

Zukunftskonzept
zur Lokalen Agenda 21

Flächen- Management Stuttgart

STUTTGART | 



IMPRESSUM

Herausgeber:

**Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Umweltschutz
in Verbindung mit dem
Presse- und Informationsamt**

**Projektgruppe Flächen-
recycling in der Fachkon-
ferenz Stadtentwicklung der
Lokalen Agenda 21 Stuttgart**

verantwortlich:

Hermann J. Kirchholtes

**Text, Redaktion, Gestaltung:
Sabine Weissinger**

Fotografie:

**Ute Schmidt-Contag,
Stadtplanungsamt
Joachim E. Röttgers, Graffiti**

September 2000

gedruckt auf

**100% Recyclingpapier
chlorfrei gebleicht**

Schutzgebühr DM 5,-

**Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Umweltschutz
Gaisburgstraße 4
70182 Stuttgart
Telefax 0711/216-2425
e-Mail u360351@stuttgart.de**

Projektgruppe

Flächenrecycling, 1999/2000:

**Jürgen Freidank, Hermann
J. Kirchholtes, Inge Momm,
Dr.-Ing. Gisela Morlock-Rahn,
Christine Pfisterer, Rudolf
Pfleiderer, Dietmar A.
Rösler, Ulrich Schön, Volker
Schrenk, Robert Schulze
Dieckhoff, Heiko Schwenk,
Dr. Dorothea Stasch**

Vorwort

Hoher Flächenverbrauch weltweit, globales Bevölkerungswachstum, Ausdehnung der Wüsten, Ausufer der Megastädte – der Kampf um fruchtbare Böden und lebensnotwendiges Wasser hat erst begonnen. Die globalen Auswirkungen sind bekannt, aber was tun wir in Stuttgart dagegen?

Der Einzelne steht dem weltweiten Flächenverbrauch wie vielen anderen globalen Problemen scheinbar hilflos gegenüber. Doch es lohnt sich, im Sinne der Lokalen Agenda 21 im überschaubaren Bereich der eigenen Stadt und im eigenen Umfeld nach Lösungsansätzen zu suchen.

Die Projektgruppe Flächenrecycling in der Fachkonferenz Stadtentwicklung der Lokalen Agenda Stuttgart hat das Thema „Flächenverbrauch in Stuttgart“ im Januar 1999 aufgegriffen. Gemeinsam mit dem Amt für Umweltschutz haben die zwölf Projektgruppenmitglieder in 21 Arbeitssitzungen Daten und Fakten gesammelt, mit Investoren und Experten gesprochen sowie Ortsbesichtigungen durchgeführt. Auf dieser Basis haben sie die Vorschläge für ein nachhaltiges Flächenmanagement in Stuttgart entwickelt.

„Stuttgart kann sich nur ohne weiteren Flächenverbrauch nachhaltig entwickeln“, lautet die zentrale Botschaft dieser Broschüre. Dabei soll es nicht darum gehen, die lebensnotwendige Entwicklung der Stadt zu beschränken. Entwicklung ist für ein lebendiges Gemeinwesen unverzichtbar. Die Herausforderung besteht vielmehr darin, diese Entwicklung vom Flächenverbrauch abzu-

koppeln. Dies kann nur in gemeinsamer Anstrengung gelingen. Preiswertes Wohneigentum beispielsweise kann im Bestand, auf Brachflächen oder durch maßvolle Verdichtung geschaffen werden, ohne wertvolle Böden zu zerstören.

Der Wald hat sich mit langer Überzeugungsarbeit eine Lobby erkämpft. Unsere hochproduktiven landwirtschaftlichen Böden dagegen sind

im Bewusstsein der Menschen noch zu wenig präsent.

Wir bedanken uns bei den Damen und Herren, die an dieser Broschüre mitgearbeitet und so dazu beigetragen haben, das Schutzgut Boden anschaulich zu thematisieren. Dem Projekt „Vom Flächenverbrauch zum Flächenmanagement“ wünschen wir viel Erfolg.

Jürgen Beck

Jürgen Beck
Bürgermeister

Joachim v. Zimmermann

Joachim von Zimmermann
Stadtdirektor

Zukunftskonzept Flächen- Management Stuttgart

Vom Flächenverbrauch zum Flächen-Management 4

• Situation

Lebensgrundlage Boden	6
Siedlungsfläche	9
Zusammenhänge	12

• Lösungen

Beispiele für zukunfts- orientierte Stadtentwicklung	15
Aktionsprogramm	21

• Informationen

Projekte, Beratung, Adressen	22
Quellenangaben	23



Stuttgart West, oben: die Fildern

Vom Flächenverbrauch zum Flächen-Management

Neues Denken und Handeln: Flächenmanagement birgt die Chance einer nachhaltigen, einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial tragfähigen Entwicklung

Neubauten manifestieren den Gestaltungswillen einer Gemeinde. In ihnen wird das Bemühen sichtbar, den stets neuen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden. In der Planungshoheit liegt eine der wichtigsten Aufgaben der kommunalen Parlamente. Eine Gemeinde verfolgt die Ziele:

- durch neue Wohngebiete junge Familien in der Gemeinde zu halten,
- in neuen Gewerbe- und Industriegebieten neue Arbeitsplätze zu schaffen,
- ihr Steueraufkommen durch neue Gewerbegebiete zu erhöhen,
- mit neuen Verbrauchermärkten Kaufkraft in der Gemeinde zu halten,
- mit neuen Verkehrsangeboten den öffentlichen Nahverkehr zu stärken,
- mit neuen Straßen die Wohngebiete zu entlasten.

Den Kreislaufgedanken umsetzen. Brachliegende Flächen, leerstehende Fabrikhallen, Bürogebäude oder Wohnräume recyceln, sprich: umfunktionieren und weiternutzen. Das Bauen auf der „grünen Wiese“, Verbauen von Landschaften, Erholungs- und Naturräumen wird damit oft überflüssig

Interkommunaler Wettbewerb frisst Flächen

Jede Gemeinde strebt danach, im Wettbewerb der Kommunen bestehen zu können. Neue Siedlungsflä-

chen werden erschlossen, neue Wohngebiete, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen geschaffen. Im globalen Maßstab sichert der freie und möglichst staatlich geförderte Ausbau der Industrie und der benötigten Infrastruktur unser wirtschaftliches Überleben. Landwirtschaftliche Flächen werden regelmäßig zu diesem Zweck beansprucht, verbunden mit hoher monetärer Wertsteigerung.

Pro Tag werden bundesweit etwa 120 Hektar Landwirtschaftsfläche verbaut – eine Fläche von über 170 Fußballfeldern. Falls wir unsere Neubautätigkeit unverändert fortsetzen, wird die Bundesrepublik in spätestens 80 Jahren vollständig zugebaut sein.¹ Alle landwirtschaftlichen Flächen, alle Waldflächen und alle naturbelassenen Brachen werden dann zu Siedlungsflächen umgebaut sein. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob Flächenverbrauch ein Mittel der städtebaulichen Entwicklung bleiben kann. Vor allem: Welche Möglichkeiten verbleiben unseren Nachkommen im Jahre 2080? Wer gibt uns heute das Recht, künftige Generationen jeder Entwicklungschance zu berauben? Das Zubauen und Zerstückeln der Landschaft stößt an ökologische und finanzielle Grenzen – und erreicht zunehmend



Das zehrt heute an der Fläche

Bundesweite Zunahme bzw. Abnahme an Nutzflächen in Hektar pro Tag²



Seit 1950 hat die Siedlungsfläche je Einwohner um ca. 80 % zugenommen. 1997 wurden noch 54 % der Fläche Deutschlands landwirtschaftlich genutzt, der Waldanteil lag bei 29 %. Mit 12 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, die in Ballungsräumen 50 % der Fläche und mehr einnimmt, gehört die BRD zu den dichtest besiedelten Staaten weltweit.³ Die Siedlungsfläche der Bundesrepublik wächst jedes Jahr um mehr als 43.000 Hektar, das sind 14 m² pro Sekunde. Etwa die Hälfte davon wird versiegelt.²

die Grenze der gesellschaftlichen Akzeptanz. Dies hat 1992 die Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro weltweit ins Bewusstsein gerückt: 170 Nationen verabschiedeten ein Handlungsprogramm für das 21. Jahrhundert, die „Agenda 21“. Darin wurden erstmalig ökologische und wirtschaftliche, sozial- und entwicklungspolitische Maßstäbe vereint. Die Leitsätze der Agenda 21 sollen zu einer „nachhaltigen“, einer auch in Zukunft tragfähigen Entwicklung führen.

Bewirtschaften statt verbrauchen

Mit Leben füllen lassen sich die abstrakten Leitlinien am besten dort, wo sie unmittelbar erfahr- und beeinflussbar sind: auf lokaler Ebene. Eingebunden ins politische und wirtschaftliche Geschehen vor Ort, kann der globale Gedanke an Kontur gewinnen. In Stuttgart wurde der Prozess einer Lokalen Agenda im Herbst 1997 in Gang gebracht. Bürger übernehmen Verantwortung und entwickeln ein an die örtlichen Besonderheiten angepasstes Leitbild für eine zukunftsfähige Stadt. Die Stuttgarter Agenda-Fachkonferenz „Stadtentwicklung“ hat nach ernstzunehmenden Alternativen zur Neuerschließung von Bauland gesucht – und sie im weiten Handlungsfeld des Flächenmanagements gefunden. Seine vielfältigen Möglichkeiten soll diese Broschüre aufzeigen.

Flächenmanagement trägt dazu bei, das über die Grenzen der Tragfähigkeit hinausgehende Wachstum in den Griff zu bekommen – nicht unbedingt durch Verzicht, sondern durch besseres Organisieren und Verteilen



Lebensgrundlage Boden

Kein eigenständig schützenswertes Gut: Der Wert des Bodens wird über seine Funktionen definiert

Boden ist nicht erneuerbar, Bodenverluste sind nach Zeitskalen der menschlichen Gesellschaft irreversibel: Für die Neubildung von 5 cm Boden werden im Durchschnitt 500 Jahre benötigt. Wir müssen also rund ein Jahrtausend warten, bis natürlicherweise ein Waldboden mittlerer Breiten so weit entwickelt ist, dass nach Rodung Landwirtschaft betrieben werden kann. Von dieser Einsicht ist der Umgang mit der Lebensgrundlage Boden jedoch bisher kaum geprägt. So landete Bodenaushub jahrzehntelang auf Deponien – rund 100 Mio. Tonnen kultivierbare Erde, der fruchtbare Teil von ca. 25.000 Hektar Ackerland, wurde jedes Jahr wie Müll entsorgt.

