einer großen Nachhaltigkeitskonferenz der Hochschulen fanden moderierte Workshops, Gespräche und Diskussionen statt zum Thema „Quartiere der Zukunft“.

### Digitale Begleitung

Ein Meilenstein in dem Prozess bildete das digitale Planungswiki „LexiKON Smart Wachsen“, in dem alle maßgeblichen Ergebnisse zusammengetragen



Die Bürger spielen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere. Davon ist Karl Langensteiner-Schönborn überzeugt. Man könne nur dann zukunftsfähig bauen, wenn man die Bedürfnisse der Bewohner kenne.

wurden. Das Planungswiki bildete einen „Werkzeugkoffer“ der nachhaltigen Planung – mit praktischen Konsequenzen.

Auf seiner Grundlage erarbeiteten europäische Planerteams, wie Feld72 Architekten aus Wien, Pool Architekten aus Zürich und bogevischs büro aus München erste städtebauliche Konzepte für die Christiani-Wiesen als „Reallabor“. Dabei konnten die Bürger den Planerteams zuschauen und ihr Wissen einfließen lassen – als Teilnehmer einer Planerwerkstatt, in der die theoretisch erarbeiteten Rahmenbedingungen des Planungswiki in ganzheitliche städtebauliche Konzepte umgesetzt wurden.

### Mit den Bürgern, für die Bürger

Dass dieser Prozess auch außerhalb von Konstanz positiv wahrgenommen wurde, zeigte sich unter anderem in der erfreulichen Meldung, dass die Regionalgruppe Bodensee von Cradle-to-Cradle e.V. im Juli 2018 den Preis der „Regionalen Netzwerke Nachhaltigkeitsstrategien (RENN)“ für ihr Engagement für die Akteursgruppen- und Planerwerkstatt gewann.

Ein Novum bildete schließlich die öffentliche Jursitzung, in der die Projekte beraten und diskutiert wurden. Um höchstmögliche Transparenz zu gewährleisten, wurde in die Entscheidungsfindung neben den Sach- und Fachjuroren auch die Bürgerschaft eingebunden. Gemeinsam konnte ein innovativer Entwurf für das Reallabor Christiani-Wiesen gefunden werden, mit dem gleichzeitig neue Maßstäbe für die Entwicklung nachhaltiger und flächeneffizienter Konstanzer Quartiere gesetzt wurden: auf den Grundlagen von höchster Transparenz, Offenheit und Innovationskraft. Mit den Bürgern, für die Bürger.



Fotos: Chris Danneffel

Bürger als Stadtplaner: für Konstanz ein wesentliches Erfolgskriterium.



Abbildung: feld72 architekten mit Triebhaus Landschaftsarchitektur

Wie soll die Zukunft des Wohnens aussehen? Nicht „weniger ist mehr“, sondern „mehr durch weniger“ lautet die Devise.

# Wohnungsmärkte sind regionale Märkte

## Standorte definiert, Planungen rechtskräftig – aber Umsetzung stockt!

Thomas Kiwitt, Leitender Technischer Direktor Verband Region Stuttgart

**Wohnraummangel und damit verbundene hohe Miet- bzw. Immobilienpreise sind ein Thema der Verdichtungsräume. Und obwohl die Preise hoch, Freiraum knapp und Verkehrswege häufig überlastet sind, ziehen immer mehr Menschen dorthin: 30 Prozent der Zuwanderung nach Baden-Württemberg entfallen auf die Region Stuttgart (die aber nur 10 Prozent der Landesfläche ausmacht). Auch im internationalen Wettbewerb um hochwertige Forschungseinrichtungen oder Zukunftstechnologien sind die Verdichtungsräume Baden-Württembergs besonders erfolgreich.**

Wo der Wohlstand des Landes erwirtschaftet wird, sollte ausreichend Wohnraum für diejenigen bereit stehen, die das mit ihrer täglichen Arbeit tun. Eine Aufgabe, deren Dimension erst im regionalen Maßstab deutlich wird: Alleine in der Region Stuttgart erreichen bis 2035 über 200.000 Menschen mehr das Rentenalter als Jugendliche in das Erwerbsleben nachwachsen. Damit droht auf dem Arbeitsmarkt eine gewaltige Deckungslücke, die nur durch Zuzug ausgeglichen werden kann. Voraussetzung dafür: Wohnungen für die Einwohnerzahl einer Großstadt.

Dabei geht es nicht nur um Quantität: Benötigt wird bedarfsgerechter, d. h. bezahlbarer Wohnraum, an Standorten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sind, und in einer baulichen Verdichtung, mit der die Versiegelung von Böden soweit wie möglich reduziert werden kann.

In den Regionalplänen sind solche Standorte definiert und auch entsprechende Dichtewerte festgelegt. So sind in der Region Stuttgart rund 2.000 Hektar potenzielle Bauflächen in den Flächennutzungsplänen dargestellt: regionalplanerisch abgestimmt, umweltgeprüft, mit der Bevölkerung und wichtigen Trägern öffentlicher Belange erörtert und in Gemeinderäten beschlossen. Was fehlt, ist Baurecht in Form von verbindlichen Bebauungsplänen – die nur von Gemeinden aufgestellt werden können.

Diese Zurückhaltung der Kommunen bei der Baulandbereitstellung mag unterschiedliche Gründe

haben. Zentral ist jedoch, dass es gegenwärtig nicht gelingt, den Bedarf an baureifen Flächen für Wohnungen sowie für Gewerbebetriebe zu decken. Offensichtlich brauchen die Gemeinden, die im Vergleich zu anderen internationalen Wirtschaftszentren relativ klein sind (im Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg weniger als 10.000 Einwohner) weitergehende Unterstützung, um diese wichtigen – und sicher auch schwierigen – Aufgaben bewältigen zu können.

### Gegenseitige Planungssicherheit

Regionalplanung kann Überzeugungsarbeit leisten, in Gemeinderäten und gegebenenfalls auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die überörtliche Gesamtschau darlegen. Die eigentlichen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung werden aber nur erreicht, wenn tatsächlich das Richtige an der richtigen Stelle gebaut wird. Baurecht können nur Gemeinden schaffen, die dazu offensichtlich zusätzliche Unterstützung brauchen, beispielsweise im Hinblick auf die Position gegenüber nicht immer kooperationsbereiten Grundstückseigentümern oder den im Land auch auf Fragen der Bauleitplanung ausgeweiteten Bürgerentscheid.

Insbesondere müssen sich aber Kommunen, die in größerem Stil Bauland bereitstellen – das letztlich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des gesamten Landes beiträgt – darauf verlassen können, dass die überörtliche Verkehrsinfrastruktur in absehbarer Zeit ebenfalls bereitgestellt wird. In dynamischen Räumen ist das Verkehrssystem regelmäßig am Limit. Mehrheiten für dringend benötigten Wohnraum werden dort nur schwer zu gewinnen sein, wenn Verbesserungen im Straßen- und Schienennetz Jahrzehnte auf sich warten lassen.

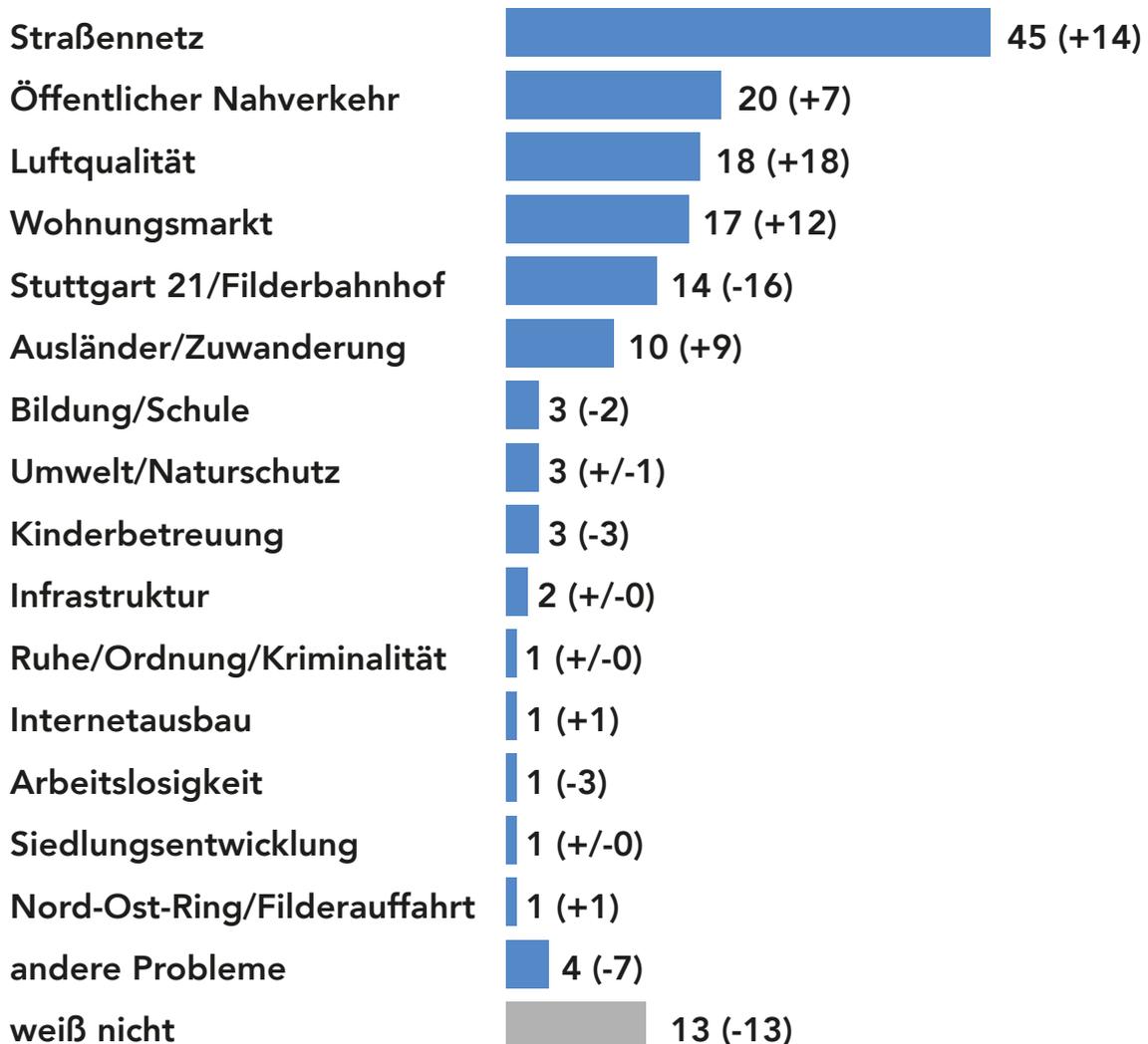
Wenn gebaut werden muss, sollte dies an den „richtigen“, auch regional abgestimmten Stellen erfolgen. Die Beseitigung der Wohnungsnot kann insofern nur als Gemeinschaftsaufgabe erfolgreich bewältigt werden.



Um ausreichend Wohnraum bieten zu können, sind vor allem die Gemeinden gefordert, sagt Thomas Kiwitt. Er vermisst Baurecht in Form von verbindlichen Bebauungsplänen.

Zentral ist jedoch, dass es gegenwärtig nicht gelingt, den Bedarf an baureifen Flächen für Wohnungen sowie für Gewerbebetriebe zu decken.

## Wichtigstes Problem in der Region Stuttgart



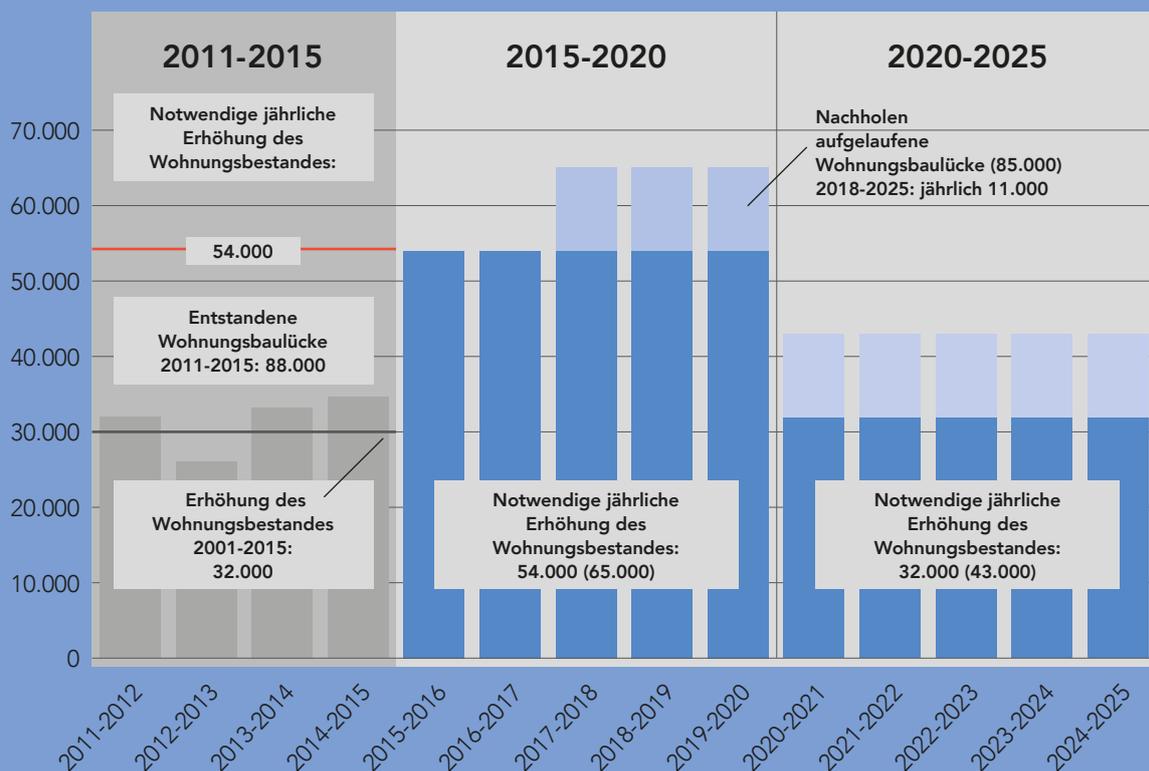
Quelle: Bürgerumfrage 2018, Verband Region Stuttgart / FGW Telefonfeld GmbH

Die Ergebnisse einer aktuellen Umfrage des Verbands Region Stuttgart (und der Vergleich zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2013 in Klammern) machen deutlich: Wohnen ist eines der Top-Themen in der Region Stuttgart – in einem sehr engen Zusammenhang auch mit Fragen der Mobilität und Infrastruktur.