Flächen für Bebauung, Verkehr, Entsorgung: zu viele Ansprüche und Wünsche auf begrenztem Raum. Bei steigendem Flächenverbrauch (die Ausmaße zeigt ein Zeitvergleich: Neckarhafen 1956 – 1990) wird nicht nur die Sicherung der Umweltqualität zum Problem. Soziale und wirtschaftliche

Nachteile kommen hinzu, etwa die Belästigung durch Lärm und Abgase oder zunehmende Hochwasserschäden bei den Unterliegern (Luftbilder: Brugger/LBW)

Boden ist knapp

Die Bevölkerung und die materiellen Konsumansprüche wachsen weltweit. Heutiges Wirtschaftswachstum ist an Flächenverbrauch gekoppelt, gleichzeitig schrumpfen die natürlichen Ressourcen der Erde – auch der fruchtbare Ackerboden – in immer rasanterem Tempo. Stehen heute rein rechnerisch weltweit 0,25 Hektar landwirtschaftliche Fläche pro Kopf zur Verfügung, werden es in 40 Jahren

Bodenschutz in BauGB, BBodSchG

Baugesetzbuch (BauGB): „Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden“ (§1 Abs. 5). „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§1a Abs. 1). In vielen Fällen heutiger Bauleitplanung werden die gesetzlichen Möglichkeiten jedoch nicht ausgeschöpft. Das BauGB dient weiterhin nur dazu, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke ... vorzubereiten und zu leiten“ (§1 Abs. 1). Es liefert ein Erschließungsrecht und mit 247 Paragraphen die dazu notwendigen Instrumente.

Das 1998 eingeführte Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet jeden, der auf den Boden einwirkt, „schädliche Bodenveränderungen“ bzw. für den Einzelnen und die Allgemeinheit gefährliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Der Verbrauch von Fläche und Boden wird durch das BBodSchG jedoch nicht beschränkt.



Neckarhafen 1956



nur noch 0,14 Hektar sein. Für die Ernährung eines Menschen mit einer angemessenen Mischkost sind jedoch bei nachhaltiger Bewirtschaftung etwa 0,5 Hektar pro Kopf erforderlich.⁴

Der qualitative Nutzen zählt

Je nach Art, Umfang und Nutzungsintensität werden Böden häufig so stark verändert, dass sie in der Leistungsfähigkeit ihrer natürlichen Funktionen entscheidend geschwächt oder gar zerstört werden. Vor allem der ständige Zugriff auf

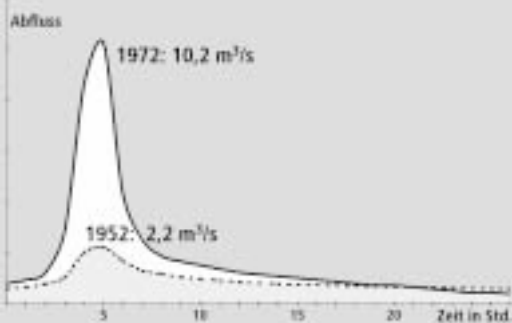
die Ressource Boden für Verkehrs- und Siedlungszwecke führt zu anhaltenden Verlusten an natürlichen Bodenfunktionen. So besitzen etwa land- und forstwirtschaftlich genutzte Böden mehrere Funktionen: als Nahrungs- und Rohstofflieferant, als Grundlage natürlicher Vegetation, als Erholungsgebiet für den Menschen – und sind daher in Ballungsräumen besonders wertvoll. Außerdem sichern diese Flächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushalts.

Beispiel: Zerschneidet eine Straße ein Waldstück, führt dies zu einer Verkleinerung ungestörter Zonen, die weit größer ausfällt als die protokollierte reine Baufläche. Naturnahe Flächen verinseln, Tier- und Pflanzenarten gehen zurück – um nur einige der Umweltwirkungen zu nennen. Doch nicht nur die ökologischen,

Versiegelung und Wasserabfluss

Hochwasser als Folge des Bauens im Einzugsbereich eines Flusses, hier der Korsch im Filderraum:

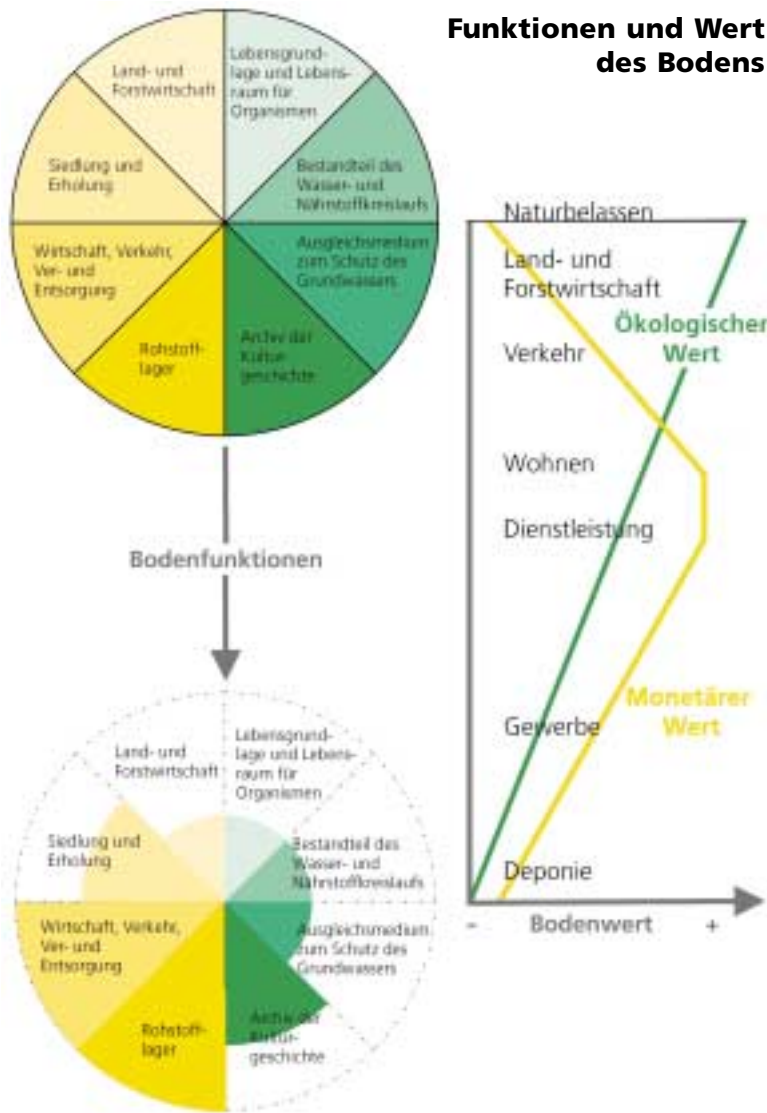
In den 50er Jahren waren sieben Prozent des Flussgebiets überbaut, in den 70ern 20 Prozent. Das ist in etwa die 3-fache Fläche. Ein Regen gleicher Intensität und Dauer führte jedoch zu einem 5-mal höheren Abfluss.⁵



Neckarhafen im Jahr 1990



Funktionen und Wert des Bodens



auch die sozialen Funktionen der Landschaft werden durch Bebauung beeinträchtigt. Beispiel Verlärmung: Erholungswert und Wohnqualität nehmen ab. Der Andrang auf bisher wenig belastete Räume steigt – wo das Spiel dann von vorne beginnt.

Ein Beispiel zu den wirtschaftlichen Folgen: Auf bebautem Boden kann Regenwasser nicht oder kaum mehr versickern. Der Grundwasserspiegel vor Ort sinkt, der Wasserabfluss wird erhöht, die Hochwassergefahr steigt. Rückhaltebecken müssen gebaut und Hochwasserschäden teuer bezahlt werden.

Ob aus ökonomischem, ökologischem oder aus gesellschaftlichem Blickwinkel: Landschaftsverbrauch gefährdet lebenswichtige Ressourcen.

Der monetäre Wert des Bodens wie auch seine möglichen Funktionen hängen von der Art der Nutzung ab. Naturbelassen weist der Boden alle Funktionen und damit einen hohen ökologischen Wert auf. Ab baulicher Nutzung können natürliche Bodenfunktionen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand wieder hergestellt werden

Böden im Profil: ein typischer Stadtboden, daneben ein über Jahrhunderte gewachsener Boden



Siedlungsfläche

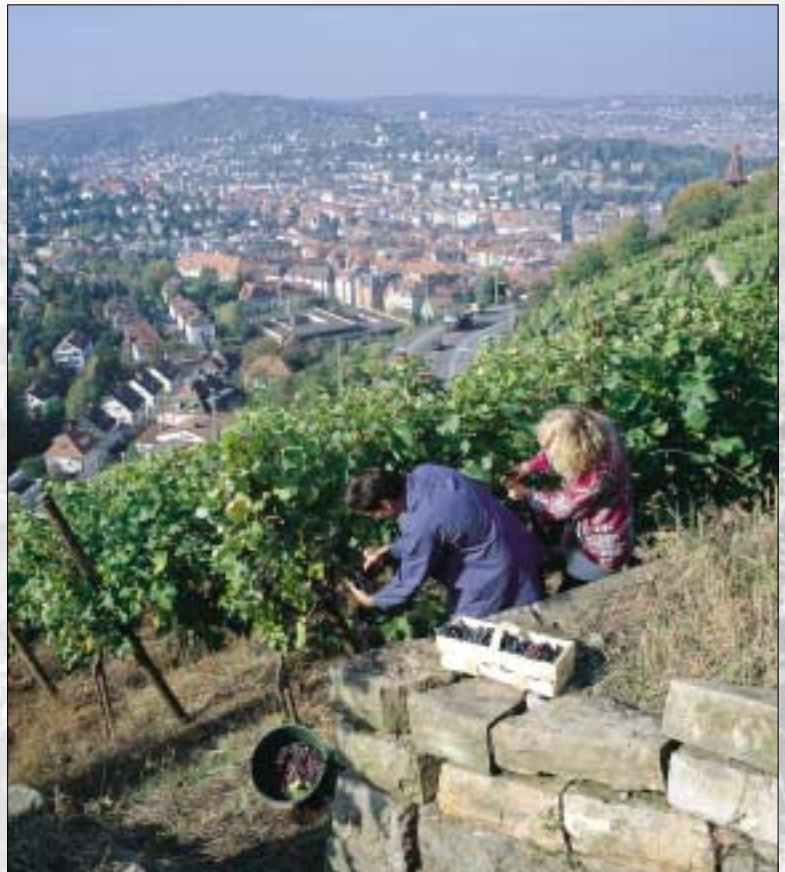
Baufläche erweitern, Landschaft erhalten
– der Konflikt verschärft sich

Als **Landschaftsraum** besitzt Stuttgart eine besondere Qualität. Durch die stark gegliederte, hügelige Topografie war es schwierig, die Stadt großflächig zu bebauen. Die wertvollen, klimawirksamen Freiflächen gilt es zu erhalten, das „grüne U“ weiter auszubauen und die Grünflächen zu vernetzen – auch damit Stadt und Umland nicht zu einem einzigen Siedlungsbrei zusammenwachsen. Die Wirtschaftsregion zählt mit 710 Einwohnern pro Quadratkilometer längst zu den bevölkerungsreichsten der Republik. Sie wird aufgrund ihrer stetig wachsenden Siedlungsfläche als stark belastet eingestuft.⁶ Obwohl die Zahl der Einwohner im Kern der Region seit Mitte der 70er Jahre nicht weiter gestiegen ist, nimmt der Anteil an besiedelter Fläche weiter zu. Immer weniger Menschen beanspruchen immer mehr Raum für Wohnen und Arbeiten, für Erholung in Park oder Garten, für Verkehr und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen.

Stuttgart besteht etwa zur Hälfte der Gemarkung aus Siedlungsfläche (d.h. aus Bauflächen für Wohnen und Gewerbe, dazugehörigen Verkehrsflächen und Grünflächen wie Park-, Sportanlagen, Friedhöfe, Kleingärten). So entfielen 1998 über 14 % der Gemarkung auf Verkehrs-, 29 % auf Bauflächen. Mehr als ein Drittel der Stadtfläche und zwei Drittel der Kernstadt liegen unter Stein, Beton, Asphalt begraben. 5 % der Fläche nehmen z.T. bebaute Erholungsräume ein. 25 % des Stadtgebiets stehen noch der Landwirtschaft, 24 % der Forstwirtschaft zur Verfügung.

FNP: Bedarfs- oder Wunschdenken?

Heute sollen die „Städte der Zukunft“ den Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche reduzieren, indem sie der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung im Verhältnis 3:1 ein-

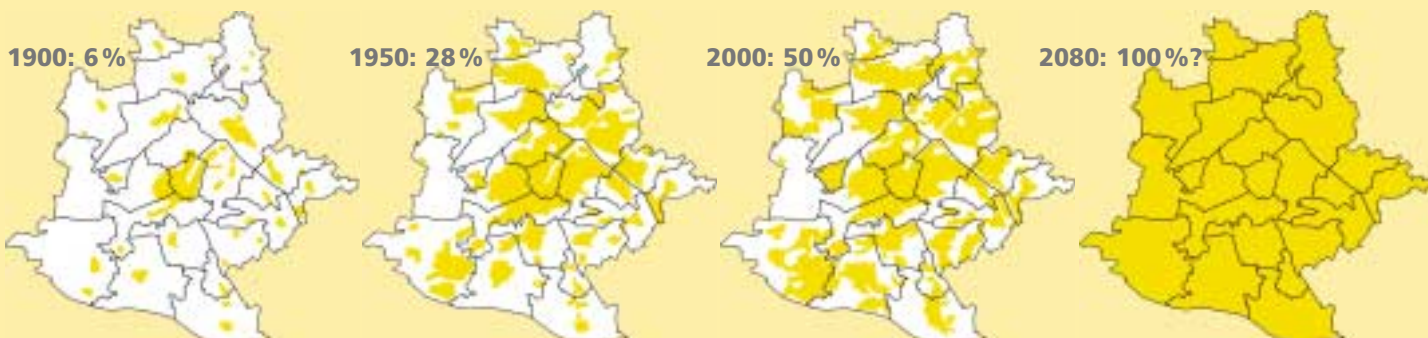


Wein und Wald, Berg und Tal: Stuttgart besitzt ein unverwechselbares Gesicht

räumen. Kompakt, urban, grün – so lautet daher das Ziel des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Stuttgart bis zum Jahr 2010, den sie 1999 verabschiedet hat. Mit der Beschränkung des Flächenverbrauchs trägt dieser FNP 2010 den Grenzen des Wachstums Rechnung. Dennoch weist er neue Siedlungsflächen aus – obwohl die verfügbare Fläche im Bestand den prognostizierten Flächenbedarf im gewerblichen Bereich übersteigt. Hier könnte der notwendige strukturelle Wandel durch maßvolle Verdichtung und Flächenrecycling bewältigt werden.

Im Bereich Wohnen gehen selbst optimistische Prognosen von einer künftigen Einwohnerzahl von maximal 537.000 im Jahr 2010 aus. Der FNP legt jedoch eine Zielzahl von 580.000 Ein-

Stuttgart macht dicht – die gelben Flächen sind besiedelt



wohnern zu Grunde, dazu eine weitere Zunahme der spezifischen Wohnfläche. Trägt der FNP 2010 also dem tatsächlichen Bedarf an Neubaufächen Rechnung – oder wird einem politischen Wunschtraum Folge geleistet?

Nun stellt der FNP 160 Hektar an neuen Bauflächen dar, meist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das sind 1,6 Quadratkilometer, zehn Jahre lang täglich 439 m², stündlich 18 m².⁷ Die Begründung: Vorhandene Brachflächen im Innenbereich könnten den errechneten Flächenbedarf zwar decken, sind aber nicht rechtzeitig mobilisierbar ...

Die eingeplante neue Siedlungsfläche fiele übrigens weit größer aus, wenn die einmalige Chance nicht bestünde, frei werdende Bahn- und Militärfächen umzunutzen: Potenziale, auf die man beim nächsten FNP in diesem Maße nicht mehr bauen kann.

In Stuttgart besteht jeder zweite Haushalt aus nur einer Person. Seit 1970 ist die Zahl der Wohnungen um 31,6% gestiegen, die der Einwohner um 12,8% gesunken. Trend: noch weniger Einwohner und Beschäftigte, noch mehr Wohnungen und Autos



Mehr Wohnraum, weniger Menschen

Trotz eines gestiegenen Wohnraumangebots nimmt die Zahl der in Stuttgart lebenden Bürger seit Jahren ab. Würde man sich mit dem durchschnittlichen Wohnflächen-Standard des Jahres 1970 begnügen, fänden im Wohnungsbestand von 1992 rund 800.000 Einwohner Platz – tatsächlich waren in Stuttgart aber nur 580.000 Menschen untergebracht. Verglichen mit anderen Flächenansprüchen, klafft die Schere zwischen Einwohnerzahl und Wohnfläche und damit Flächenverbrauch pro Kopf am weitesten auseinander.

Die künftige Wohnraumnachfrage ist eine kaum begrenzbare Größe. Das Ziel, vor allem junge Familien mit Kindern mit ausreichendem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, gerät in einen stetig schärfer werdenden Konflikt mit der raumordnerischen und ökologischen Notwendigkeit, die Ausdehnung der Siedlungsflächen zu bremsen.

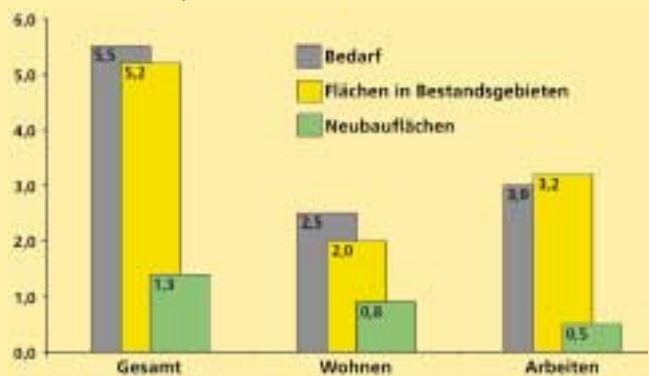
Einwohner und Wohnraum in Stuttgart

1950 beanspruchte ein BRD-Bürger im Schnitt 14 m² an Wohnraum, Mitte der 80er 37 m², 1999 39,1 m² mit weiterhin steigender Tendenz.⁸ Seit 1970 wuchs die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner jährlich um fast einen halben Quadratmeter. Pro Jahr kamen über 2.000 Wohnungen hinzu – trotz abnehmender Einwohnerzahlen.⁹



Bauflächenpotenziale in Stuttgart

nach FNP 2010, in Millionen m² Geschossfläche





flächenbedarf hat sich von 1970 bis 1995 von 50 auf 70 m² pro Beschäftigtem erhöht.⁷

Die Nachfrage insbesondere nach Büroflächen hängt stark von der konjunkturellen Entwicklung ab. Nach dem Wirtschaftsboom Anfang der 90er Jahre beginnt wieder eine überdurchschnittlich starke Bautätigkeit – bei der jedoch nur unter akutem Druck auf lange ungenutzte Brachflächen zurückgegriffen wird.¹⁰

Das produzierende Gewerbe hat mit einem weiteren Problem zu kämpfen: Die Halbwertszeit von Produktionsanlagen wird stetig kürzer. Nicht nur der PC, auch große Fertigungs- und Industrieanlagen veralten immer schneller. Dazu hat sich der gewerbliche Nutzungszyklus von Gebäuden von 50 auf

Gewerbegebiet am Rande der Stadt: ans Straßennetz gut angebunden – schlecht erreichbar per ÖPNV

unter 20 Jahre verringert.¹¹ Fertigungsstätten werden aufgegeben, um an anderer Stelle, auch im Ausland, neu und kostengünstig errichtet zu werden. Die Folge sind wiederum leerstehende Fabrikgebäude, für die sich keine gleichwertige Nutzung findet.

Flächen fürs Gewerbe

Wirtschaftsstrukturen unterliegen einem stetigen Wandel – etwa der Entwicklung vom produzierenden Gewerbe hin zur Dienstleistung: In Stuttgart nahm die Zahl der Beschäftigten in der Produktion zwischen 1970 und 1996 um 110.000 ab und stieg im Dienstleistungsbereich um 70.000 an.⁷ Produktionshallen stehen leer, kommen für den wachsenden Dienstleistungssektor jedoch oft nicht in Frage: Er verlangt nach modernen, großzügig angelegten Gebäuden mit Erweiterungsmöglichkeiten. Gefragt ist eine gute, möglichst repräsentative Lage.

Dabei gleichen die bei weitem nicht ausgeschöpften Möglichkeiten moderner Kommunikationsmittel den Nachteil der schlechten Erreichbarkeit aus, der einst mit dem Geschäftsitz auf der „grünen Wiese“ außerhalb von Siedlungsachsen und fern von Knotenpunkten des Öffentlichen Verkehrs verbunden war. Auf die gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr legt der Handel großen Wert. Die dezentrale, gebietsbezogene Versorgung stirbt. Großflächiger Einzelhandel mit Autobahn-Anschluss und Logistikzentren fressen sich statt dessen in die Fläche.