# Kommunale Planungshoheit als strategischer Schlüssel zur Schaffung von Wohnraum

Steffen Jäger, Erster Beigeordneter Gemeindetag Baden-Württemberg

Bis 2025 müssen in Baden-Württemberg mindestens 410.000 Wohnungen gebaut werden.<sup>1</sup> Bezogen auf die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen<sup>2</sup> pro Wohnung ergibt sich damit für die nächsten Jahre ein rechnerischer Wohnraumbedarf für 861.000 Menschen. Die Schaffung von ausreichendem Wohnraum ist damit eine entscheidende gesellschaftspolitische Herausforderung in unserem Bundesland.



Quelle: Prognos-Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ vom 4.10.2017

Zielsetzung aller am Wohnungsbau Beteiligten ist es, einen möglichst großen Teil dieses Bedarfs an Wohnbauflächen durch Innenentwicklung, wie zum Beispiel die Nutzung von Brachflächen, zu realisieren. Auch Aufstockungen oder Nachverdichtungen können im Einzelfall Lösungsansätze sein.

Es gehört jedoch zur Ehrlichkeit und Offenheit dazu, dass diese Potenziale eng begrenzt sind und es ohne die Schaffung neuer Wohnbauflächen nicht gelingen kann, das notwendige Maß an Wohnraum zu realisieren. Diese Erkenntnis ist zwischenzeitlich auch in der politischen Diskussion angekommen. Und da-

<sup>1</sup> Prognos-Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ vom 4.10.2017

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt



Steffen Jäger: „Um den Bedarf an Wohnraum zu decken, werden Kommunen mitunter das städtebauliche Gesicht der eigenen Gemeinde weiterentwickeln müssen.“

mit rücken die Städte und Gemeinden in den Fokus, denn ihnen obliegt – verfassungsmäßig garantiert – die Planungshoheit auf ihrer Gemarkung.

Mit den aktuell gegebenen, durch übergeordnete Raumordnungsvorgaben und Fachgesetze eng beschnittenen Mitteln dieser kommunalen Planungshoheit können die Städte und Gemeinden dem Ziel einer perspektivischen und bedarfsgerechten Flächenausweisung allerdings nicht mehr gerecht werden.

### **Lösungen für mehr Wohnraum**

Wenn es also gelingen soll, den Wohnraummangel in Baden-Württemberg zu beheben, dann müssen die Städte und Gemeinden dringend wieder in die Lage versetzt werden, ihre Planungshoheit auch zur Bewältigung des Wohnraummangels wirksam auszuüben.

Auf Grundlage einer derart gestärkten Planungshoheit sind die Städte und Gemeinden als Planungsträger dann gefordert, dem gesteigerten Bedarf für Wohnbebauung nachhaltig und zukunftsorientiert durch eine gezielte Städtebauplanung nachzukommen. Bestandteil dieser qualitativen Bauleitplanung soll es dabei sein, die Notwendigkeiten von unterschiedlichen Formen der Wohnbebauung zu erkennen, am Bedarf orientiert abzubilden und in das zukünftige städtebauliche Bild der Stadt bzw. Gemeinde einzupassen.

Ohne jeden Zweifel wird in diesem Zusammenhang die Umsetzung von städtebaulichen Gebietskonzepten auf der Basis von Mehrfamilienhausbebauung immer mehr an Bedeutung gewinnen. Einerseits wird es nur so gelingen, den Bedarf an Wohnraum, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, decken zu können. Andererseits ist es gerade in solchen gebiets- bzw. quartierbezogenen Konzepten möglich, die Entwicklung neuer Wohnbedarfe bei vertretbarer Flächennutzung mit städtebaulich ganzheitlichen Ansätzen zu realisieren. Junges Wohnen und Modelle für ein Altwerden in vertrauter Umgebung können darin mit wohnortnahen Versorgungsstrukturen verbunden werden. Die klare Zielsetzung lautet: mit dem Städtebau zugleich den Bedarf an örtlichen Versorgungsstrukturen berücksichtigen und einplanen.

Die Königsdisziplin der kommunalen Planungshoheit wird damit noch mehr zu einer kombinierten perspektivischen Flächennutzungs- und qualitativen Städtebauplanung werden. Erfolgreiche kommunale Beispiele zeigen schon heute, dass die damit entwickelte Baukultur ein hohes Maß an Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Heimatgemeinde begründen kann.

### **Akzeptanz verändern**

Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum wird diese kommunale Herausforderung jedoch nochmals eine Spur komplexer. Denn es wird mitunter auch erforderlich werden, das städtebauliche Gesicht der eigenen Gemeinde weiterzuentwickeln.

Damit dies schlussendlich auch erfolgreich gelingen kann, wird es entscheidend darauf ankommen, dass die Bürgerinnen und Bürger auch eine Akzeptanz für einen verstärkten und eben neuartigen, oftmals auch dichteren Wohnungsbau entwickeln. Doch leider droht sich aktuell eher eine Art „Verhinderungsdemokratie“ zu entwickeln. So gibt es zahlreiche Bürgerinitiativen, die sich gegen die Schaffung neuer Wohnungen richten. Und dabei sind sowohl die erstmalige Ausweisung neuer als auch die Nachverdichtung bereits genutzter Flächen betroffen. Besonders bedenklich dabei: Bei den maßgeblichen Bürgerentscheiden dürfen nur diejenigen abstimmen, die schon vor Ort wohnen, nicht aber diejenigen, die dort wohnen wollen.

Es wird also deutlich: Wenn es um die Bewältigung des aktuell vorherrschenden Wohnraummangels geht, kommt den Kommunen mit ihrer Planungshoheit eine strategische Schlüsselrolle zu. Sie sind gefordert, durch eine perspektivische Flächennutzungsplanung und eine qualitative Städtebauplanung den Grundstein dafür zu legen, dass ein Zusammenleben in Stadt und Land für alle möglich ist und in zukunftsfähigen Strukturen stattfinden kann. Es gehört jedoch auch zur Wahrheit, dass die Kommunen dies nicht alleine schaffen werden. Es braucht ein gesamtgesellschaftliches Bewusstsein dafür, dass die Schaffung von Wohnraum eben auch bedeutet, dieses Ziel in der Priorität bei eventuell aufkommenden Zielkonflikten nach oben zu setzen.

# „Win-Win“ bei der Stadtteilentwicklung

Als zweitgrößte Stadt im Breisgau mit rund 26.000 Einwohnern steht Emmendingen vor ähnlichen Herausforderungen wie der Ballungsraum Freiburg: Es gibt zu wenig Wohnraum. 2010 ist deswegen der Bauverein Breisgau e.G. auf den Plan getreten und hat als Genossenschaft neue Wohnungen geschaffen – ganz im Sinne einer strategischen Stadtteilentwicklung.

Wäre die heutige Wohnungsknappheit schon vor zehn Jahren absehbar gewesen, wären die Neubauten in der Bechererstraße womöglich noch umfangreicher ausgefallen. Doch waren die Zeiten andere und der Bauverein Breisgau konnte als Bauherr damals nicht absehen, ob er genügend Mieter und Eigentümer finden würde – obwohl die Stadt nur 14 Kilometer entfernt vom Ballungszentrum Freiburg liegt.

## Herr Simon, was hat der Bauverein Breisgau in der Bechererstraße umgesetzt?

Wir haben auf der linken Straßenseite einen Teil der vorhandenen Bestandsbebauung behutsam saniert und um rückwärtige Balkone erweitert. Die Häuser auf der rechten Seite hingegen sind abgerissen und komplett neu errichtet worden.

## Warum haben Sie nur einen Teil saniert?

Die Häuser stammten alle aus den 1920er- und 1930er-Jahren. Die auf der linken Seite waren in einem guten baulichen Zustand, sodass wir sanieren konnten. Bei den rechtsseitigen Gebäuden war das nicht möglich. Es gab erhebliche Setzungsrisse und die Standsicherheit war aufgrund unzureichender Gründung langfristig nicht gegeben. Das Architekturbüro mbpk hat dann ein Konzept entwickelt, bei dem die Körnigkeit und auch die Geschossstruktur der gegenüberliegenden, älteren Gebäude übernommen worden ist. Die Neubauten passen sich dadurch hervorragend in die Umgebung und das Straßenbild ein. Wertvoller Baugrund konnte übrigens durch den Rückbau alter Garagenhöfe geschaffen werden.



Genossenschaften unterstützen eine strategische Stadtteilentwicklung, sagt Michael Simon. Der Architekt und Stadtplaner ist Technischer Leiter beim Bauverein Breisgau e.G.

## Würden Sie bei diesem Projekt von einer gelungenen strategischen Stadtteilentwicklung sprechen?

Ja, auf jeden Fall. Die Stadt Emmendingen – und auch wir als Bauverein Breisgau – benötigen durch den demographischen Wandel zunehmend barrierefreien Wohnraum. Dieser war in den Bestandsgebäuden vor Ort nicht vorhanden. Darüber hinaus wollten wir insgesamt das Angebot an Mietraum vergrößern. Jetzt können unsere Mitglieder beispielsweise in kleinere und seniorengerechte Wohnungen umziehen, ohne ihr soziales Umfeld verlassen zu müssen. Damit kennt das Projekt für mich nur Gewinner: Auf einem schlecht genutzten Bestandsgrundstück gibt es neue Wohnungen, die Wohnqualität wurde durch Sanierung nachhaltig verbessert, neuer barrierefreier Wohnraum ist entstanden und unsere Mitglieder können egal welchen Alters in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben.



Sechs Wohnhäuser sind in der Bechererstraße neu gebaut worden. Sie bieten Platz für 31 Miet- und 25 Eigentumswohnungen, größtenteils barrierefrei.

**Gegenwärtig ist die Wohnungsnot besonders in den Städten groß. Gleichzeitig erleben wir eine Renaissance der Wohnungsbau-Genossenschaften. Wie kommt es dazu?**

Ja, das stimmt. Es gibt diese Renaissance, denn die Genossenschaften setzen nicht auf hohe Renditen. Vielmehr bleibt das gesamte erwirtschaftete Kapital in der Baugenossenschaft. Damit fließt der Ertrag wieder zu 100 Prozent zu Mietern und Mitgliedern zurück: in Form von neuen Wohnungen, Sanierungen und allem, was zum Wohnen dazu gehört.

Wir wissen durch einen Klick im System, in welcher Region unserer Bestände welcher Wohnbedarf besteht.

**Haben Sie als Genossenschaft auch einen besseren Überblick über Wohnbedarfe als eine Stadt oder Kommune?**

Ich denke in Teilen schon. Aufgrund unserer großen Mitgliederanzahl, haben wir unsere eigene permanente Marktforschung. Soll heißen: Jedes Mitglied, das sich um eine Wohnung bewirbt, gibt an, welche Anforderungen es an den Wohnraum hat. Wir wissen also durch einen Klick im System, in welcher Region unserer Bestände welcher Bedarf besteht. So eine Datenbank haben viele Verwaltungen nicht – und es hat auch schon Fälle gegeben, in denen wir diesbezüglich mit Städten und Kommunen kooperiert haben. Da helfen wir sehr gerne.

#### Wissen zum Mitnehmen

Mit über 22.000 Mitgliedern und rund 5.000 Mietwohnungen gehört der Bauverein Breisgau e.G. zu den größten und ältesten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Auf der Basis von Grundstückskäufen und maßvoller Innenentwicklung entstanden und entstehen hunderte von neuen Mietwohnungen in Freiburg und der Region, um der kontinuierlich hohen Nachfrage an bezahlbaren Mietwohnungen zu entsprechen.

#### Kurz & bündig:

Über Sanierungen und umfangreiche Neubauten hat der Bauverein Breisgau e.G. in der Bechererstraße in Emmendingen neuen, dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Damit leistet die Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zur Stadtteilentwicklung, da sich durch die neuen Wohnungen das Angebot an bezahlbarem und barrierefreiem Mietraum im Ortskern vergrößert.