Der Trend hin zur verstärkten Ansiedlung im Umland hält auch in den Bereichen Dienstleistung und Produktion an. Dem will die Stadt mit der Bereitstellung marktgerechter Büroflächen entgegenwirken – und wird dafür trotz des Rückgangs an Arbeitsplätzen mehr Raum zur Verfügung stellen müssen: Der Geschoss-

Flächen für mehr Verkehr?

28 % der Stuttgarter Siedlungsfläche, das sind 2.981 Hektar, entfielen im Jahr 1998 auf Verkehrsflächen. Eine Begründung für immer neue Verkehrsflächen liefert in der öffentlichen Diskussion die Zahl der Berufspendler, die allein von 1970 bis 1987 um 45 % auf 210.000 pro Tag anstieg. Parallel zur Zahl der Pendler wächst auch deren durchschnittliche Weglänge. Der Ausbau des ÖPNV löst dieses Verkehrsproblem hingegen nicht: Denn die Anzahl der Pendler, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen, bleibt weitgehend gleich.⁷

So geht der Entwurf des Regionalverkehrsplans folgerichtig von einer weiteren Zunahme der Verkehrsleistung des Individualverkehrs um ca. 20 % bis zum Jahre 2010 aus.¹² Auf dieser Grundlage werden neue Verkehrsflächen geschaffen, die wiederum neue Pendlerströme erzeugen. – Eine endlose Spirale?

Dabei gibt es zahlreiche Straßen, bei denen weniger als die Hälfte des Querschnitts ausreichen würde, um selbst das Spitzenverkehrsaufkommen zu bewältigen. Überflüssige bzw. überdimensionierte Verkehrsflächen bieten ein großes Potenzial für Umnutzungs-, vor allem aber für Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen.¹³

Zusammenhänge

Geflecht aus Ursachen und Wirkungen: Flächenverbrauch und persönliche Wünsche, gesellschaftliche Interessen, wirtschaftliche Überlegungen und politisches Handeln. Einige Beispiele

„Ja, das möchte:
Eine Villa im Grünen
mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten
die Königsstraße,
mit schöner Aussicht,
ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist
die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino
hast du's nicht weit.
Das Ganze schlicht,
voller Bescheidenheit:
Neun Zimmer, – nein,
doch lieber zehn!
Ein Dachgarten, wo die
Eichen drauf stehn ...“
Theobald Tiger, 1927

Gesellschaftliche Trends bedingen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Ansprüche sind gestiegen: Mehr Platz zum Wohnen kann man sich im Schnitt heute leisten. Dazu hat sich das soziale Gefüge verändert: Die „Singularisierung“ schreitet voran, die Gruppe der Alleinstehenden und folglich -wohnenden nimmt zu. Familien werden kleiner und lösen sich schneller auf. In Großstädten zieht das höhere Ausbildungs- und Arbeitsangebot

außerdem verstärkt junge Menschen an, die sich noch nicht in der Phase der Familiengründung befinden. Die Zahl der Haushalte steigt, die ihrer Mitglieder sinkt. So besteht in Stuttgart nur noch jeder vierte Haushalt aus drei oder mehr Personen. Die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte machen dagegen rund 75 % aus und umfassen mit 44 % vor allem im Berufsleben stehende (Doppel-)Verdiener.¹⁴

Wohnen auf engem Raum

In Großstädten stieß die Expansion der Siedlungsgebiete zuerst an ihre räumlichen Grenzen. Die Lösung hieß: möglichst viel Wohnraum auf

möglichst kleinem Grund. Es entstanden Hochhaussiedlungen und dicht bebaute Innenstädte, in denen für begrünte Zonen wenig Platz blieb. Der arbeitsorientierte Konzentrationsprozess hin zu den Wirtschaftszentren wurde bereits in den 70er und 80er Jahren abgelöst; seither geht der Trend weiter in Richtung einer wohnwertorientierten räumlichen Dezentralisierung im Umland. Wer es sich leisten kann, verlässt die Stadt und zieht aufs Land.

In den dicht an dicht gebauten, engen Mietwohnungen bleibt zurück, wer die Flucht ins Grüne aus Mobilitäts- oder finanziellen Gründen nicht bewerkstelligen kann: Arme, Alte, Arbeitslose. Die Trennung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen wird verstärkt, die Gefahr der Gettobildung steigt: Menschen am Rande der Gesellschaft, im Zentrum der Stadt. Innenstädte und Ballungszentren werden unattraktiver – die Expansionswelle hinaus ins Umland erhält weiteren Antrieb.

Stadtflucht junger Familien

Ein besonderes Merkmal Stuttgarts ist das im Großstadtvergleich an der Spitze liegende Niveau der Grundstückspreise: Im Durchschnitt bezahlt man hier 1.050 Mark pro Quadratmeter.¹⁵ Vor allem junge Familien und Paare mit Kinderwunsch werden auf den günstigeren Wohnungsmarkt des Umlands abgedrängt. Denn auch die Mieten für neue und renovierte Wohnungen liegen in der Landeshauptstadt auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Dagegen bleiben die größeren, familiautauglichen Wohnungen des alten Bestands vergleichsweise günstig – werden jedoch meist von den langjährigen Mietern belegt. Hier schlägt die Überversorgung am Ende des Familienzyklusses zu Buche: Ziehen die Kinder aus, ziehen die Eltern nicht unbedingt um. Eine zwar kleinere und bedarfsgerechte, eventuell betreute, in jedem Fall aber teure Wohnung des neuen Bestands kann oder will man sich häufig nicht leisten.

Eine der Folgen ist die starke Überalterung der städtischen Bevölkerung: Immerhin gut 23 % aller





Stuttgarter sind 60 Jahre und älter.¹⁶ Die Zahl der Seniorenhaushalte hat, trotz eines leichten Rückgangs der Haushalte insgesamt, in den letzten fünf Jahren um 1.700 Haushalte bzw. 3 % zugenommen.¹⁴

Beispiele aus der Sozialpolitik

Der Zusammenhang zwischen Überalterung der städtischen Gesellschaft, Wohnungswechsel und Wohnfläche pro Person wird durch sozialpolitische Weichenstellungen verschärft: Pflegeversicherung und Ausbau der Ambulanten Dienste sollen bewirken, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrer bisherigen, oft auf eine Familie ausgerichteten Wohnung bleiben können. Der Auszug in eine kleinere Wohnung verzögert sich. Dazu übersteigt ein Umzug die Kraft vieler älterer Menschen. Zwar helfen gemeinnützige Organisationen beim Wohnungswechsel. Jedoch können sie die emotionalen Bindungen an die langjährige Mietwohnung oder das eigene Haus nicht ausgleichen.

Parallel zum wachsenden Wohlstand verstärkt sich der Trend zum Eigenheim. Auch diese Entwicklung wird von staatlicher Seite unterstützt, zum Beispiel über steuerliche Entlastungen. Im Vergleich dazu fällt die Förderung der Altbauanierung eher mager aus. Neuer Wohnraum wird in weit höherem Maße gefördert als der Erhalt von bereits bestehendem. Diese Diskrepanz verschärft sich noch, da das (Um-)Nutzen von Gebäuden im Bestand im Schnitt teurer ist als der Neubau auf der „grü-

nen Wiese“.¹⁷ Programme speziell für den Erwerb von Altbauten sind rar; Zuschüsse zu deren Modernisierung bilden, wenn es nicht ums Energiesparen geht, die Ausnahme.

Ökologische Aspekte

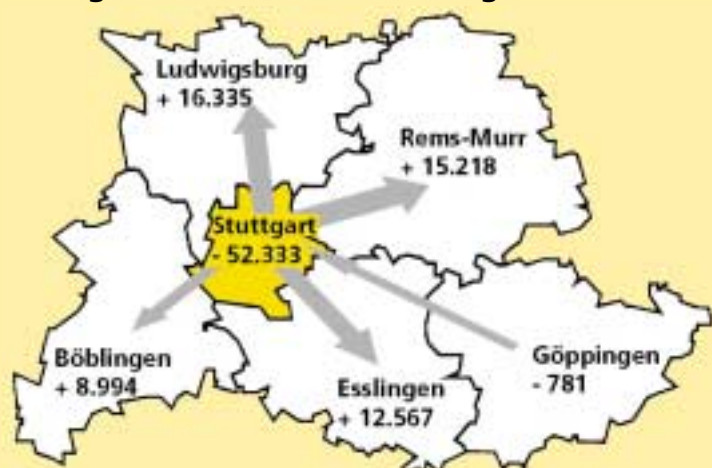
Die Stadtflucht wird verstärkt durch eine mangelnde Attraktivität der Stadtlandschaft – die wiederum meist mit ökologischen Problemen verbunden ist. Zum Beispiel lassen mehr als 42 % der Fläche Stuttgarts nur teilweise Niederschläge im Erdreich versickern; rund 6 % der Stuttgarter Gemarkung sind so versiegelt, dass nahezu kein Tropfen Wasser mehr durchdringen kann.¹⁸ Die versiegelten Flächen heizen sich tagsüber durch Sonneneinstrahlung auf, nachts strahlen sie die Wärme ab und verhindern eine Abkühlung der Stadtluft. Die maximalen Temperaturen in der Stadt liegen um 2 bis 10 °C

höher als im Umland. Der Aerosolgehalt verdoppelt sich. Dazu kann Staub nicht mehr gebunden werden: Die Luftfeuchtigkeit sinkt um etwa 6 %, die Verdunstungsrate um 40 bis 70 %.¹⁹ Gelingt es, über Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen ein Stück „grüne Wiese“ in die Stadt zu bringen, steigen Erholungswert und Wohnqualität – bis hinein ins Stadtzentrum.

Ein weiterer Aspekt: Lange Wege, etwa für den Spaziergang im Grünen, erzeugen Verkehr. Zunehmend werden bisher unberührte Gebiete aufgesucht. Allein der Freizeit- und Urlaubsverkehr verursacht rund die Hälfte der durch den motorisierten Individualverkehr bedingten CO₂- und Schadstoffemissionen.

**Stuttgart ver-
altet: Vor allem
junge Familien
wandern ins
Umland ab**

Stuttgart verliert, das Umland gewinnt



Einwohnerwanderungen zwischen 1980 und 1997²⁰

An der These, dass die Autoflut nur mit dem Neu- und Ausbau von Straßen gebändigt werden kann, bestehen längst Zweifel. Als Gegenthese wird der „Satz vom konstanten Reisezeitbudget“ diskutiert. Demnach wenden Verkehrsteilnehmer unabhängig von Verkehrsmittel und -infrastruktur nur eine bestimmte Zeit für Ortsveränderungen auf. Schnellere Verkehrsmittel verleiten dazu, Wohnung und Arbeitsstätte immer weiter voneinander zu trennen. Um also Verkehr zu reduzieren, muss man ihn verlangsamen. Etwa indem – ganz im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen, von Entsiegelung und Flächenrecycling – Fahrstreifen

zurückgebaut oder Straßen auf das erforderliche Maß verschmälert werden.