# Emmendingen: „Win-Win“ bei der Stadtteil- entwicklung



Als Genossenschaft verfolgt der Bauverein Breisgau e.G. das Ziel, den eigenen Mitgliedern Wohnraum zu bieten, in dem sie möglichst lange leben können. Da die Bevölkerung zunehmend älter wird, steigt der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Mit 38 sanierten und insgesamt 56 neu gebauten Wohnungen in der Bechererstraße wird die Genossenschaft dieser Nachfrage gerecht – und trägt zur zeitgemäßen Entwicklung des Emmendinger Stadtteils bei: barrierefrei und sozial durchmisch.



## Faktenlage:

### Wohnanlage Bechererstraße, Emmendingen

- Fertigstellung: 2015
- Linksseitig: Sanierung von 8 Doppelhäusern (38 Wohnungen)
- Rechtsseitig: Neubau von 6 Wohnhäusern: 31 Miet- und 25 Eigentumswohnungen; von 45 bis 115 m<sup>2</sup>
- Besonderheiten:
  - Energetische Sanierung unter Beibehaltung des historischen Erscheinungsbildes; mehr Wohnqualität durch neue Bäder und Balkone
  - Konzept Neubauten berücksichtigt Körnigkeit und Geschossstruktur der Bestandsbauten; barrierefreie Wohnungen; wertvoller Baugrund durch Rückbau alter Garagenhöfe
- Miete: 6,25 EUR (sanierter Bestand), 8,50 bis 10,75 EUR (Neubau)
- Auszeichnung: Beispielhaftes Bauen 2018
- Bauherr: Bauverein Breisgau e.G.
- Architekt: mbpk Architekten und Stadtplaner BDA DWB, Freiburg im Breisgau
- Landschaftsarchitekt: AG Freiraum Jochen Dittus + Andreas Böhringer, Freiburg im Breisgau

Fotos: Miguel Babo, Freiburg



Um mehr Fläche für die neuen Gebäude in der Bechererstraße zu schaffen, sind alte Garagenhöfe zurückgebaut worden. Parken können die Bewohner jetzt in einer Tiefgarage.



Abbildung: mbpk Architekten und Stadtplaner mit AG Freiraum Landschaftsarchitekten, Freiburg



# Auf lange Sicht geplant

**In Zeiten knapper Flächen ist das Jettenhauser Esch für die Stadt Friedrichshafen ein Glücksfall. Die fast fünf Hektar große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Baulücke ist zentrumsnah gelegen. Doch sollen die künftigen Bewohner nicht nur bezahlbaren Wohnraum vorfinden, sondern ein Quartier mit hoher Lebensqualität und gelungener sozialer Durchmischung. Aus diesem Grund ziehen das Siedlungswerk Stuttgart als Eigentümer und die Stadt Friedrichshafen am selben Strang.**

Für Norbert Tobisch, Geschäftsführer der Siedlungswerk GmbH, ist es der Markenkern seines Unternehmens – sozial gut durchmischte Quartiere. Angesichts des gewaltigen Wohnraumbedarfs, für den Friedrichshafen exemplarisch steht, stellt sich die Frage, wie man diesem Anspruch gerecht wird. „Dass alle Bedarfsgruppen zum Zuge kommen und in guter Nachbarschaft zusammenleben können, funktioniert nur, wenn wir uns als Vermieter und Eigentümer entsprechend kümmern“, so Tobisch.

Am Anfang steht dabei immer die Fläche und die ist in Baden-Württemberg knapp. Darum scheint die Verfügbarkeit des Areals in Jettenhausen so glücklich. Wobei Norbert Tobisch es nicht allein beim Eindruck glücklicher Fügung belassen mag: „Mein Vor-Vorgänger hatte schon in den 1970er-Jahren Kontakt zur Besitzerfamilie.“ Dies spreche für die langfristigen Überlegungen im Hinblick auf eine strategische Stadtentwicklung beim Siedlungswerk. Schließlich gelte es, auf solche Gelegenheiten nicht zu warten, sondern sie zu schaffen und zu entwickeln.

#### **Der Wettbewerb: nicht offen, aber zielführend**

Dazu gehört für das Siedlungswerk nicht zuletzt der Architektenwettbewerb. Offen war dieser nicht, was laut Hagen Kallfaß, Architekt - Technische Projektentwicklung Siedlungswerk GmbH, triftige Gründe hat: „Für intelligenten Städtebau brauchen wir Wettbewerbe, um gute und interessante architektonische Qualität zu erhalten. Anfangs haben wir offene Wettbewerbe durchgeführt. Das bedeutete aber sehr viel mehr Zeit- und Organisationsaufwand.

Viele Teilnehmer hatten zudem Schwierigkeiten mit den Aufgaben. So ein Wettbewerb ist dann nicht zielführend.“

17 Architekturbüros reichten ihre Gestaltungsvorschläge für das Jettenhauser Esch beim Siedlungswerk ein. Ein Teil davon wurde durch das Los bestimmt. „Einige Teilnehmer bestimmen wir aber auch selbst. Da haben wir einfach die Sicherheit, dass die angefragten Büros den Aufgabenstellungen gewachsen sind“, erläutert Kallfaß. „Aber wir berücksichtigen sehr wohl uns unbekannte Büros, die auch schon gewonnen haben.“

#### **Quartier mit Gemeinschaft**

Ein wichtiges Element im Hinblick auf funktionierende Nachbarschaft ist der geplante Quartiersplatz im Jettenhauser Esch. „Solch ein Ort kann eine identitätsstiftende Funktion für die Bewohner haben, jedoch ist die Größe des Quartiers entscheidend. Nach unserer Maßgabe ist das maximal das, was fußläufig gut zu erreichen ist, also einige hundert Meter. Gleichzeitig braucht es eine gewisse Anzahl an Bewohnern, damit sich eine Gemeinschaft bilden kann.“

Trotz aller Anstrengungen bei der Stadtteilentwicklung: Die Experten vom Siedlungswerk sehen noch „viel Luft nach oben“, so Hagen Kallfaß. „Es würde schon sehr helfen, wenn die Genehmigungsverfahren die Projekte nicht so in die Länge zögen. Die jährliche Kostensteigerung ist enorm.“





„Eine gelungene soziale Durchmischung in einem Stadtteil darf kein Idealzustand sein. Es muss vielmehr zum Normalzustand werden.“ Norbert Tobisch, Geschäftsführer der Siedlungswerk GmbH

→ „Nach oben“ ist im Hinblick auf den Geschossbau außerdem wörtlich zu verstehen: „Wir müssen auch bei neuen Flächen nach oben gehen, um dem Wohnbedarf gerecht werden zu können. Hier in Baden-Württemberg haben wir zum Glück noch viel Potenzial.“

## Kurz & bündig:

Angesichts des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs ist das Jettenhauser Esch für die Stadt Friedrichshafen ein Glücksfall. Auf der fünf Hektar großen Baulücke wird die Siedlungswerk GmbH voraussichtlich ab Ende 2021 ein Wohnquartier für rund 900 Menschen errichten. Wichtige Voraussetzungen für die Zielsetzungen strategischer Stadtentwicklung: die zentrumsnahe Lage und die bereits vorhandene Infrastruktur, die sinnvoll ausgebaut werden soll, wie z.B. durch die Einbindung in den Veloring Friedrichshafen. Für eine funktionierende soziale Durchmischung spielen Größe und Qualität des geplanten Quartiers ebenso eine Rolle, wie das aktive Engagement des Eigentümers bzw. Vermieters.

# „Strategische Stadtentwicklung muss bedarfsgerecht und flexibel sein“

**Dr.-Ing. Stefan Köhler ist Erster Bürgermeister der Stadt Friedrichshafen und befasst sich nicht nur hauptberuflich mit dem Thema Stadtentwicklung. Ehrenamtlich ist er unter anderem als unabhängiger wissenschaftlicher Beirat beim Verkehrs- und Bauministerium sowie als Vizepräsident der Akademie für Raumforschung und Landesplanung tätig.**

**Herr Köhler, beim Bau des Quartiers am Jettenhauser Esch legt das Siedlungswerk viel Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt Friedrichshafen. Wie würden Sie diese bisher bewerten?**

Der Auftrag war klar, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dem wird der Entwurf absolut gerecht. Das Siedlungswerk ist ein verlässlicher Partner, mit dem wir in der Vergangenheit bereits gute Erfahrungen gemacht haben.

**Wo sehen Sie die größten Herausforderungen im Hinblick auf eine strategische Stadtentwicklung?**

Sie muss vor allem bedarfsgerecht ausgelegt sein und dabei eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Stadtentwicklung sollte heute unbedingt dem Modell einer Stadt der kurzen Wege gerecht werden. Dann wird das Auto nicht zwingend gebraucht und die Innenstädte ersticken nicht irgendwann am Verkehr. Das Vorhaben des Siedlungswerks am Jettenhauser Esch berücksichtigt dies.

**Der Zuzug von bis zu 900 Menschen oder mehr wird den Stadtteil nachhaltig verändern. Das dürfte nicht jedem Anwohner gefallen, oder?**



Erster Bürgermeister Dr.-Ing. Stefan Köhler

Die Bevölkerung ist im weiteren Prozess einzubinden. Das Schließen großer Baulücken, wie im Fall des Jettenhauser Esch, verfolgen wir dabei mit Nachdruck. Die Fläche wird schon lange nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und die Ortschaft vergrößert sich nicht nach außen.

**Die besagten Probleme werden in den nächsten Jahren wohl nicht weniger werden.**

Nach aktuellen Prognosen müssen wir unabhängig davon ob uns das gefällt oder nicht im Bodenseekreis bis 2035 mit bis zu neun Prozent Bevölkerungswachstum rechnen. Der Zuzug erfolgt meist aufgrund wirtschaftlicher Faktoren, das ist also grundsätzlich positiv zu bewerten. Da aber rund 30 Prozent der Einwohner des Bodenseekreises in Friedrichshafen leben, wird sich dieser Zuzug vor allem hier auswirken, nicht in der Peripherie. Darum brauchen wir dringend neue Wohngebiete in hoher städtebaulicher Qualität und mit bezahlbarem Wohnraum.

# Jettenhauser Esch: Auf lange Sicht geplant

Das Jettenhauser Esch ist zu drei Seiten bereits von Wohnbauten umschlossen. Die Lage ermöglicht so die Errichtung eines neuen Stadtquartiers, ohne dass der Ortsteil an den Rändern wächst. Darüber hinaus kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Auch wenn sie sinnvoll erweitert werden muss, damit der Stadtteil bis zu 900 zusätzliche Bewohner aufnehmen kann. In Verbindung mit der zentrumsnahen Lage soll das Quartier kurze Wege und hohe Lebensqualität bieten. Ein Anliegen ist dem Eigentümer die funktionierende soziale Durchmischung. Vom geförderten über den freifinanzierten Wohnraum bis zum Wohneigentum soll künftig alles vertreten sein.



Abbildungen: K9 Architekten, Freiburg

Im Bodenseekreis ist in den nächsten Jahren mit Bevölkerungswachstum zu rechnen. Bezahlbarer Wohnraum in hoher städtebaulicher Qualität wird darum dringend gebraucht.



## Faktenlage:

### Faktenlage: Stadtquartier am Jettenhauser Esch, Friedrichshafen

- Geplanter Baubeginn: 2021
- Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit 400 Wohneinheiten für bis zu 900 Bewohner.
- Freifläche: 48.750 m<sup>2</sup>
- Besonderheiten:
  - Ungewöhnlich große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Baulücke, die bereits von Wohnbauten umschlossen ist.
  - Für die finale Umsetzung wurden der erste und zweite Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs kombiniert.
- Bauherr: Siedlungswerk GmbH, Stuttgart
- Architekten: K9 Architekten (1. Sieger in Verbindung mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg), Ackermann + Raff Architekten, Stuttgart (2. Sieger)



Abbildung: K9 Architekten

Weiterentwickelter Rahmenplan: K9 Architekten (1. Sieger) in Zusammenarbeit mit Ackermann + Raff Architekten (2. Sieger)



Foto: Tourist Information Friedrichshafen

### Wissen zum Mitnehmen

Die Siedlungswerk GmbH ist seit 1948 im Wohnungs- und Städtebau in Baden-Württemberg tätig. Rund 22.000 Wohnungen werden heute dort verwaltet. Hauptgesellschafter sind zu rund 75 Prozent das Bistum Rottenburg-Stuttgart und mit 25 Prozent die Landesbank Baden-Württemberg. Im Hinblick auf eine nachhaltige, strategische Stadtentwicklung sind für das Unternehmen eine gezielte Flächenentwicklung mit Qualität, sozial gut durchmischte Nachbarschaften sowie eine gute Wohnfolgeinfrastruktur mit Zusatznutzen entscheidend: also zum Beispiel Kitas, aber auch Wohngruppen für Menschen mit Bedarf.

# Leitfaden für eine Stadt mit Zukunft

Um dem wachsenden Wohnraumbedarf in Heidelberg nachhaltig zu begegnen und Menschen aller Einkommensgruppen Zugang zum Immobilienmarkt zu verschaffen, wurde die Wohnungspolitik auf eine neue Basis gestellt. Ein Handlungsprogramm dient künftig als strategische Richtschnur für alle wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt.

**Herr Odszuck, als Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg waren Sie bei der Erstellung des „Handlungsprogramms Wohnen“ von Anfang an involviert. Warum wurde der Entschluss gefasst, die Wohnungspolitik in Heidelberg neu aufzusetzen?**

Die Wirtschaftsentwicklung in Heidelberg ist in den vergangenen Jahren erfreulicherweise sehr dynamisch verlaufen. Die Stadt gehört zu den prosperierenden Zentren in Deutschland. Das zeigt auch der jüngste Einwohner- und Beschäftigungszuwachs. Daraus resultierend, spitzt sich der Wohnungsmarkt in Heidelberg immer weiter zu. Und zwar über eine relativ große Breite der Wohnsegmente: Von Eigentum bis Miete, aber auch über verschiedene Wohnungsgrößen und Qualitäten.

**Wo setzt Ihr Handlungsprogramm also konkret an?**

Es soll allen Bevölkerungsgruppen ermöglichen, angemessenen Wohnraum finden zu können. Deswegen wurde es zusammen mit einem neuen Wirtschaftsentwicklungskonzept im vergangenen Jahr vom Gemeinderat beschlossen. Beide Konzepte geben wichtige Empfehlungen zur Zukunftssicherung der Stadt und sollten stets gemeinsam betrachtet werden.

**Das heißt die Wohn- und Wirtschaftsentwicklung stehen in einem engen Zusammenhang und nicht in Konkurrenz zueinander?**

Richtig, sie stehen zum einen in Konkurrenz zueinander, zum anderen aber auch in gegenseitiger Wechselwirkung. Denn natürlich generiert die Entwicklung gewerblicher Flächen auch zusätzlichen Bedarf an Wohnungen.

**Welche Ziele werden im „Handlungsprogramm Wohnen“ verfolgt?**

Das Handlungsprogramm bildet künftig die strategische Klammer um die städtische Wohnungspolitik. Es

soll alle wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt bündeln und die Initiierung geeigneter Maßnahmen vorbereiten. Angefangen von der Flächenwidmung bis hin zu Förderprogrammen. Zu den zentralen Zielen der Stadt Heidelberg gehören der Bau von jährlich 800 Wohnungen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

**Bezahlbar für welche Bevölkerungsgruppen?**

Wir haben dabei die Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen im Auge und insbesondere auch diejenigen, die knapp oberhalb der Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau liegen. Für diese Gruppe ist es aktuell sehr schwer, sich selbst am Markt zu versorgen. Ein zentrales Instrument stellt da besonders das Baulandprogramm dar. Damit soll sichergestellt werden, dass jederzeit genügend Bauflächen für unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse zur Verfügung stehen.

Die Bezahlbarkeit oder der Wohnungspreis ist nichts anderes als ein aus der Balance geratenes Angebots- und Nachfrageverhältnis.

**Wie wirkt die Stadt den steigenden Miet- und Wohnungspreisen durch das Handlungsprogramm entgegen? Was muss getan werden, um Wohnen bezahlbar zu machen?**

Zunächst nutzen wir die klassischen Instrumente. Das sind Förderungen und die Quersubventionierung von kostenreduziertem Wohnungsbaus durch höherpreisige Segmente aus dem Baulandmanagement. Das allein genügt jedoch nicht. Die Bezahlbarkeit oder der Wohnungspreis ist nichts anderes als ein



Mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ soll jeder in der Bevölkerung passenden Wohnraum finden können, so Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck.

aus der Balance geratenes Angebots- und Nachfrageverhältnis. Deswegen sind wir mit unserer eigenen Wohnungsbaugesellschaft ebenfalls aktiv und bieten entsprechende Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse. Wie beispielsweise Wohnungen für Alleinerziehende mit speziellen Grundrissen, die für einen hohen Wohnkomfort auf kleinem Raum sorgen.

#### **Gibt es darüber hinaus Vorgaben auch für Investoren?**

Ja, von den Investoren verlangen wir, wenigstens 30 Prozent für Sozialwohnungen vorzusehen oder kostenreduzierten Wohnraum für das mittlere Preissegment zu schaffen. Da wo wir selber Grundstückseigentümer sind, meist bei Konversionsflächen, integrieren wir darüber hinaus Baugruppen oder Genossenschaften. Unser Ziel ist es, möglichst fragmentiert eine große Breite zu tragen.

#### **Wie schaut es mit den nötigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Sozialzentren, Ärzten oder Nahversorgern aus? Sind diese Einrichtungen ebenfalls Teil des Handlungsprogramms?**

Die technische und soziale Infrastruktur muss stets mitgedacht werden. Deswegen sind wir bestrebt, in den gemischt genutzten Quartieren, die neben Wohnen ja auch einen gewissen Teil an Arbeitsplätzen aufweisen, auch die dazugehörige Infrastruktur miteinzubinden. Das können gegebenenfalls auch kulturelle Einrichtungen sein. So etwas gehört als stark wachsende Stadt einfach dazu. Allein in der Heidelberger Bahnstadt wurden beispielsweise acht neue Kitas gebaut.

#### **Wie lief – kurz zusammengefasst – der Entstehungsprozess des Handlungsprogramms?**

Im März 2015 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, das „Handlungsprogramm Wohnen“ zu erstellen. Für die Konzeption der Leitlinien, haben wir verschiedene Instrumente ins Leben gerufen, die zum Teil auch von externen Fachleuten begleitet werden. Das Spektrum reicht von jährlichen Befragungen in der Bevölkerung bis hin zu regelmäßig

## **Kurz & bündig:**

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu sichern, wurde die Wohnungspolitik in Heidelberg grundlegend reformiert. Das „Handlungsprogramm Wohnen“ dient künftig als strategische Klammer für alle wohnungspolitischen Aktivitäten. Ziel ist es, dem wachsenden Wohnraumbedarf nachhaltig zu begegnen und Menschen aller Einkommensgruppen Zugang zum Wohnungsmarkt zu verschaffen. Dafür sollen bis 2030 jährlich 800 neue Wohnungen entstehen.



stattfindenden Plattformen. Anfangs haben wir im kleinen Rahmen Runde Tische organisiert, an denen unterschiedliche Interessensvertreter teilnahmen. Daraus ist das sogenannte „Dialogforum Wohnen“ entstanden, das nun zwei Mal im Jahr tagt.

#### **Was wird dort besprochen?**

Es sitzen Kommunalpolitik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung zusammen, um gemeinsam nach Lösungen zu aktuellen Fragen rund um das Thema Wohnen zu suchen. Diskutiert werden Aspekte von der Marktentwicklung bis hin zu Wohn- oder Energiestandards, zu Mobilitätskonzepten oder auch Fragen, wie ein gewisses Maß an Gerechtigkeit im Heidelberger Wohnungsmarkt geschaffen werden kann. Und das, glaube ich, unterscheidet die Strategie des „Handlungsprogramm Wohnen“ von bisherigen Initiativen.

#### **Was können sich andere Städte also von Heidelberg abschauen?**

Das jetzige Handlungsprogramm scheint relativ ausgewogen, aber wir müssen vielleicht erst einmal ein paar Erfahrungen machen, um die ein oder andere Schwäche herauszufinden. Wir sind bei der Erstellung mit einem sehr hohen Maße an Sorgfalt vorgegangen und haben versucht, alle Akteure der Wohnungswirtschaft, von klassischen Verbänden und Vereinen bis hin zu unterschiedlichen Wohnungsunternehmen oder Bauträger mit ins Boot zu holen. Das ist auch eine Empfehlung, die ich anderen Städten nur mitgeben kann.



# Heidelberg: Leitfaden für eine Stadt mit Zukunft

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ dient künftig als verbindlicher Leitfaden für die Heidelberger Wohnungspolitik. Darin werden alle wohnungspolitischen Aktivitäten der Stadt zusammengefasst, aufeinander abgestimmt sowie weiterentwickelt. Ziel ist es, dem wachsenden Wohnraumbedarf nachhaltig zu begegnen und ausreichend Angebote für Menschen aller Einkommensgruppen zu schaffen. Dafür sollen jährlich 800 Wohnungen entstehen. Bezahlbare Wohnungen und die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen stehen dabei besonders im Fokus.

Klausursitzung des Heidelberger Gemeinderats zum „Handlungsprogramm Wohnen“ 2017.



## Faktenlage:

### „Handlungsprogramm Wohnen“, Heidelberg

- 2017 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen
- Dient als Zielrahmen für die städtische Wohnungspolitik
- Es beinhaltet 34 Vorschläge und Ziele mit kurz-, mittel- und langfristiger Wirkung
- **Ziel:** Schaffung von Wohnraum für Menschen aller Einkommensgruppen durch 800 Wohnungen jährlich bis 2030
- **Handlungsfelder:** Wohnungsbau für alle Bevölkerungsgruppen, wohnungspolitische Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand, Förderung bezahlbaren Wohnraums und Erhaltung sozialer Vielfalt, wohnungspolitische Regelungen und Satzungen und die Kooperationen zur partnerschaftlichen Umsetzung wohnungspolitischer Ziele

### Wissen zum Mitnehmen

Bis 2030 werden 11.400 Wohnungen benötigt, um den prognostizierten Wohnungsbedarf in Heidelberg zu decken.

## Übersicht der wohnungspolitischen Schwerpunkte des „Handlungsprogramm Wohnen“



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2017

# BUGA als Motor für Städtebau

REPORTAGE AUS HEILBRONN

**Was noch vor ein paar Jahren wie ein riesiger innerstädtischer Sandkasten wirkte, entwickelt sich zu einem mit Spannung erwarteten Veranstaltungsort. Am 17. April 2019 startet die Bundesgartenschau (BUGA) in Heilbronn und ihr Konzept verknüpft erstmalig gedanklich und räumlich die Gartenschau mit einer Stadtausstellung. Sie ist der erste Bauabschnitt für ein neues Wohnquartier direkt auf dem Ausstellungsgelände: den „Neckarbogen“.**

Kommt man vom Eingang Campuspark auf das BUGA-Gelände, läuft man über eine Brücke direkt auf die neuen Wohnhäuser des Neckarbogens zu. Dabei fällt sofort ins Auge, wie vielfältig die einzelnen Gebäude sind. Teils bis zu sechs Stockwerke hoch, haben sie nicht einfach nur abwechselnde Fassaden. Sie tragen vielmehr alle ihre ganz eigene Handschrift.



Hanspeter Faas, Geschäftsführer der BUGA Heilbronn 2019 GmbH

„Hintergrund dieser Gestaltung ist eine neue Herangehensweise, die einzelnen Bauplätze zu vergeben“, sagt Hanspeter Faas, Geschäftsführer der BUGA Heilbronn 2019 GmbH. „Es ging nicht darum, wer den höchsten Preis zahlt. Vielmehr musste eine Baukommission vom Architektur- und Nutzungskonzept und der Umsetzung technischer Innovationen überzeugt werden. Auf diesem Weg haben wir vielfältige Bauweisen generieren können und eine Fülle an Wohnmöglichkeiten geschaffen.“ Dazu zählen geförderter Mietwohnungsbau und hochpreisiges Eigentum genauso wie Studentenwohnungen, Inklusionsmodelle, Kindergarten, ein Boardinghaus oder ein Café.

## Entwicklung nach innen

„Die BUGA ist kein Selbstzweck. Das hat die Stadt als unser Auftraggeber von Beginn an klargemacht“, ergänzt Planungsleiter Oliver Toellner. Er steht mit uns auf der Brücke und blickt ebenfalls auf das neue Stadtquartier. In wenigen Jahren sollen hier bis zu 3.500 Menschen wohnen.

„Heilbronn braucht keinen neuen Landschaftspark, sondern urbanen Wohnraum.“ Aus diesem Grund sei die Gartenschau um eine Stadtausstellung erweitert worden – mit dem Ziel, Wohnen nicht nur theoretisch einzubinden, sondern echten Wohnraum in der Innenstadt am Neckar zu schaffen. „Wir nutzen die Gartenschau als Motor für den Städtebau. Denn zum Eröffnungstermin der BUGA müssen die geplanten Infrastrukturen und Wohnungen termingerecht entwickelt sein.“

Mit einer Veranstaltung wie der Bundesgartenschau hat die Stadt einen ganz anderen Handlungsspielraum, was städtebauliche Projekte angeht.

Hanspeter Faas

Für das rund 40 Hektar große Gelände, das die Stadt von der Deutsche Bahn AG kaufte, gab es zunächst mehrere Szenarien. Da das ehemalige Hafen- und Gewerbegebiet direkt neben dem Hauptbahnhof liegt, bot es sich als Logistik-Fläche an. Eine andere Idee war, dort eine Großsporthalle zu errichten. Doch da das Stadtentwicklungskonzept Heilbronnns aktuell die Innenentwicklung in den Fokus stellt, bekam die Gartenschau mit Stadtausstellung den Zuschlag.