Neue Strukturen im Stadtquartier, hier in der Pfarrgasse: Wohnen und Arbeiten, Einkauf und Freizeit neu gemischt

Logische Folge des konstanten Reisezeitbudgets ist auch, dass mit der Förderung des öffentlichen Nahverkehrs eine Reduzierung des Straßenraums einhergehen muss.

Damit die dadurch erzielte „freie Fahrt“ auf der Straße nicht zu einem Plus an zurückgelegten Kilometern führt.²¹

Oft nur über den Verkehrsweg miteinander verbunden sind jedoch das Industrie- und Gewerbegebiet, die Einkaufsmeile und das Wohngebiet. Die strikte Trennung wird vorsichtig gelockert: Mit verbessertem Schallschutz und durch die Reduktion von Abgasen ist es heute in vielen Fällen möglich, Wohnen und Arbeiten, aber auch Einkaufen, Erholung und Freizeit wieder zusammenzuführen.

Die durchgrünte „Stadt der kurzen Wege“ eröffnet die Chance, den Energieverbrauch zu minimieren und die Schadstoffbelastung zu senken. Der öffentliche Raum kann neue kommunikative Funktionen gewinnen. Zudem macht das Neben- und Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen die Aufenthaltsqualität einer Stadt aus.

Beziehung Stadt – Region

Die Stadtflucht junger Familien wirkt sich auch auf öffentliche Einrichtungen der Zentren aus: Kindergärten und Schulen sind immer weniger ausgelastet; in den Neubaugebieten muss Infrastruktur dagegen aufwändig neu geschaffen werden. Deshalb, aber auch mit Blick auf das Konfliktfeld Landschaftserhalt – Siedlungsexpansion gilt: Kommunale und regionale Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung

und -gestaltung müssen wesentlich besser aufeinander abgestimmt und über die politischen Grenzen hinweg koordiniert werden. Dies sieht auch das Baugesetzbuch für die Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden vor. Folgerichtig definiert der seit März 1999 verbindliche Regionalplan der Region Stuttgart Ziele und Grundsätze, die als Rahmen für die Anpassung der Bauleitplanung an regionale Leitlinien dienen. Zum Beispiel die Schwerpunktentwicklung an geeigneten Standorten: regional bedeutsame Schwerpunkte für den Wohnungsbau, für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch auf Brach- und Umnutzungsflächen liegen. In regionalen Grünzügen und Grünzäsuren ist eine bauliche Nutzung untersagt. Damit wird der für stark besiedelte Flächen erforderliche „Ausgleichs-Freiraum“ langfristig und gemeindeübergreifend gesichert, z.B. für landwirtschaftliche Nutzung, siedlungsnaher Erholung und wichtige ökologische Funktionen, und zugleich mit anderen Freiflächen und Landschaftsräumen vernetzt – wie etwa beim Projekt Landschaftspark Mittlerer Neckar.

Die Gemeinden können ein wichtiges Entwicklungspotenzial erschließen, wenn sie gemeindeübergreifend planen und dabei, statt auf Neubauf Flächen auszuweichen, Brach- und Umnutzungsflächen in ihren Innenbereichen wiederbeleben. Vor allem dann, wenn finanzielle Engpässe auftreten: Fördermittel des Landes und der Region helfen bei der Umsetzung und tragen so zu einer auch städtebaulich sinnvollen Gestaltung bei.²²



Beispiele für zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Mit Flächen haushalten heißt die Devise, ergänzt durch ein haushälterisches Gebäude- und Wohnraum-Management. Erste Schritte auf einem bislang kaum begangenen Weg: von den hehren Zielen in die Praxis

Den Bestand nachhaltig nutzen oder umnutzen, Nutzungsfunktionen mischen, dadurch die Notwendigkeit neuer Siedlungsflächen verringern – so lautet das Ziel. Viele Einflüsse erschweren jedoch, bestehende Flächen zu reaktivieren:

- die angesprochenen Strukturprobleme,
- ständig wechselnde Anforderungen des Immobilienmarktes,
- mangelnde Attraktivität und
- fehlendes Grün in der Stadt (auch mit Wirkungen auf das Stadtklima),
- eine nach unten gerichtete „Spirale des Flächenwertes“ und
- sanierungsbedürftige Altlasten.

Das Nutzen und Brachfallen von Grundstücken ist, insbesondere bei Bodenverunreinigungen, meist mit Wertverlusten verbunden. Der Eigentümer will den Grundstückswert erhalten und akzeptiert deshalb nur höherwertige Nutzungen. Findet er keinen entsprechenden Käufer, liegt die Fläche weiterhin brach.

Gegenmaßnahmen:

- Förder- und Ausgleichsprogramme schließen finanzielle Lücken. Beispiel Altlasten: Den ökologischen und gesellschaftlichen Vorteilen der Sanierung stehen hohe finanzielle Aufwendun-

gen entgegen. Da der Markt dieses Problem nicht alleine regelt, müssen Stadt, Land und damit die Allgemeinheit alte Lasten abfangen.

- Planungs- und Genehmigungsverfahren werden flexibler gestaltet.
- Strategien für ein Wohnraum-Management werden aufgebaut (keine Eingriffe, sondern Hilfen, Beratung und finanzielle Unterstützung). Etwa um preiswertes Wohnen für junge Familien zu fördern, Wohngebäude an Alter und Behinderung anzupassen, Funktionen zu mischen, sozial benachteiligte Gruppen zu integrieren, Mehrgenerationen-Wohnprojekte zu unterstützen.
- Durchgrünungsprogramme werden gestartet oder ausgeweitet, um Wohnqualität und Stadtklima zu verbessern. Allein zur Dachbegrünung bietet sich in Stuttgart eine Flachdachfläche von über 500 Hektar an, hinzu kommen geeignete Sattel- und Pultdächer. Eine einfache Begrünung kostet etwa 70 Mark pro Quadratmeter.

Neue Konzepte sind gefragt

Um die Innenentwicklung zu stärken und Flächen für künftige Generationen zu erhalten, verfolgt eine zeitgemäße, zukunftsfähige Stadtplanung außerdem die Leitsätze:

- Siedlungsschwerpunkte mit ÖPNV-Erschließung bevorzugen,
- Siedlungsfläche (nach-)verdichten,
- Nutzungsmischung und „Stadt der kurzen Wege“ erreichen,
- Individualverkehrsfläche verringern,
- Entsiegelungspotenziale nutzen, nicht mehr benötigte Siedlungs- und Verkehrsfläche zurückbauen,
- Wohnumfeld aufwerten (etwa über Hof-, Dach-, Fassadenbegrünung),
- klimawirksame Freiflächen erhalten und vernetzen,
- Land-, Forstwirtschaftsflächen und wertvolle Böden vor irreversibler Zerstörung bewahren,
- Anteil an Grün- und naturnahen Flächen erhöhen, flächendeckenden Naturschutz erreichen,
- Stadt- und Landschaftsplanung durch integrierte Landschafts- und Freiraumkonzepte verbinden.

Auf den Folgeseiten zeigen vier Projektbeispiele, wie eine zukunftsfähige Stadtentwicklung in die Praxis umgesetzt werden kann.

Mischnutzung im Bohnenviertel: Platz für Wohnen, Gewerbe und städtisches Grün ...





Zentrum für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen (MKI) in Feuerbach – flexible und kreative Nutzungsmischung, Förderung von Existenzgründern inklusive

Zur Vorgeschichte: Nachdem die Eigentümerin, eine im Bereich Gebäudeausrüstung, Heizung, Klima und Umweltechnik tätige Firma, ihre Betriebsgrundstücke bereits im Jahre 1992 an die Stadt Stuttgart verkauft hatte, erfolgte 1994 die Betriebsverlegung in das neue Gewerbegebiet Stuttgart-Weilimdorf. Der Stadtverwaltung Stuttgart gelang es trotz intensiver Bemühungen zunächst nicht, einen Käufer für die brachgefallenen Grundstücke und Gebäude zu finden.

Planung und Realisierung

1999 trat ein Investor mit dem folgenden Nutzungskonzept an die Stadt Stuttgart heran:

- Weitgehende Erhaltung der Gebäude,
- Abbruch von Anbauten, Schuppen und nachträglichen (minderwertigen) Einbauten,
- Errichtung eines neuen Zentralbaus im bisher als Grünanlage genutzten Zentrum des Areals,
- Aufbruch der Hofbefestigung,
- Anlage von Grünanlagen und Wasserbecken

Kenndaten des Projekts

	Bestand (bis 1999)	Planung (ab 2000)
Grundstücksgröße:	10.750 m ²	10.750 m ²
Grundfläche Gebäude:	2.750 m ² *	4.622 m ²
Verkehrsflächen, Parkplätze:	7.300 m ²	3.675 m ²
Grün- und Wasserflächen:	700 m ²	2.453 m ² **
Art der baulichen Nutzung:	Gewerbe	eingeschränktes Gewerbegebiet
Bebauung:	4 Gebäude mit Anbauten	4 Gebäude mit Zentralbau
Bruttogeschossfläche:	9.253 m ²	14.449 m ²
Arbeitsplätze:	unbekannt	ca. 300

* davon abgebrochen: 124 m²

** zusätzlich begrünte Dachfläche: 750 m²

Projektträger: Wolfgang Kreis, Ferrum Objekte, Stuttgart. Planung: Architekturbüro Boris Bulling, Stuttgart.

Besondere Probleme, Lösungen

- Stellplatzverordnung verzögert die Baugenehmigung, verursacht Mietausfälle, bildet Investitionsrisiko. Lösung: Flexible Handhabung der Stellplatzverordnung (derzeit nicht möglich).
- Altlastenrisiko schreckt ab. Lösung: Stadt übernimmt Risiko bei weitgehender Heranziehung des früheren Eigentümers.
- Vermarktung erfordert flexible Reaktion auf den Markt, Gebäudeerhaltung erfordert große Kreativität. Lösung: Ein „Plan-genehmigungsgerüst“, das am runden Tisch baubegleitend fortgeschrieben wird, flexibilisiert das Genehmigungsverfahren.

im neu entstehenden, bisher asphaltierten Bereich zwischen Neu- und Altbauten,

- Nachrüstung der Gebäude, um Schallschutz und Wärme-Isolierung zu verbessern,
- Erneuerung der Installationen,
- Aufbau von Fotovoltaikanlagen,
- Nutzer-orientierter, behutsamer und origineller Innenausbau.