## BUGA als wichtiges Argument

Kurz bevor wir die Brücke verlassen, weist Hanspeter Faas nochmal auf einen wichtigen Aspekt hin: „Mit



Schon während der Bauarbeiten gab es die Möglichkeit, das BUGA-Gelände zu besichtigen.

einer Veranstaltung wie der Bundesgartenschau hat die Stadt einen ganz anderen Handlungsspielraum, was städtebauliche Projekte angeht.“ Als Beispiel: Wo vor anderthalb Jahren noch eine viel befahrene Bundesstraße verlief, können bald die Menschen am Neckarufer entlang spazieren gehen. Sie wurde stillgelegt und stattdessen wurden bestehende Straßen sowie eine vorhandene Brücke ausgebaut. Die Wohnqualität im Neckarbogen steigert das deutlich. „Es herrscht einfach eine besondere Aufmerksamkeit für solche Maßnahmen – und wenn Sie die Bevölkerung richtig ins Boot holen, auch eine größere Akzeptanz.“

#### Der Blick nach vorn

„Heilbronn ist in Aufbruchstimmung“, fasst Hanspeter Faas die aktuelle Situation vor Ort zusammen. Das zeigten neben der BUGA auch Projekte wie die Erweiterung der Lern- und Erlebniswelt „Experimenta“ zum größten Science-Center in Deutschland und ein neuer Bildungscampus – beides in unmittelbarer Nähe zum Ausstellungsgelände der Bundesgartenschau. „Mit Entwicklungen wie diesen schaffen wir nachhaltige Werte für Heilbronn, die wie im Fall der BUGA auch über die Grenzen der eigentlichen Veranstaltung hinausreichen.“



Fotos: Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH / Jürgen Häffner

Oliver Toellner, Planungsleiter bei der BUGA Heilbronn 2019 GmbH

Apropos Bevölkerung: Zurecht sind die Veranstalter stolz darauf, rund 85 Prozent der Heilbronner hinter sich und ihrem Konzept für die BUGA zu wissen. Das zeige auch das große Interesse an den neuen Wohnungen. „Fast alle sind bereits verkauft oder vermietet“, so Oliver Toellner.

Stellt man sich den Blick von den Balkonen der Gebäude auf den Neckar und die umliegenden Grünanlagen der BUGA vor, lässt sich das gut nachvollziehen. „Im ersten Bauabschnitt haben wir 23 Gebäude realisiert. Wenn der Neckarbogen aufgesiedelt ist, haben wir rund ein Drittel der gesamten Fläche bebaut. Ein Drittel machen die Grünanlagen aus, die über die BUGA hinaus bestehen bleiben und ein Drittel Wasser, also der Neckar und kleinere Freizeitseen.“

Heilbronn ist in  
Aufbruchstimmung.

Hanspeter Faas

#### Kurz & bündig:

Die Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn verknüpft Gartenschau und Stadtausstellung nicht nur theoretisch, sondern praktisch. Zum ersten Mal entsteht auf einem Ausstellungsgelände ein komplett neues Stadtquartier, das zu Beginn der BUGA bereits teilweise bewohnt sein wird. Ziel der Stadt ist es, mit dem „Neckarbogen“ urbanen Wohnraum entlang des Neckar zu schaffen. Dabei nutzt sie die BUGA als Motor, um Infrastrukturen und Wohnraum termingerecht entwickeln zu können.



# Wichtige Erfolgskriterien

**Der „Neckarbogen“ ist in vielerlei Hinsicht ein außergewöhnliches Projekt. So zeichnet er sich unter anderem durch seine Vielfältigkeit aus.**

**Wie hat man es in der Umsetzung geschafft, die Qualität der Planungs- und Bauprozesse zu sichern? Dazu Barbara Brakenhoff, Architektin und Leiterin der Stadtausstellung BUGA 2019.**

„Es geht um Vielfältigkeit bei gleichzeitiger Gesamtharmonie in Gestaltung und Nutzung, um soziale Mischung und ein lebendiges Stadtquartier. Die BUGA steuert nur den ersten Bauabschnitt. Es folgen zwei weitere, die das Gesamtbild verwirklichen. Die Aufgabe wird also schwieriger, nicht leichter.“

Elementare Grundlage war der Städtebauliche Entwurf: Klare Strukturen der drei Baufelder mit privaten Innen- und halböffentlichen Randbereichen. Dann die Konzeptvergabe: Gefordert wurde architektonische Qualität, Festlegung der Nutzungen, technische Innovationen, ein Mobilitätskonzept, EG-Zonen für Gewerbe. Auch diese Festlegung: Bauherren konnten sich für viele Grundstücke bewerben, Architekten aber nur für zwei Häuser, nicht nebeneinander. Schließlich das Gestaltungshandbuch, es gab Gestaltungsorientierungen und Vorschläge. Und dass sich 85 Investoren auf 22 Grundstücke bewarben, hat die Auswahl erleichtert.

Mit der Auswahl hat die Jury eine alles zusammenfassende Entscheidung getroffen, die die Zustimmung durch die Stadtverwaltung und den Gemeinderat erhielt. Änderungen bedurften der Zustimmung – kleine und mittlere durch die BUGA und/oder den „Gestaltungsbeirat“ (Vorsitz Reiner Nagel, Bundesstiftung Baukultur) und große durch Beirat und Gemeinderat.

Beim gleichzeitigem Planen und Bauen von bis zu acht Bauvorhaben je Baufeld wurde eine enge kontinuierliche Zusammenarbeit unerlässlich, bis zum Bauantrag gemeinsam mit den zuständigen Ämtern, anschließend einschließlich Bauausführung allein durch die BUGA. Es hieß Vertrauen schaffen, Verbindlichkeiten anfordern, Zeiten einhalten, nach (gemeinsamen) Lösungen suchen, im Extremfall auch ausgeschiedene Bauherren ersetzen. Immer hoch transparent und nachvollziehbar. Als besonderer Pluspunkt ist

zu werten, dass wir nur drei Jahre gebraucht haben vom Auswahlverfahren bis zur Fertigstellung der Häuser.“

**Wie lässt sich ein solches Projekt unter Beteiligung der Stadtgesellschaft umsetzen? Dazu Dr. Christoph Böhmer, Leiter des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Heilbronn.**

„Es lässt sich nur umsetzen, indem man die Stadtgesellschaft sehr früh mit einbindet. Das haben wir getan. Wir haben uns ja schon 2003 für die BUGA 2019 beworben. Dies haben wir auch nach außen in die Stadtgesellschaft mittels der Presse zunächst kommuniziert.“

Im weiteren Prozess der Projektentwicklung haben wir dann die Öffentlichkeit ganz bewusst in die einzelnen Verfahrensschritte frühzeitig eingebunden. So im städtebaulichen Leitbildprozess, parallel zur Rahmenplanerarbeitung, wo wir unsere Ergebnisse der Arbeitsgruppe und der Fachbeiräte an acht Terminen abends mit der Bürgerschaft quasi brühwarm diskutiert haben. Und zwar voll transparent: mit allen Vor- und Nachteilen der einzelnen Varianten.“

**Welche Vorteile hat die Beteiligung unterschiedlicher Interessengruppen?**

„Wir haben unterschiedliche Interessengruppen zur Mitarbeit am Projekt eingeladen, um mit einem möglichst breiten Spektrum, einer Vielfalt an Themen, konfrontiert zu werden, die uns im künftigen Quartier begegnen würden. Wir haben alle eingeladen, von der IHK über Investoren, Kirchen, Baugruppen bis zu einzelnen Bürgern. Diese Vielfalt prägt heute das Quartier. Es gab somit auch kein Thema, wo wir heute das Gefühl, oder schlimmer, die Gewissheit hätten, es nicht diskutiert zu haben.“



Foto: Carmen Mundorf

Barbara Brakenhoff mit Dr. Christoph Böhmer (r.) und Reiner Nagel.



Foto: Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH / Jürgen Westenberg

## Faktenlage:

### Stadtteilentwicklung „Neckarbogen“, Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH

- Im Rahmen der BUGA 2019 in Heilbronn entsteht am Neckar ein neues urbanes Stadtquartier
- Fertigstellung: April 2019 (1. Bauabschnitt), Bauabschnitte 2-3 unmittelbar danach
- Wohnungen für rund 3.500 Bewohner plus 1.000 Arbeitsplätze
- Besonderheiten:
  - Unterschiedlichste Wohnformen wie geförderter Mietwohnungsbau, Eigentum, Studentenwohnungen, Inklusionsmodelle, Kindertagesstätte, Boardinghaus oder Café
  - Vielfältige Architektur durch Vergabe der Bauplätze an beste Gestaltungs- und Nutzungskonzepte sowie Einbeziehung technischer Innovationen, nicht an den Meistbietenden
  - Rund 350 Wohnungen bereits zur BUGA bewohnt
  - Fokus auf nachhaltige Bauweise: Mehr als die Hälfte der Gebäude in Holzbauweise. Höchstes Holzhaus Deutschlands – „Skaio“ – als Teil des Projekts
- Fördergelder: Unterstützung aus Landeswohnraumförderprogramm (einzelne Projekte)
- Bauherr: private Investoren sowie Städt. Siedlung Heilbronn
- Architekten: Steidle Architekten, München (städtebaulicher Ideenwettbewerb), 19 Architekten haben die Hochbauten geplant
- Landschaftsarchitekten: sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
- Rahmenplan: Machleidt GmbH, Städtebau | Stadtplanung, Berlin

Foto: Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH / Jürgen Häffner



### Wissen zum Mitnehmen

Die BUGA Heilbronn läuft vom 17. April bis zum 6. Oktober 2019.



REPORTAGE AUS HEILBRONN

# Hybridhaus „Skaio“ unterstreicht Innovationsgeist der BUGA

Hybride spielen nicht nur im Straßenverkehr eine wichtige Rolle, sondern auch im Wohnungsbau. Ein gutes Beispiel dafür ist „Skaio“. Deutschlands höchstes Holzhybridhaus entsteht derzeit auf dem BUGA-Gelände in Heilbronn und zählt zu den Highlights der Gartenschau.

34 Meter ragt es in die Höhe und bietet Platz für 60 Mietwohnungen – teils öffentlich gefördert. Direkt am Haupteingang zur BUGA gelegen, wird der innovative Bau den Besuchern sofort ins Auge fallen. Wenn auch nicht als Holzhaus, denn für eine bessere Wetterbeständigkeit ist die Fassade von außen mit Aluminium-Platten verkleidet.

## Das Beste aus zwei Welten

Zu einem Hybrid wird „Skaio“, da es aus zwei verschiedenen Baustoffen besteht: Holz und Beton. Sockelgeschoss und Treppenhaus sind dabei unter anderem aus Brandschutzgründen aus Stahlbeton gebaut. Der Rest des zehngeschossigen Gebäudes besteht aus Holz.

Der große Vorteil dieser Konstruktion: Die Bauzeit ist vergleichsweise kurz, da die Holzbauteile weitgehend vorgefertigt angeliefert werden und vor Ort nur noch montiert werden müssen. Damit sei ein Stockwerk pro Woche möglich, wird der Projektleiter Markus Brandl von der Rhein-Neckar-Zeitung zitiert.

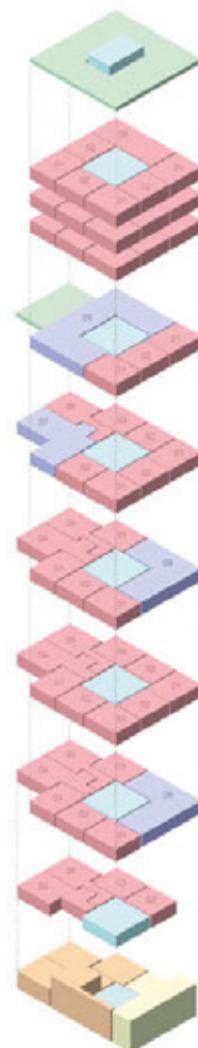
Die innovative Bauweise ist zudem äußerst nachhaltig. Die Stützen von „Skaio“ bestehen aus Brettschichtholz. Für die Wände und Decken kommt das verwendete Fichtenholz hauptsächlich aus deutschen Wäldern.

## Breite Förderung

„Skaio“ wird in großen Teilen durch die L-Bank gefördert. Diese unterstützt 25 der 60 Mietwohnungen mit einem Förderdarlehen im Landeswohnraumförderungsprogramm (Wohnungsbau BW) des Landes Baden-Württemberg. Die weiteren Wohnungen finanziert sie durch eigene Programme.



Abbildung: JSB Stuttgart





Leuchtturmprojekte wie „Skaio“ zeigen uns smarte und moderne Wege, die aktuellen und künftigen Herausforderungen im Wohnungsbau anzugehen.