Das Konzept überzeugt vor allem durch Nutzungsmischung, Flexibilität, gestalterische Kreativität und die Elemente „Existenzgründerförderung“, „Verknüpfung von Neuen Medien, Handwerk, Kunst und Design“. Der gewählte Innenausbau bei weitgehender Erhaltung des Bestands ist arbeitsintensiv, es werden insbesondere kleinere Handwerksbetriebe tätig. Die Kosten liegen dennoch deutlich unter denen vergleichbarer Neubauten, so dass Nettomieten von rund 14 DM/m² auskömmlich sind.

Bereits realisierte und geplante Nutzungen:

- Dienstleistungsangebote durch Behinderte,
- Büroflächen,
- Glasfaserverkabelte Büroräume für Existenzgründer im Bereich Neue Medien,
- Proberäume für Musiker,
- Handwerksbetriebe,
- Künstlerateliers,
- Gemeinschaftswerkstatt,
- Schreibbüro für Jungunternehmer,
- Gastronomie.

Neue Innenansicht in einem der bestehenden Gebäude, Bau des neuen Hauptgebäudes im Zentrum des Areals



Zusammenfassende Bewertung

Ein brachgefallenes Grundstück innerhalb eines älteren Industrie- und Gewerbegebietes konnte bei weitgehendem Erhalt der Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Vermietung erfolgt reibungslos, die Nachfrage übersteigt das Angebot. Das Projekt ist nachhaltig: Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Durch eine deutliche Reduzierung der befestigten Verkehrsflächen und Parkplätze sowie durch Dachbegrünung erhöht sich der Grünflächenanteil. Dazu wird die Wärmedämmung entscheidend verbessert und eine zukunftsfähige gewerbliche Nutzungsmischung erzielt.



Wohnprojekt „Bockelstraße“ in Heumaden – Nachverdichtung eines Wohngebietes mit typischer viergeschossiger Bauweise aus dem Jahre 1957

Die sechs vorhandenen Wohnblöcke mit zusammen 156 Wohnungen werden ergänzt durch insgesamt fünf etwas kleinere Wohnblöcke und ein Punkthaus mit 99 Wohnungen, indem die bisherigen Freiflächen genutzt werden. Allerdings ist damit auch ein Verlust an Baumbestand verbunden. Auf der bestehenden Siedlungsfläche kann so die Zahl der Bewohner von 374 auf 620 erhöht werden – und damit auf etwa die Zahl, die dort bereits bei Erstbezug des Wohngebietes im Jahre 1957 unter-

gebracht war. Die zusätzlichen Wohnungen decken also lediglich die gestiegenen Anforderungen an den Wohnraum ab.

Die alten Wohnblöcke wurden an heutige Ansprüche angepasst und renoviert. Durch Wärmedämmung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung und eine gasbetriebene Heizzentrale mit Brennwerttechnik konnte der Energiebedarf so weit gesenkt werden, dass die Wärmeschutzverordnung von 1995 um 17 % unterschritten wird.

Neben dem Standard der Altbauwohnungen selbst wurde auch die Infrastruktur verbessert. Das in Heumaden bestehende kleine Ladenzentrum wurde durch zusätzliche Laden- und Bürofläche, durch Arztpraxen und Kindergarten erweitert, zu einem Nachbarschaftszentrum aufgewertet und damit konkurrenzfähiger gemacht. Von den vielfältigeren Nahversorgungsmöglichkeiten profitieren nicht nur die Bewohner des Projekts „Bockelstraße“, sondern der gesamte Stadtteil.

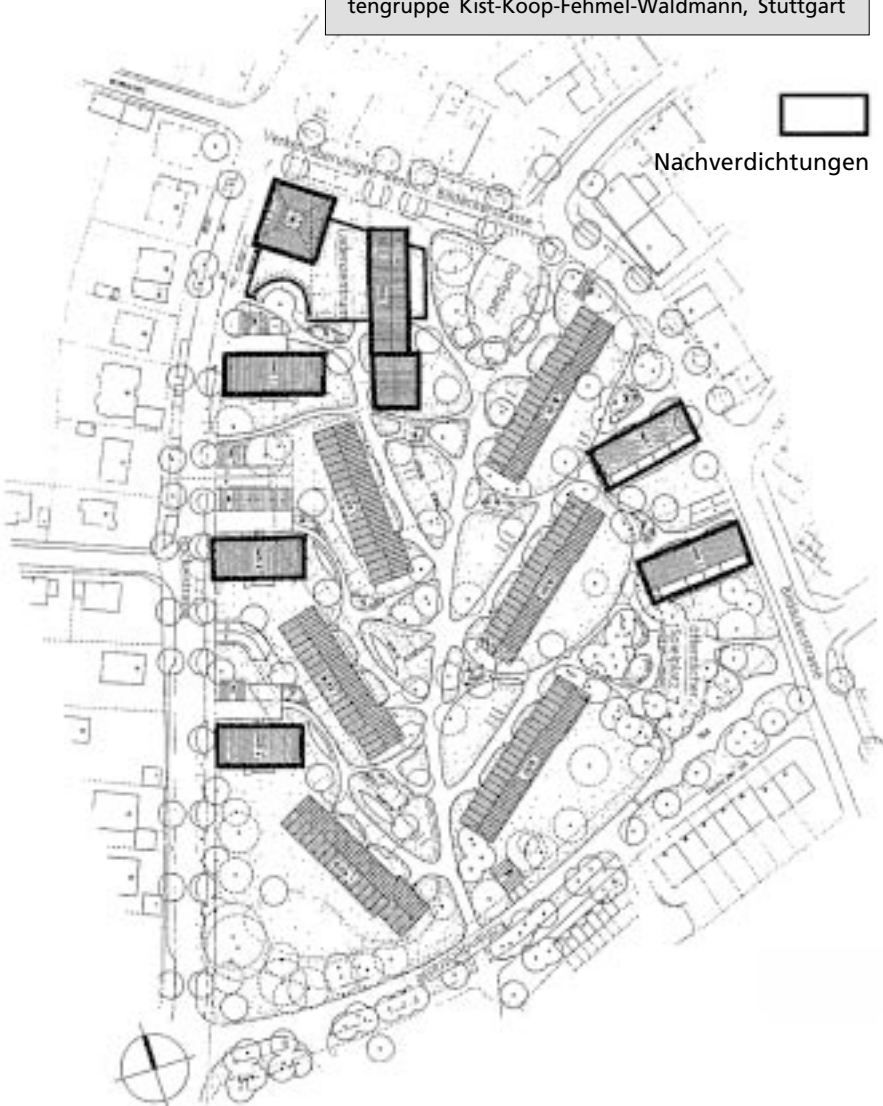
An der Korianderstraße wurde ein 50 Meter langer Abschnitt als Verkehrsfläche entwidmet, die Straße steht dem Durchgangsverkehr künftig nicht mehr zur Verfügung. Die hinzugewonnene Fläche wurde entsiegelt und vergrößert nun einen Spielplatz.

Kenndaten des Projekts

	Stand 1957	1996	2000*
• Grundstücksgröße:		2,5 Hektar	
• Wohnungen:	156	156	255
• Einwohner:	620	374	620
• Einwohner/Hektar:	230	135	230

* laut Planung

Projektträger: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart. Planung: Architektengruppe Kist-Koop-Fehmel-Waldmann, Stuttgart



Bewertung, Verbesserungsvorschlag

Das Projekt dient als Beispiel dafür, wie gestiegene Wohnraumsprüche befriedigt werden können, ohne neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen und ohne mehr Heizenergie zu verbrauchen. Die Möglichkeiten, mit weniger versiegelten Flächen auszukommen, wurden jedoch nicht ausgeschöpft: Das Rückbaupotenzial der um 1,5 Meter zu breiten Bockelstraße wurde nicht genutzt. Zum Beispiel hätte die asphaltierte Fläche fürs Querparken zur Verfügung gestellt oder die Straße verschmälert und damit teilweise entsiegelt werden können, um einen Ausgleich für Versiegelungen an anderer Stelle zu schaffen.

Dem hohen Motorisierungsgrad tragen drei Tiefgaragen Rechnung. Die großzügig dimensionierten Zufahrtsrampen sind ebenfalls unnötig versiegelte Flächen. Als Alternative bietet sich zum Beispiel eine zentral gelegene Tiefgarage an: Diese kommt mit einer einzigen Rampe aus. Sie verlängert außerdem die Fußwege zum Stellplatz und dient, gemäß dem „Satz vom konstanten Reisezeitbudget“, somit der Verkehrsberuhigung und -vermeidung. Auf kurze Fahrten wird ganz verzichtet.

Mehrgenerationen-Projekt „Unterer Wannenberg/Schickhardtstraße“ in Heschl – soziale, ökologische und ökonomische Weiterentwicklung bestehender Nutzungen



Die eingeschossigen Provisorien aus der Nachkriegszeit (Läden und eine Bank) und das denkmalgeschützte Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schickhardtstraße 5 mit Saalbau und Biergarten prägten bis in die 90er Jahre die Nutzung in zentrumsnaher Lage in der Böblinger Straße. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes von 1984 noch als Fläche für Gemeinbedarf (Kultur, Versammlung) ausgewiesen, ist sie im FNP 2010 als Mischgebiet dargestellt. Eigentümerin ist die Stadt Stuttgart, mit Ausnahme eines Grundstückes.

Planung und Realisierung

Das Generationenhaus umfasst etwa 70 teilstationäre und stationäre Pflegeplätze sowie eine Diakoniestation für die ambulante häusliche Versorgung mit Pflege und Hauswirtschaft, dazu ein stadtteilbezogenes Service- und Beratungszentrum für ältere und jüngere Menschen. Im seit 18.3.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind ein Kern- und ein Mischgebiet festgesetzt. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen (bis 71 dB tagsüber und 64 dB nachts). Die Standortvorteile werden für die geplanten Einrichtungen genutzt. Die Gestaltung wird an die umgebende Bebauung angepasst und der 0,24 Hektar große hangseitige Garten mit Baumbestand erhalten. 1996 bestätigte der Preisträger eines einge-

schränkten Wettbewerbs die von der Stadt Stuttgart vorgeschlagene Nutzung als „intergeneratives Wohnprojekt“. Das Projekt wird durch die Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung finanziert, die Stadt stellt ihr Grundstück zur Verfügung.

Nachhaltigkeit

Durch die Schließung einer baulichen Lücke mit mehrgeschossiger Bebauung bei gleichzeitigem Erhalt eines prägenden Baumgartens erfolgt eine städtebauliche Aufwertung. Vorteilhaft ist die Nähe zu öffentlichen und privaten Einrichtungen wie Läden, Kindergarten, Jugendhaus, Stadtteiltreff, Realschule, Gymnasium und Stadtbad. Die Stadtbahn-Haltestelle der U1/U14 und die Bushaltestelle „Schreiberstraße“ grenzen unmittelbar an. Klimatische Nachteile werden durch den Erhalt der Grünfläche mit Baumbestand und die vorhandene Freifläche „Erwin-Schoettle-Platz“, durch Dachbegrünung und die Rücknahme der bisher möglichen Bebauung an der Gebelsbergstraße ausgeglichen. Altlasten werden durch die Grundstückseigentümer beseitigt. Anforderungen an den Lärmschutz sind durch die zentrale Lage nicht grundsätzlich erfüllbar, aber teilweise durch gestalterische Maßnahmen lösbar. Diese „Modell-Einrichtung“ wird durch den Einsatz öffentlicher und privater Mittel sozialverträglich gestaltet.

Zusammenfassende Bewertung

Das Mehrgenerationen-Projekt fügt sich in seiner Nutzung und Gestaltung in die Umgebung ein. Es ergänzt das 1997 verwirklichte Objekt „Mörrikehof“ (Böblinger Str. 52/ Adlerstr. 31) mit ca. 450 modernen Arbeitsplätzen auf ca. 8.400 m² Büroflächen und 26 Wohnungen auf ca. 1.200 m². In sozialer und ökologischer Hinsicht also ein Modellvorhaben für die Weiterentwicklung und behutsame Ergänzung bestehender Nutzungen.

Kenndaten des Projekts

- Grundstücksgröße: 0,9 Hektar brutto
- Geschoss-/Nutzfläche: ca. 13.400 m²
- Bilanz versiegelter Flächen
(vorher/nachher): annähernd gleich
- Gesamtkosten: ca. 40 Mio. DM
- Abbruchkosten: ca. 815.000 DM
- Altlastenkosten: ca. 400.000 DM

Planung: Drei Architekten + Partner
Haag, Haffner, Strohecker und Grossmann, Stuttgart

Vision „Grüner Stutengarten“ in Stöckach, Stuttgart-Ost – ein Beispiel für eine historisch gewachsene, auf Dauer tragfähige Nutzung

Die Vision wurde von der Projektgruppe Flächenrecycling auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplans Stöckach vom Januar 1999 entwickelt. Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände des Stadtreinigungsamtes, heute Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung an der Heinrich-Baumann-Straße 4. Das städtische Amt betreibt dort seit Ende des 19. Jahrhunderts Abstellplätze sowie Wartungs- und Betankungsanlagen für den städtischen Fuhrpark.

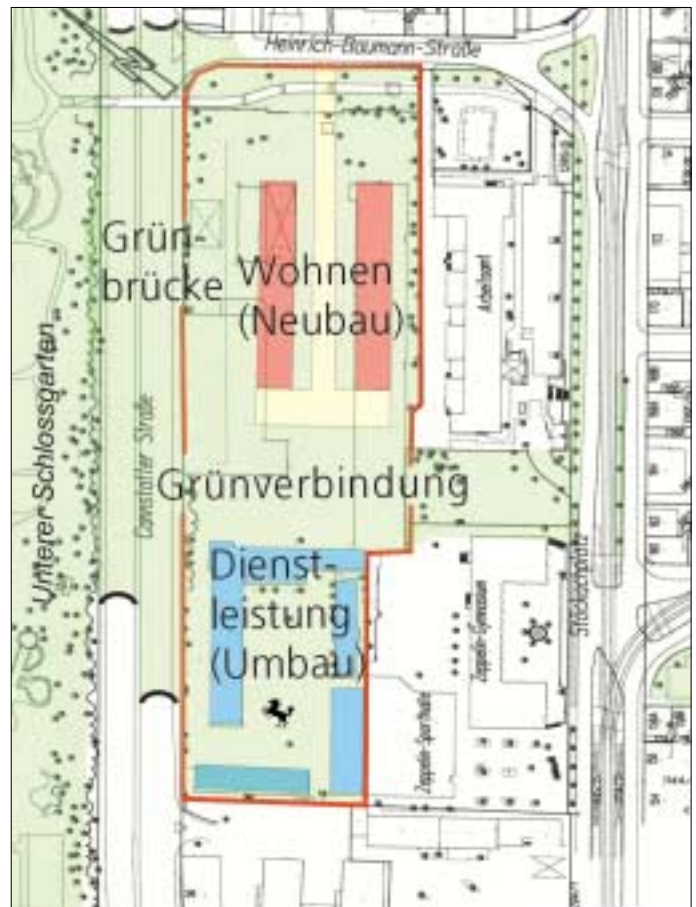
Über die Neckarstraße verkehrte 1868 Stuttgarts erste Pferdebahn. Heute wird die Haltestelle Stöckach von fünf Stadtbahnlinien angefahren. Über die parallel verlaufende Cannstatter Straße, die das Planungsgebiet vom Unteren Schlossgarten abschneidet, verkehren im Verlauf der B 14 täglich durchschnittlich 91.000 Kraftfahrzeuge.

Das Planungsgebiet weist damit Citynähe, optimale Infrastruktur, Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) und an den ÖPNV sowie eine attraktive Nähe zu Grünanlagen auf. Nachteilig sind dagegen die starke Verkehrsbelastung, strukturelle und ökologische Mängel.

Eine Vision

Die Vision soll Planungen und Investitionen motivieren und inspirieren. Um den Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, müssen die bereits erwähnten ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte berücksichtigt sein.

Bereits der Rahmenplan Stöckach schlägt vor, durch eine Überbrückung der Cannstatter Straße im Bereich des Plangebietes eine bessere Verbindung zu den Schlossgartenanlagen zu schaffen. Durch diese Grünbrücke wird das grüne Band, das sich als Wohn-/Grünfläche vom Frauenkopf in Richtung Stöckach erstreckt und sich jenseits der Cannstatter Straße über Unteren Schlossgarten und Pragfriedhof zum Killesberg fortsetzt, nahezu vervollständigt. Weitere Ergänzungen der Grünverbindung schaffen Grünzüge in den Planungsgebieten Stuttgart 21 und Stöckach. Damit wird das Element „Grün“ zu einem notwendigen Baustein der Vision Stöckach.



Als zweites Element sind, den historischen Bezug zur ersten Stuttgarter Pferdebahn aufnehmend und vor dem Hintergrund des Stadtnamen-gebenden „Stutengarten“ entwickelt, verschiedene Nutzungen rund ums Pferd vorstellbar. Dazu gehören eine Rössle-Station als Kutsch- und Reitbetrieb sowie Dienstleister, Handel und ein Museum für Pferde und Pferdeausrüstung.

Als drittes Element rundet eine Gemeinschaftswohnanlage diese Vision ab. Insgesamt zielt das Nutzungskonzept auf Pferdeliebhaber ab, die als zahlungskräftige Bürger unserer zunehmend freizeitorientierten Gesellschaft die ökonomische Grundlage für die Realisierung sichern können.

Das Fazit lautet: Bei Aufgabe und Rückbau der Gleisanlagen im Bereich des Stuttgarter Hauptbahnhofes wird das Planungsgebiet Stöckach erheblich an städtebaulicher Bedeutung gewinnen. Eine Verlegung des Betriebsgeländes des städtischen Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung bietet die Chance, durch zusätzliche Grünanlagen innerhalb des Planungsgebietes die Grünverbindung, die vom Frauenkopf bis zum Killesberg führt, zu vervollständigen.

Aktionsprogramm für Stuttgart

• Fläche managen statt erschließen

Flächenerschließung zum Flächen-Management weiterentwickeln, die Ausweisung neuer Baugebiete vermeiden. Das Standort-Kommunikationssystem der Region aktiv unterstützen. Potenziale im Bestand erfassen, kommunizieren, zügig mobilisieren und konsequent nutzen.

• Flächenverbrauch bilanzieren

Größere Transparenz im Umgang mit Boden schaffen. Das Statistische Jahrbuch um Indikatoren für nachhaltige Entwicklung ergänzen: Bauvorhaben auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie versiegelte Flächen, Neuversiegelung, Entsiegelung und Ausgleichsmaßnahmen bilanzieren.

• Boden schützen

Landwirtschaftlich hoch produktive und wertvolle Böden erhalten. Bodenschutz als Faktor der Eingriffs-/Ausgleichs-Abwägung im Planungsprozess deutlich stärken. Natürliche Bodenfunktionen neu bewerten. Eine Bodenschutzkonzeption für Stuttgart erarbeiten.

• Planung flexibler gestalten

Gewerblich genutzten Standorten im Bestand größeren Spielraum für Kreativität und Innovation gewähren. Die Planungs- und Genehmigungspraxis flexibler handhaben, z.B. mittels fortschreibbarer Plangenehmigungsgerüste oder städtebaulicher Verträge.

• Grundsteuer gezielter einsetzen

Brachliegen von Siedlungsfläche und Umwandlung von Landwirtschafts- in Siedlungsfläche durch höhere steuerliche Belastung erschweren. Diese Steuereinnahmen gezielt zur Förderung von Altlastensanierung, Umbau und Modernisierung im Bestand sowie zur Unterstützung der ökologischen Landbewirtschaftung verwenden.

• Finanzierung sichern

Förderprogramme, z.B. die Städtebauförderung, wieder aufstocken und auf die Bebauung von Brachflächen mit Altlastenverdacht abstimmen.

• Altlasten sanieren

Von Altlasten ausgehende Gefahren für Mensch und Umwelt untersuchen und beseitigen, Brachflächen wieder nutzbar machen. Für private Altlasten, bei denen kein Zugriff auf den Verursacher mehr möglich ist, Finanzierungslösungen entwickeln. Altlastenflächen bewusster in die städtebauliche Planung einbinden.

• Verkehrsfläche zurückbauen

Rückbau von Verkehrsflächen mit Bundes- und Landesmitteln finanziell besser unterstützen (bisher wird überwiegend der Neubau von Straßen mit bis zu 90% gefördert). Den Rückbau von Verkehrsflächen stärker als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe einsetzen.

• Flächen durchgrünen

Vorgaben des Landschafts- und Flächennutzungsplans, vor allem der Grünordnungspläne im Rahmen der Bebauungsplanung umsetzen, um die Begrünung von Baugebieten sicher zu stellen, zu einem geringen Versiegelungsgrad beizutragen und Grünflächen zu vernetzen. Grünplanungen konsequent umsetzen.

• Wohnraum-Management fördern

Wohnraum-Erhalt und -Management stärker als Neubau fördern. Die Wohnraum-Börse verbessern, Konzept für deren Ausgestaltung optimieren und die Träger unterstützen.