„Leuchtturmprojekte wie ‚Skaio‘ und die weiteren Gebäude in dem wachsenden Stadtviertel auf dem BUGA-Gelände zeigen uns smarte und moderne Wege, die aktuellen und künftigen Herausforderungen im Wohnungsbau anzugehen“, sagt Dr. Axel Nawrath, Vorsitzender des Vorstands der L-Bank. „Sie sind ein gutes Beispiel mit Signalkraft, wie wir durch passgenaue Finanzierungen und Förderungen dazu beitragen können, neuen Wohnraum zu schaffen.“



Foto: Bundesgartenschau Heilbronn 2019 GmbH / Jürgen Häffner

## Faktenlage:

### „Skaio“ am Neckarbogen, BUGA-Gelände Heilbronn

- Fertigstellung: 2019
- Deutschlands höchstes Holzhybridhaus (34 m)
- 60 Mietwohnungen, teils öffentlich gefördert, plus 4 Wohngemeinschaften
- 1-2-Zimmer-Wohnungen mit 40 bis 70 m<sup>2</sup> Größe
- Besonderheiten:
  - Hybride Konstruktion aus Holz und Beton
  - Wohnungen können bei Bedarf auch zusammengelegt werden
  - Dachterrasse, Gemeinschaftsräume
  - Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
- Unterstützung durch Landeswohnraumförderprogramm (Wohnungsbau BW), weitere Landesmittel und EFRE-Förderung
- Bauherr: Stadsiedlung Heilbronn GmbH
- Architekten: Kaden+Lager, Berlin

Neben der L-Bank bezieht „Skaio“ auch Gelder aus der EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) sowie Landesmittel. Dabei unterstützt das baden-württembergische Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) Vorhaben im Bereich „Innovationen im Holzbau“ – um die Nutzung des natürlichen Baustoffs zu forcieren und neue Anwendungsfelder zu erschließen.

# „Wohnungen werden für Generationen gebaut“

Tobias Koch, Principal der Prognos AG

**Lange galt die Devise „Deutschland ist gebaut“. Welch gravierende Fehleinschätzung! Statt gemächlicher und architektonisch ansprechender Nachverdichtung der Wohnungsbestände im Innenbereich der Städte steht angesichts der Zunahme der Bevölkerung seit 2011 in Deutschland um rund 2,5 Millionen Menschen in vielen Regionen und Städten die Organisation dynamischer Wachstumsprozesse im Vordergrund.**

Wohnungen werden nicht nur für die nächsten Jahre, sondern langfristig für nachfolgende Generationen gebaut. Die Bau- und Wohnungspolitik war zu kurz gedacht und der Wohnungsbau fiel den kurzfristigen Einsparungszwängen bei der sozialen Wohnraumförderung nach der Finanzkrise 2008/2009 zum Opfer. Darüber hinaus hat sich der Bestand an sozialen Wohnungen in Deutschland in den vergangenen 15 Jahren halbiert und ruft bei deutlich gestiegener Wohnungsnachfrage einen massiven Engpass an bezahlbarem Wohnraum gerade in urbanen Wohnungsmärkten hervor. Einige Bundesländer und Großstädte haben sich zudem von Wohnungsunternehmen mit großen Mietwohnungsbeständen getrennt. Die fehlenden Wohnungen, die in den Jahren 2011 bis 2014 bei noch vorhandenen Kapazitäten der Bauwirtschaft zu deutlich moderateren Bau- und Grundstückskosten hätten gebaut werden können, lassen sich unter den nun angespannten Rahmen- und Marktbedingungen kurzfristig nicht mehr auffangen.

---

Der Wohnraummangel ist kein soziales Randthema mehr, sondern längst in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen.

---

## **Nicht wegschauen!**

Der Wohnraummangel ist kein soziales Randthema mehr, sondern längst in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen. Der ländliche Raum ist inzwischen in wirtschaftsstarken Teilräumen ebenso betroffen wie das städtische Umland und die Ballungszentren. Wegschauen ist angesichts der überall wachsenden Engpässe, überproportional steigender Miet- und Kaufpreise und der Vielzahl an Wohnungssuchenden, die entweder ins Umland ziehen oder auf immer kleiner werdenden Flächen wohnen, nicht mehr möglich. Die nicht gelösten Wohnungsmarktprobleme in den Städten werden durch zusätzlich steigende Pendlerbeziehungen auf den Verkehrssektor abgewälzt. Und auch Arbeitgeber spüren die Konsequenzen des Wohnungsengpasses bei der Rekrutierung neuer Mitarbeiter.

---

Nicht nachlassen,  
sondern wir bauen weiter.

---

## **Fünf vor zwölf, aber noch nicht zu spät**

Städte und Kommunen als Träger der Bauleitplanung sind massiv gefordert – und teilweise überfordert. Neben fehlendem Personal in den Bauämtern, Flächennutzungsplänen aus den 1970er- und 1980er-Jahren bleiben die Neu- und Umbauaktivitäten oft



Tobias Koch fordert von Städten und Kommunen, entschlossener vorzugehen. Dazu gehört für ihn eine aktive Grundstücks- und Baulandpolitik.



deutlich hinter dem Wohnraumbedarf zurück. Ausnahmen bestätigen die Regel. In vielen politischen Gremien fehlt es zudem an Weitblick, Mut und beherztem Zupacken. „Nicht nachlassen, sondern wir bauen weiter“ muss wie in vorherigen Generationen die zukunftsgerichtete Devise für Bürgermeister in angespannten Märkten lauten. Doch die langen Vorlaufzeiten für die Planung, Genehmigung und Bauphasen lassen kurzfristig keine Entlastung erwarten. In vielen Märkten ist es fünf vor zwölf, aber noch nicht zu spät.

In vielen Märkten ist es  
fünf vor zwölf, aber noch  
nicht zu spät.

Städte und Kommunen müssen wieder entschlossen eine aktive Grundstücks- und Baulandpolitik verfolgen. Neben der Verdichtung im Bestand muss der Schwerpunkt auf die gezielte und zeitnahe Baulandgewinnung im Außenbereich gelenkt werden. Der alleinige Blick auf das jeweilige Gemeindegebiet der Stadt bzw. Kommune stößt in vielen Ballungsräumen angesichts immer kleiner werdender Gestaltungsspielräume sowie wachsender Pendlerbeziehungen an Grenzen. Die Zukunft gehört der integrierten Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturplanung mit interkommunaler und regionaler Kooperation in vernetzten Wohnungsmärkten.

#### Prognos trendletter

Der Prognos trendletter<sup>(R)</sup> ist das offizielle Magazin der Prognos AG für Entscheider aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Prognos-Experten berichten darin über neue Studienergebnisse und zeigen Konzepte für die Aufgaben von morgen. Die Themen sind so vielfältig wie die Expertise von Prognos. Das Magazin erscheint halbjährlich.

Der trendletter 02/2018 mit dem aktuellen Schwerpunkt „Arbeiten, Wohnen und Pendeln“ erscheint voraussichtlich am 26. November 2018. Die Themen sind eng miteinander verwoben und bedingen sich gegenseitig. Viele Menschen in der Stadt und auf dem Land sind zunehmend belastet – sei es durch das teure Wohnen, das lange Pendeln oder die Sorge um Abwanderung und Überalterung.

Der neue trendletter stellt kreative Initiativen und innovative Projekte vor, mit denen die Balance zwischen Arbeiten, Wohnen und Pendeln wieder hergestellt werden könnte.

Lesen Sie mehr auf: [www.prognos.com/trendletter](http://www.prognos.com/trendletter)  
Kontakt: [trendletter@prognos.com](mailto:trendletter@prognos.com)

Der Text „Wohnungen werden für Generationen gebaut“ ist eine Vorabveröffentlichung aus dem trendletter „Vom Arbeiten, Wohnen und Pendeln“ (02 / 2018) der Prognos AG. Inhaltliche und redaktionelle Änderungen bleiben vorbehalten.

# Die Wohnungsfrage ist in Wahrheit eine Bodenfrage

GASTKOMMENTAR

---

Stefan Rettich, Architekt und Professor für Städtebau an der Universität Kassel

**Unsere bürgerliche Gesellschaft ist seit etwa zweihundert Jahren durch eine offene Zugänglichkeit des Bodens und dessen Nutzung geprägt, im Ausgleich mit Steuerungsmechanismen der öffentlichen Hand. Ohne dieses Grundrecht und dessen gemeinwohlorientierte Steuerung hätten sich unsere erfolgreiche, ausgleichende Gesellschaftsordnung und die soziale Marktwirtschaft nicht etablieren können.**

Mit der Digitalisierung wirtschaftlicher und finanzwirtschaftlicher Prozesse sind nun auch deutsche Immobilien und Grundstücke in den Fokus globaler Investments und Spekulation gerückt. Der Boden ist endgültig zur Ware geworden und die steigende Divergenz zwischen privatwirtschaftlicher Renditevorstellung und Gemeinwohl zwingt zum Handeln und zum Einsatz neuer bodenpolitischer Instrumente.

---

Der Boden ist endgültig zur Ware geworden.

---

Bodenpolitik und Bodenrecht werden daher immer essentieller für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung. Denn, nur wer über den Boden verfügt, kann auch über das Programm der Stadt bestimmen. Zudem müssen Gewinne aus planungsbedingten Bodenwertsteigerung zumindest zum Teil dem Gemeinwohl zu Gute kommen, also der Erschließung und der sozialen Infrastruktur.

In der Vergangenheit haben gut aufgestellte Kommunen daher sogenannte Baulandmodelle entwickelt, mit denen die anteilige Kostenübernahme des Bauherrn und die soziale Mischung einer neuen Entwicklung geregelt werden. Bei kleineren kommunalen Flächen gewinnt die Konzeptvergabe an Bedeutung, bei der die Bieter den Vorrang erhalten, die auch eine sinnfällige Stadtentwicklung im Auge haben.

Städte mit besonderem Entwicklungsdruck, wie München, vergeben ihre Grundstücke mittlerweile ausschließlich in kommunalem Erbbaurecht, um die

Steuerung dauerhaft zu behalten. Und, da Stadtentwicklung nur bedingt vorhersehbar ist, sollten Kommunen eine nachhaltige Bodenbevorratung für Unvorhergesehenes betreiben, damit sie auch in der Zukunft Herr des Geschehens sind und Neues stets auf kommunalem Bauland entwickelt wird. Dazu müssten Bund und Länder revolvierende Bodenfonds auflegen, damit auch finanzschwache Kommunen in der Lage sind, Grundstücke mit Weitblick anzukaufen. Außerdem darf der Bund nicht länger mit seinen eigenen Flächen spekulieren und muss den Kommunen seine Grundstücke, die von der BImA verwaltet werden, für die Entwicklung bezahlbaren Wohnens zur Verfügung stellen.

## Lösungen für den Innenbereich

Der Einsatz neuer bodenpolitischer Instrumente ist insbesondere dort erforderlich, wo der Boden in der Hauptsache privat ist – also im Innenbereich. Dort werden neue Möglichkeiten der privaten Co-Finanzierung für Planungsfolgekosten benötigt. Diskutiert wird hier eine Erweiterung des §34 BauGB mit dem Einsatz einfacher Bebauungspläne auf Grundstücken im unbeplanten Innenbereich. Damit könnten städtebauliche Ziele auf gleiche Weise durchgesetzt werden wie bei den Baulandmodellen.

Auch um gegen die Bodenhortung, also die Spekulation mit unbebauten, aber baureifen Grundstücken, vorzugehen, bedarf es neue Ansätze. Ein denkbare Modell wäre die Ergänzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Bezug auf den unbeplanten Innenbereich. Die Eigentümer unbebauter und dispers verteilter Grundstücke könnten damit im Zusammenhang adressiert und zur Entwicklung aufgefordert oder ein kommunaler Zwischenerwerb durchgeführt werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. DIFU u. VHW: Roadmap Bodenpolitik – Bodenpolitische Agenda 2020-2030, 2017

<sup>2</sup> Vgl. Bundesregierung: Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen – Ergebnisse des Wohnungsgipfels, 2018



Bodenpolitik und Bodenrecht spielen für Professor Stefan Rettich eine zentrale Rolle, um Städte sozial und nachhaltig entwickeln zu können.

## Die Vorschläge liegen auf dem Tisch.

### Reaktionen auf Bundesebene bleiben aus

In der Fachwelt ist das Thema also hinreichend untersucht und diskutiert. Die Vorschläge liegen auf dem Tisch, aber nicht einer davon wurde im Zuge des Wohnungsgipfels im September thematisiert oder in das Maßnahmenpaket aufgenommen, das in der Folge von der Bundesregierung beschlossen wurde. Warum nur reagiert die Bundespolitik nicht auf sinnvolle Vorschläge von Fachleuten – diese Frage scheint fast wichtiger als die Bodenfrage selbst.<sup>2</sup>

### Operation Boden – Neue Instrumente

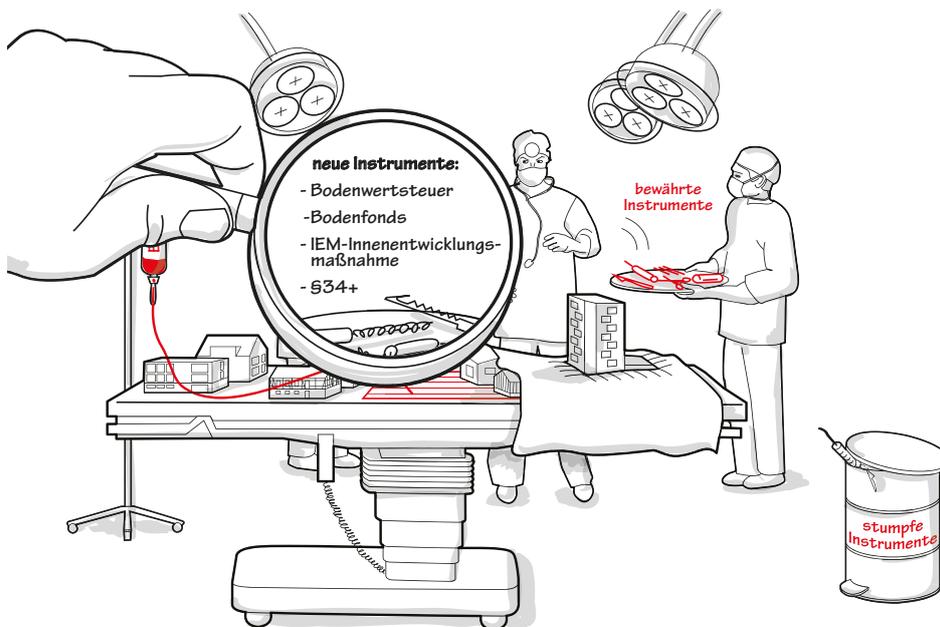


Abbildung: KARO\* architekten, Hamburg

# Über den „Mehr-Wert“ integrierter Entwicklungskonzepte in der Stadterneuerung

**Gesamtstädtische und teilräumliche Entwicklungskonzeptionen sind heute für die Stadt- und Ortsentwicklung unerlässlich. Zugleich bietet die Auseinandersetzung mit ihrer Bedeutung schier unerschöpfliches, in Anbetracht der positiven Impulse aber vor allem konstruktives Diskussionspotenzial.**

Es handelt sich um informelle Konzepte mit hoher strategischer Wirkung. Die Gefahr einer damit einhergehenden „Unverbindlichkeit“ der Konzepte kann zu einem großen Hemmnis für die Stadtentwicklung werden. Entscheidend ist, dass die konzeptionell verankerten Leitlinien akzeptiert und aktiv umgesetzt werden – eben das kann mit der verpflichtenden Einbindung in die Programme der Stadterneuerung erreicht werden.

Entscheidend ist, dass die konzeptionell verankerten Leitlinien akzeptiert und aktiv umgesetzt werden.

## Die Rahmenbedingungen

Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung, die jährlich zwischen Bund und Ländern geschlossen wird, regelt seit 2012, dass für alle Programme der Stadterneuerung integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) – unter Beteiligung der BürgerInnen und möglichst abgeleitet oder eingebettet in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept – zu erstellen sind. Sie sind Fördervoraussetzung und damit ein zentrales Element der städtebaulichen Erneuerung in allen Bundesländern, für deren Erstellung Städtebaufördermittel eingesetzt werden können.

## Der Verständniswandel

Innerhalb dieses Rahmens existieren länderspezifische Regelungen. Die Stadterneuerung Baden-

Württemberg legt großen Wert auf gesamtstädtische Entwicklungskonzepte als Voraussetzung für wirkungsvolle teilräumliche Entwicklungskonzepte. Experten der eigenen Ortsentwicklung sind die Kommunen, die Qualität eines ISEK ist daher am Resultat vor Ort zu bewerten. Das „Abhaken“ formeller Inhaltvorgaben steht gerade nicht im Vordergrund. Entscheidend ist die Art und Weise, wie Kommunen die Quartiersentwicklung in den gesamtörtlichen Kontext integrieren und wie kreativ und mutig sie mit planerischen und gesellschaftlichen Herausforderungen umgehen. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass die Intensität und Tiefe der Konzeptionen zwar sehr unterschiedlich sind, der Erfolg einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sich jedoch oft daran ablesen lässt.



In den letzten Jahren vollzieht sich zurecht ein Wandel. Entwicklungskonzepte werden zunehmend im Prozess entwickelt und fortgeschrieben. Sie unterliegen dem dynamischen Einfluss gesellschaftlicher Themenstellungen, die oft kontrovers diskutiert wer-

**„Wenn wir uns einmal die Wechselwirkungen in einem Ballungsraum vor Augen halten, so sehen wir, daß es eigentlich unmöglich ist, Einzelbereiche getrennt für sich zu planen oder zu entwickeln.“**

aus: „Unsere Welt – ein vernetztes System“, Prof. Dr. h.c. Frederic Vester

den. Dies führt zu aufwändigen Abstimmungswegen, ist aber wichtig, um eine nachhaltige Wirkung für das Quartier und den Gesamtort zu erzielen.

---

Stadtentwicklung zu betreiben ist eine langfristige und andauernde Aufgabe, die Dauer von Sanierungsverfahren beträgt rund acht bis zwölf Jahre.

---

#### **Der „Mehr-Wert“: Was bringen Entwicklungskonzepte in der Stadterneuerung?**

Sie bringen mehr Qualität durch mehr fachliche Reife, mehr Transparenz, mehr Integration und (idealerweise) mehr Akzeptanz. Die in der Städtebauförderung Baden-Württemberg fest verankerte Bürgerbeteiligung führt zu abgestimmten lokalen Lösungen. Der interdisziplinäre Ansatz führt zu einer ganzheitlichen Sicht auf das Quartier und damit (zwangsweise) zu weniger Standardlösungen.

#### **Der „Noch-Mehr-Wert“: Was sind aktuelle und künftige Herausforderungen?**

Stadtentwicklung zu betreiben ist eine langfristige und andauernde Aufgabe, die Dauer von Sanierungsverfahren beträgt rund acht bis zwölf Jahre. Zwischen dem, was Bund und Länder flächende-

ckend fordern und dem, wie Kommunen lokal und einzelfallbezogen agieren, bestehen natürlich immer wieder Diskrepanzen. Die dynamischen Prozesse der Stadtentwicklung können nicht ständig und exakt mit Sanierungsverfahren und daraus erwachsenden Anforderungen in Einklang gebracht werden.

So positiv die Einbeziehung von Entwicklungskonzepten in die Stadterneuerung auch ist, so ehrlich sollte festgehalten werden, dass die „Langzeitwirkung“ im Quartier noch nicht erhoben ist und die spannende Qualitätsdiskussion gerade erst beginnt – die Erfahrungen mit laufenden Maßnahmen lassen Erfreuliches erhoffen.

SERVICE, THEMEN & TERMINE

# Wander- ausstellung stellt KONZEPT- Projekte vor

Am 18. Juli 2018 eröffnete die Architektenkammer ihre neue Wanderausstellung „zeitgemäß. Wohnen in Baden-Württemberg“ auf der Landesgartenschau in Lahr. Alle dort gezeigten Wohnprojekte entstammen den KONZEPT-Ausgaben 1 bis 5.

Hintergrund der Ausstellung ist es, moderne und mögliche Wohnformen auch der breiten Öffentlichkeit vorzustellen – ganz nach dem Motto: Nur wer seine Möglichkeiten kennt, kann sie auch nutzen.

„Durch den knapper werdenden Baugrund in Baden-Württemberg erleben immer mehr Menschen, wie schwer es geworden ist, passenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden“, sagt Carmen Mundorff, Organisatorin und Geschäftsführerin bei der Architektenkammer Baden-Württemberg. „Um die Situation am Wohnungsmarkt wieder zu entspannen, sind alle Beteiligte gefordert: von der Politik über die Städte und Kommunen bis hin zu eben Mietern und privaten Bauherren.“



Fotos: Lisa Dünner

Dr. Fred Gresens, Landesvorstand der Architektenkammer Baden-Württemberg, machte in seiner Eröffnungsrede klar: Es werden vielfältige Ideen gebraucht, um der Wohnungsnot zu begegnen.



Im Rahmen seiner Eröffnungsrede beschrieb Dr. Fred Gresens als Vorsitzender der Strategiegruppe „Zukunft Wohnen Arbeiten“ eindrücklich die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt. Vielleicht veranlassten seine Worte die Gäste, die neue Wanderausstellung besonders intensiv zu betrachten: Die Resonanz war in jedem Fall sehr gut und weitere Stationen der Ausstellung sind bereits geplant.

Wer Interesse hat: Die Wanderausstellung kann bei Martina Kirsch unter [martina.kirsch@akbw.de](mailto:martina.kirsch@akbw.de) gebucht werden.



# Wert- voller Erfahrungsaustausch

SERVICE, THEMEN & TERMINE

**Vor der Ausstellungseröffnung trafen sich in Lahr Architekten, Vertreter aus der Wohnungswirtschaft, dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie eine Vertreterin der Stadt Freiburg zu einem konstruktiven Erfahrungsaustausch. Erörtert wurden zwei Fragen: Was macht das Bauen so teuer? und: Wie beschleunigen wir die Planungs- und Bauprozesse?**

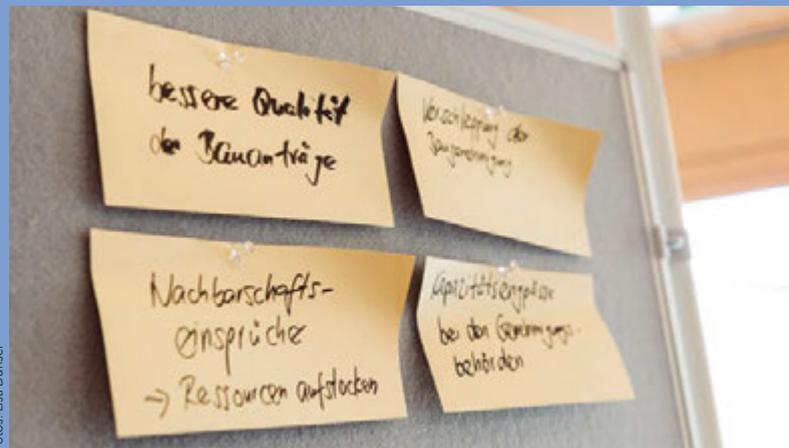
Zur ersten Frage wurden folgende Ursachen genannt: Das Bauen machen unter anderem die Nebenkosten teurer, insbesondere weil zunehmend mehr Gutachten gefordert werden. Aber auch die Ressourcenknappheit bei allen am Bau Beteiligten, die fehlende Verlässlichkeit von Aussagen der Genehmigungsbehörden und die zunehmenden Anforderungen wie die Erdbbensicherheit treiben die Kosten in die Höhe.

Es gab aber auch Vorschläge für Kostenreduktionen: von der Befreiung des sozialen Wohnungsbaus von der Umsatzsteuer und den Genehmigungskosten bis hin zu einer Bundesbauordnung, die nur Mindestanforderungen festschreibt.

## Effizientere Prozesse

Um die Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen, sollte unter anderem der Ämterumlauf im Genehmigungsverfahren befristet, der Bauantragsprozess digitalisiert und, um die steigende Nachbarschaftseinsprüche schneller behandeln zu können, die Personaldecke in den Regierungspräsidien aufgestockt werden. Um den Engpässen in der Bauwirtschaft entgegenzuwirken, sollten Wohnungsbauten mit mehr Vorfertigung und/oder seriell geplant werden. Offen angesprochen wurde auch die oftmals mangelnde Qualität der Bauanträge, die Verzögerungen im Genehmigungsprozess zur Folge haben.

Insgesamt stieß diese Art von Austausch zwischen den unterschiedlichen Interessensgruppen auf solch positive Resonanz, dass sogleich ein Nachfolgetreffen verabredet worden ist.



Zum Erfahrungsaustausch hatte die Architektenkammer Vertreter der KONZEPT-Projekte aus den vergangenen fünf Ausgaben eingeladen. Nach einer lebhaften Diskussion nahmen sie gemeinsam an der Eröffnung der KONZEPT-Ausstellung in Lahr teil.

# Zeitgemäßes Wohnen zeitgemäß präsentiert

SERVICE, THEMEN & TERMINE

---

Die KONZEPT-Reihe entwickelt sich weiter und zwar hin zu einem Online-Magazin. Das heißt, zukünftig gibt es keine Printausgaben mehr. Dafür steht Ihnen als Leser eine multimediale Plattform zur Verfügung.



Auch wenn sich das Erscheinungsbild wandelt, die inhaltliche Ausrichtung bleibt die gleiche. KONZEPT wird auch zukünftig ausgewählte Wohnprojekte vorstellen, die auf innovative und nachhaltige Art zeigen, wie man dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg entgegenwirken kann.

Unter [www.akbw.de/konzept-online.htm](http://www.akbw.de/konzept-online.htm) finden Sie bereits seit der fünften Ausgabe den neuen Online-Auftritt. „Mit einer digitalen Ausgabe unserer Publikationsreihe erweitern wir nicht nur unseren Verteilerkreis erheblich“, sagt Carmen Mundorff, Geschäftsführerin Architektur und Medien bei der Architektenkammer Baden-Württemberg. „Wir schaffen uns auch zusätzliche Möglichkeiten, die Themen zu präsentieren – von Texten und umfangreichen Bildergalerien bis hin zu Videos und zukünftig möglicherweise auch interaktiven Elementen.“

Das Online-Magazin fasst alle bisher publizierten Inhalte zusammen. Damit bündelt es die Themen an einem Ort und erleichtert die Suche nach einzelnen Aspekten.

#### **Schnelle Aktualisierung und kurze Informationswege**

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die aktuelle Pflege der Plattform. So können zum einen jederzeit zusätzliche Informationen zu vorgestellten Projekten

ergänzt werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, neue Entwicklungen zeitnah zu thematisieren, ohne auf den nächsten Erscheinungstermin warten zu müssen.