• Soziale Integration erleichtern

Finanzmittel gezielt zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsmarktes verwenden. Durch Verbesserungen im Bestand, Mehrgenerationen-Projekte und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente die Durchmischung gesellschaftlicher Schichten unterstützen.

Rund 3.500 Altlasten aus vergangenen Produktionszeiten in Stuttgart, bundesweit über 300.000. Sie blockieren nutzbare, oft zentral gelegene Flächen, verhandeln das Stadtbild, gefährden zum Teil Umwelt und Gesundheit. Wird saniert: Epple-Areal in Bad Cannstatt



Mineralöl als Wandfarbe, aus dem Boden gezogen

Projekte, Beratung, Adressen

Wer Rat, Hilfe oder Informationen sucht zu Fragen der Stadtplanung, des Flächen-, Wohnraummanagements und der Sozialplanung, des Umweltschutzes und der Altlastensanierung, findet hier Ansprechpartner

Flächenmanagement

- Alternative Konzepte der Stadtplanung in Stuttgart erarbeitet die Fachkonferenz Stadtentwicklung der Lokalen Agenda 21 Stuttgart.
Ansprechpartnerin: Christine Pfisterer, Wildermuthweg 14, 70197 Stuttgart, Tel. 0711/6574757. Die Fachkonferenz steht allen Bürgern, Gewerbetreibenden und gesellschaftlichen Gruppen offen und freut sich auf Interessenten und neue Mitarbeiter.
- Für Stadtentwicklungs- und Grünordnungsplanung in Stuttgart ist zuständig das Stadtplanungsamt, Eberhardstr. 10, 70173 Stuttgart.
Ansprechpartner Stadtentwicklungsplanung: Herr Klenk, Tel. 0711/216-2707, Grünordnungsplanung: Herr Hägele, Tel. 0711/216-2284.
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen betreut das Amt für Stadterneuerung, Ansprechpartner: Herr Zügel, Tel. 0711/216-3689.
- Das SKS, Standortkommunikationssystem der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Region Stuttgart (WRS), gibt einen Überblick über geeignete Flächen und Immobilien und unterstützt damit die Wiedernutzung von Gewerbe-Brachflächen in der Region. Ansprechpartner: Matthias Lutz, Tel. 0711/2283-540.
- Regionalplanung in der Region Stuttgart: Verband Region Stuttgart (VRS), Kronenstr. 25, 70174 Stuttgart, Tel. 0711/22759-48. Dort ist auch der seit März 1999 verbindliche Regionalplan gegen Gebühr erhältlich oder auszuleihen.
- Flächenmanagement in Forschung und Praxis: Arbeitsgruppe Flächenrecycling, Industriebrachen, Grundwasserschutz – umweltgerechte Revitalisierung von Altstandorten FIGURA der Versuchseinrichtung zur Grund- und Altlastensanierung VEGAS, Institut für Wasserbau der Universität Stuttgart, Pfaffenwaldring 61, 70550 Stuttgart, Tel. 0711/685-4601. Arbeitsgemeinschaft Böden und Ökosysteme Stuttgarts AGBÖS des Instituts für Bodenkunde und Standortlehre, Universität Hohenheim, Emil-Wolff-Str. 27, 70599 Stuttgart, Tel. 0711/459-2117.
- Umweltpolitischer Schwerpunkt „Flächenressourcen-Management“, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü., Griesbachstr. 1, 76185 Karlsruhe, Ansprechpartner: Herr Lehle, Tel. 0721/983-1563.
- Indikatoren für ein haushälterisches Bodenmanagement im Modellprojekt „Städte der Zukunft“ (Stuttgart ist Referenzstadt), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Referat I 5 – Verkehr und Umwelt, Am Michaelshof 8, 53177 Bonn, Ansprechpartner: Dr. Fabian Dosch, Tel. 01888-4012307.

Umweltschutz

- Anerkannte Natur- und Umweltschutzverbände, die bei Planungen gehört werden, sind u.a. der Landesnaturschutzverband LNV, Olgastr. 19, 70182 Stuttgart, Tel. 0711/24895520, der Bund für Umwelt und Naturschutz BUND, Rotebühlstr. 86/1, 70178 Stuttgart, Tel. 0711/6197040, und der Naturschutzbund NABU, Tübinger Str. 15, 70178 Stuttgart, Tel. 0711/626944. Der BUND befasst sich u.a. mit dem Projekt Stuttgart 21 und möglichen Alternativen. Die Landesmesse auf den Fildern ist ein wichtiges Thema beim NABU.
- Für Umweltschutzplanung, Naturschutz und Umweltüberwachung in Stuttgart ist zuständig: Amt für Umweltschutz, Gaisburgstr. 4, 70182 Stuttgart. Ansprechpartner für kommunalen Bodenschutz, Flächenmanagement und Altlasten: Herr Kirchholtes, Tel. 0711/216-7159. Das Amt betreut das Informationssystem Altlasten und berät zum Umgang mit verunreinigten Flächen.

Wohnraumberatung, Wohnprojekte

- Beratung für Wohnanpassung im Alter und bei Behinderung bieten die Wohnberatungsstellen des Deutschen Roten Kreuzes, Reitzensteinstr. 9, 70190 Stuttgart, Ansprechpartnerin: Frau Azza, Tel. 0711/2808-132.
- Hilfe und Beratung beim Wohnungswechsel mit dem Ziel einer altengerechten Wohnung sowie Zugang zum „Betreuten Wohnen“ bieten der Caritas-Verband Stuttgart, Ansprechpartnerin: Frau Obele, Tel. 0711/2106916, und das Diakonische Werk sowie die örtlichen Diakoniestationen. Ansprechpartnerin im Ev. Stadtverband: Frau Komitsch, Tel. 0711/2068-172. Der Stadtverband beteiligt sich mit seiner Diakoniestation auch am Mehrgenerationen-Projekt (siehe Fallbeispiel).
- Bürgerservice „Leben im Alter“ mit Ansprechpartnern in allen Stadtteilen berät auch zu Wohnanpassung im Alter und Umzugsmanagement. Anlaufstelle: Sekretariat, Tel. 0711/216-3818.
- Musterlösungen bietet die „Werkstatt Wohnen“ beim Landeswohlfahrtsverband Württemberg-Hohenzollern, Lindenspürstr. 39, 70176 Stuttgart, Ansprechpartnerin: Frau Hocher-Brendel, Tel. 0711/6375-285, -237.
- Der Verein Wabe e.V. plant generationenübergreifende ökologische Wohnprojekte. Ansprechpartnerin: Petra Schneider, Tel. 0711/2348162.
- Zu sozialen Fragen im Wohnungswesen, über Eigentumsmaßnahmen, Modernisierung und Energiesparprogramme informiert das Amt für Wohnungswesen, Holzstr. 13, 70173 Stuttgart. Auskunft unter Tel. 0711/216-2789.

„... denn das Land ist mein, und Ihr seid Fremdlinge und Gäste vor mir.“

3. Buch Mose, 23. Kapitel, Vers 23.

Eigentum an Boden bedeutet nicht nur Besitz und Bewirtschaftungsbefugnis, sondern auch Verantwortung. Das israelitische Bodenrecht stellt daher das Eigentum Gottes über die Besitzrechte des Eigentümers. Bodenrechtlich war Boden grundsätzlich unverkäuflich und vererbungspflichtig, um Schädigung und Zerstörung der Lebensgrundlagen zu verhindern. – In Zeiten der Gewinnmaximierung ein längst überholter Ansatz?

Quellenangaben

- ¹ Enquête-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages: Konzept Nachhaltigkeit – Vom Leitbild zur Umsetzung. Deutscher Bundestag, 1998.
- ² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Dr. Fabian Dosch: Indikatoren für ein haushälterisches Bodenmanagement. Seminar des Fortbildungsverbands Boden und Altlasten Baden-Württemberg, 30.3.2000.
- ³ Statistisches Bundesamt: Bodennutzung in Deutschland 1997. Pressemitteilung, 1998.
- ⁴ Immer weniger für immer mehr. In: „Bodenlos“, Sonderheft 10 der Politischen Ökologie, 1997.
- ⁵ Hans Kienle und Christian Michaelis: Landschaftswasserhaushalt und Bebauung. Diplomarbeit, Universität Stuttgart, 1975.
- ⁶ Verband Region Stuttgart: Diese Region ist eine Einheit. Region Stuttgart Aktuell 4/1998.
- ⁷ nach Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart, Erläuterungsbericht zum FNP 2010, Stand: 11.4.2000.
- ⁸ Stuttgarter Zeitung, 1.7.2000.
- ⁹ Statistisches Amt der Stadt Stuttgart: Statistik und Informationsmanagement – Statistisches Jahrbuch, 1998. Prognose nach FNP 2010.
- ¹⁰ Stadtplanungsamt der Stadt Stuttgart: Struktur und Verdichtungspotentiale der Arbeitsstättengebiete in Stuttgart. Arbeitspapier zur Stadtentwicklungsplanung, 1994.
- ¹¹ Verband Region Stuttgart, Hr. Bächle, 24.11.1998.
- ¹² Verband Region Stuttgart, Regionalverkehrsplan-Entwurf vom 21.7.1999.
- ¹³ Landesnaturschutzverband: Wie wehrt man sich gegen überzogenen Straßenbau?, 1998.
- ¹⁴ Landeshauptstadt Stuttgart: Statistik und Informationsmanagement. Monatsheft 9/1998.
- ¹⁵ Stuttgarter Zeitung, 30.6.2000.
- ¹⁶ Stuttgarter Zeitung, 2.5.2000: Stuttgarter Bevölkerung ist überaltert. Quelle: Statistisches Amt der Stadt Stuttgart.
- ¹⁷ Institut für Städtebau und Landesplanung, Uni-

versität Karlsruhe: Literaturrecherche Bau- und Erschließungskosten im Schwerpunktprogramm Flächenressourcen-Management der LfU, 2000.

- ¹⁸ Landeshauptstadt Stuttgart: Bodenversiegelung in Stuttgart. Beiträge zur Stadtentwicklung, Band 27, 1989.
- ¹⁹ Bodenschutz – Entsiegelung von Flächen. In: Altlasten und Boden-News 2/1998, LfU 1998.
- ²⁰ Stuttgarter Nachrichten, 10.10.1998: Stuttgart verliert mehr Einwohner als andere Großstädte – und die Region gewinnt. Quelle: Statistisches Amt der Stadt Stuttgart.
- ²¹ Stillstand oder Aufbruch? – Perspektiven der Verkehrspolitik. in: ECOregio 1-2/2000.
- ²² Verband Region Stuttgart: Wiedernutzung von Gewerbebrachen. Ein praktischer Leitfaden. 1997.

Ein Blick aufs Stuttgart 21-Gelände