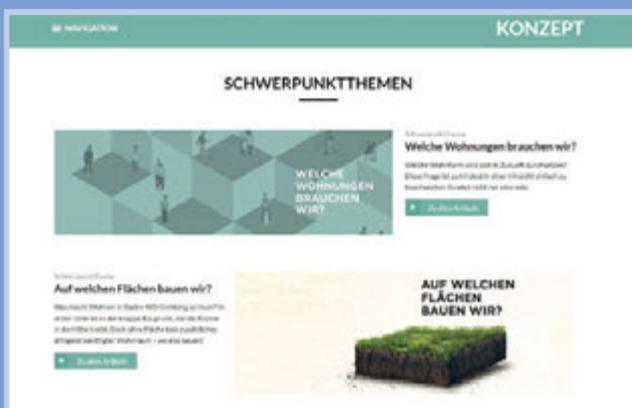
„Die ‚Digitalisierung‘ von KONZEPT ist für uns auch ein weiterer Schritt in Richtung Vernetzung“, so Carmen Mundorff. „Eine der Hauptaufgaben der Publikation ist es ja, einen Austausch anzustoßen, bei dem jeder vom anderen profitieren kann. Mit der Online-Version werden wir jetzt der zeitgemäßen Kommunikation gerecht und verkürzen die Informationswege untereinander.“

Ob per Smartphone, Tablet oder Laptop – ab sofort können Sie KONZEPT also jederzeit in der aktuellsten Version dabei haben. Ins neue Jahr starten wir gleich mit einem **Gastkommentar von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.**

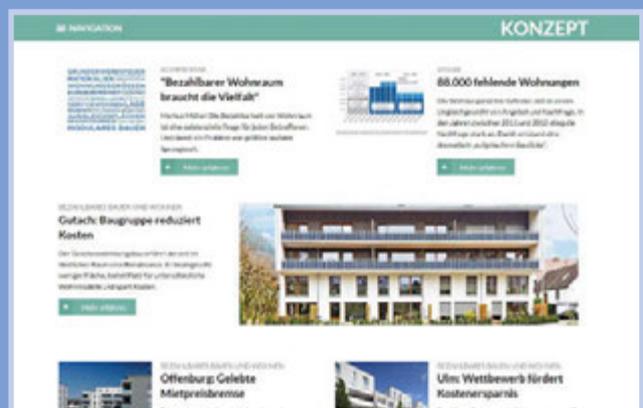
Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns über jede Rückmeldung zum neuen Online-Magazin – am besten an [carmen.mundorff@akbw.de](mailto:carmen.mundorff@akbw.de).



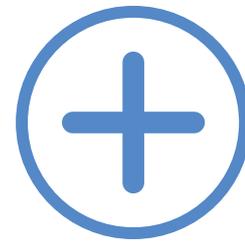
Den Einstieg ins Online-Magazin finden Leserinnen und Leser unter anderem über einzelne Projekte, die auf der Startseite angeteasert werden.



Die Schwerpunktt Themen entsprechen denen der Printausgaben und bieten eine inhaltliche Orientierung.



Auf einen Blick: die Inhalte der einzelnen Themenschwerpunkte. Zukünftige Themen werden den drei großen Bereichen „Flächenwidmung“, „Instrumente“ und „Wohnformen“ zugeordnet.



## SERVICE, THEMEN & TERMINE

---

### „Ideen für den Wandel! Neuer Umgang mit Planungsinstrumenten“

So ist die für den 19. März 2019 geplante Veranstaltung der Architektenkammer Baden-Württemberg in Kooperation mit den kommunalen Spitzenverbänden überschrieben. Im Mittelpunkt steht die Bewältigung der planerischen, strukturellen und politischen Herausforderungen, denen sich alle am Wohnungsbau Beteiligten stellen müssen. Inhaltlich wird der Frage nachgegangen, was auf den Betrachtungsebenen Land, Region und Kommune zu leisten ist, um die drängenden Handlungsfelder Wohnbau, Gewerbe, öffentlicher Nahverkehr, Freiraum und Infrastruktur über Gemeindegrenzen hinweg gemeinsam und ziel führend zu denken. Nur wenn das gelingt, kann Planung zukunftsfähige Strukturen fördern. Die Planungsinstrumente sind vorhanden. Aber wie gehen wir mit ihnen um und wie können wir sie wirksam anwenden?

Dienstag, 19. März 2019, 17 Uhr, Stuttgart,  
Haus der Architekten

Weitere Informationen zur Veranstaltung sind ab Anfang 2019 unter [www.akbw.de](http://www.akbw.de) zu finden.

### IBA'27-Projektsammlung

Ab sofort sammelt die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart Projektideen, die die Zukunft der Region und darüber hinaus neu denken. Plattform ist das IBA'27-Netz, dessen Ziel es ist, Ideen und Orte zu verbinden. In einem gemeinsamen Entwicklungsprozess entstehen dabei aus dem IBA'27-Netz die IBA'29-Quartiere: Anspruchsvolle, vielschichtige Bauprojekte, die sich dem Weißenhof-Spirit verpflichten und in vielen Aspekten Avantgarde sein sollen. Informationen unter [www.iba27.de](http://www.iba27.de)

### BUGA-Premiere

Am 17. April 2019 wird die BUGA in Heilbronn eröffnet, am 6. Oktober 2019 endet sie. Zum ersten Mal in der fast 70jährigen Geschichte der Bundesgartenschauen wohnen Menschen auf dem Gartenschau-Gelände. Lesen Sie dazu die Reportage auf den Seiten 26 bis 31. Nach 2019 entwickelt sich das Bundesgartenschau-Gelände weiter zum Stadtquartier Neckarbogen, in dem 2040 etwa 3.500 Menschen wohnen und ca. 1.000 Menschen arbeiten werden. Das innenstadtnahe Wohn- und Arbeitsviertel ist ein wesentlicher Baustein in der Stadtentwicklung von Heilbronn. Die Broschüre STADTAUSSTELLUNG HEILBRONN mit detaillierten Informationen, u.a. zu den Gebäuden, finden Sie unter [www.buga2019.de/de/stadtausstellung/stadtausstellung.php](http://www.buga2019.de/de/stadtausstellung/stadtausstellung.php).

## PUBLIKATIONEN

---

### Beschleunigter Wohnungsbau

Im Frühsommer 2018 hat das Wirtschaftsministerium die Broschüre „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und im Planverfahren“ herausgegeben. Sie informiert über das Bauplanungsrecht und stellt Instrumente vor, wie die Verfahren effizienter gestaltet oder auch erleichtert werden können. Insbesondere in Hinblick auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung von Städten und Gemeinden und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möchte das Booklet Gemeinderatsmitglieder und Planerinnen und Planer sowie die interessierte Bürgerschaft informieren.

### Wirtschaft macht Wohnen

Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels gewinnen Mitarbeiterwohnungen zunehmend an Bedeutung. Bereits 2016 haben sechs Verbände eine Handreichung für die gewerbliche Wirtschaft, die Wohnungswirtschaft und lokale Akteure herausgegeben; bearbeitet von der RegioKontext GmbH im Auftrag von BDB, GdW, DGfM, DMB, IG Bau und ZDB. [www.regiokontext.de/upload/WmW.pdf](http://www.regiokontext.de/upload/WmW.pdf)

### Mitarbeiterwohnen

Aufgrund der positiven Resonanz auf die Handreichung „Wirtschaft macht Wohnen“ erschien 2018 die Publikation „Mitarbeiterwohnen. Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik“ mit gebauten Beispielen sowie ergänzenden Beiträgen. RegioKontext GmbH im Auftrag von BDB, GdW, DGfM, DMB, IG Bau und ZDB; [www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf](http://www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf)

## IFBAU-FORTBILDUNGEN

---

**21.01.2019** | Stuttgart,  
**Konzepte der Klimaanpassung** | 19110

**31.01.2019** | Stuttgart,  
**Passivhäuser entwerfen** | 19107

**ab 06.02.2019** | Stuttgart,  
**Seminarreihe Projektmanagement  
Baugemeinschaften** | 19320

**08.02.2019** | Stuttgart,  
**Regionalkonferenz Inklusiv Gestalten** | 19901

**21.02.2019** | Stuttgart,  
**Grundlagen Dachräume entwerfen  
und konstruieren** | 19118

**27.02.2019** | Karlsruhe,  
**Vertiefung Dachräume planen und  
realisieren** | 19116

Online-Anmeldung zu den IFBau-Seminaren:  
[www.ifbau.de](http://www.ifbau.de) > IFBau Seminar-Suche > VA-Nr. 18XXX

## AUSBLICK

---

### **KONZEPT digital**

Das neue Online-Magazin inklusive einer digitalen Version der aktuellen KONZEPT-Ausgabe finden Sie auf der Homepage der Architektenkammer Baden-Württemberg unter [www.akbw.de/konzept-online.htm](http://www.akbw.de/konzept-online.htm).

Unter [www.akbw.de](http://www.akbw.de) können Sie zudem eine PDF-Version der Ausgabe herunterladen.

## IMPRESSUM:

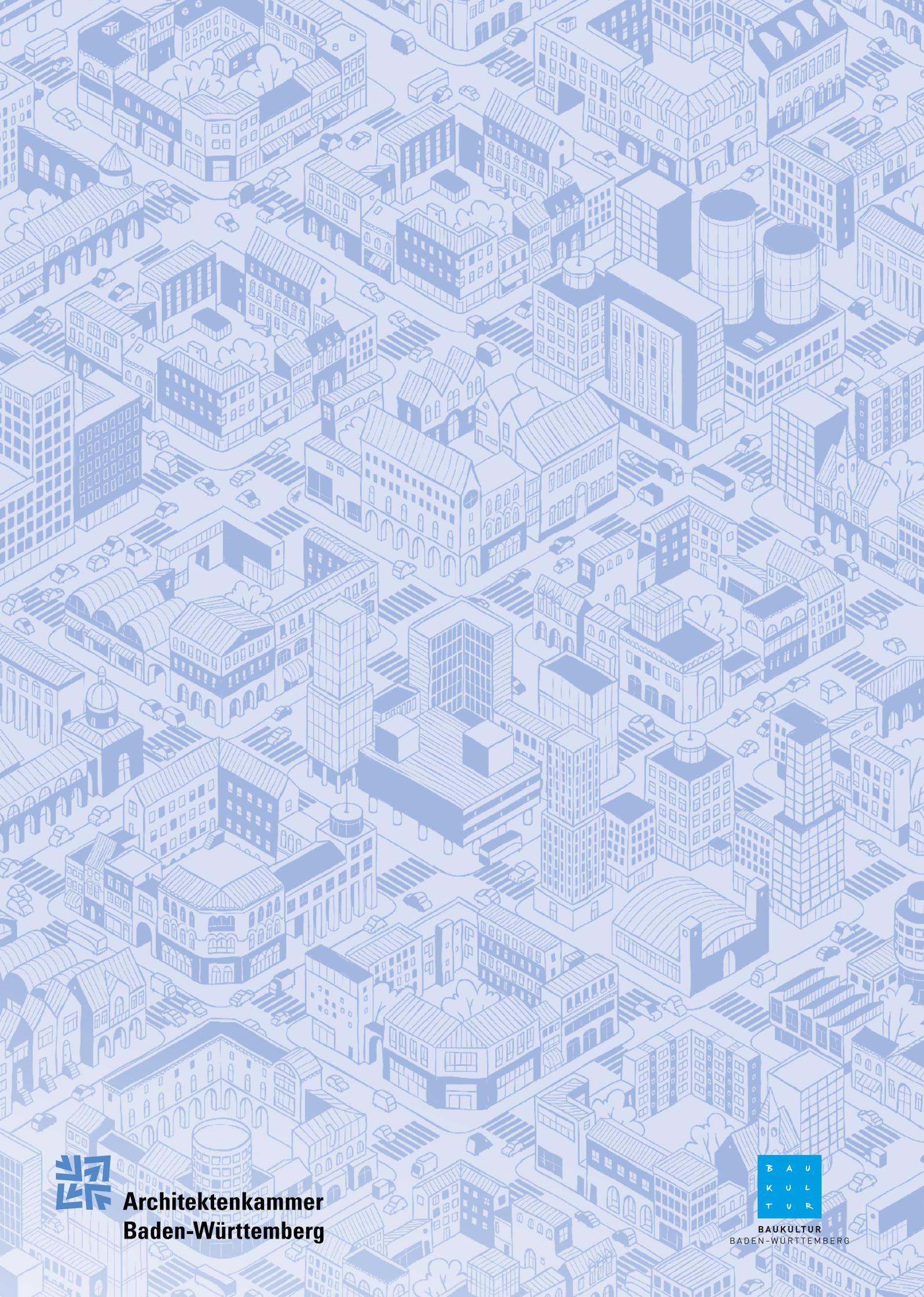
---

Herausgeber: Architektenkammer Baden-Württemberg  
Projektverantwortlich: Carmen Mundorff, Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart

Projektleitung, Konzeption und Redaktion: Jessica Behrens, Svenja Hemme, Peter Meisterhans, Philipp Schmidt  
CONTUR GmbH & Co. KG, Ravensburg; Catherine Sark  
Artdirector/Layout: Georg Lippitsch, Silberball Wien GmbH

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart  
Erscheinungstermin: November 2018

Rechte: Nachdruck mit Genehmigung der Architektenkammer Baden-Württemberg und unter Angabe der Quelle.



**Architektenkammer  
Baden-Württemberg**



**BAUKULTUR  
BADEN-WÜRTTEMBERG**