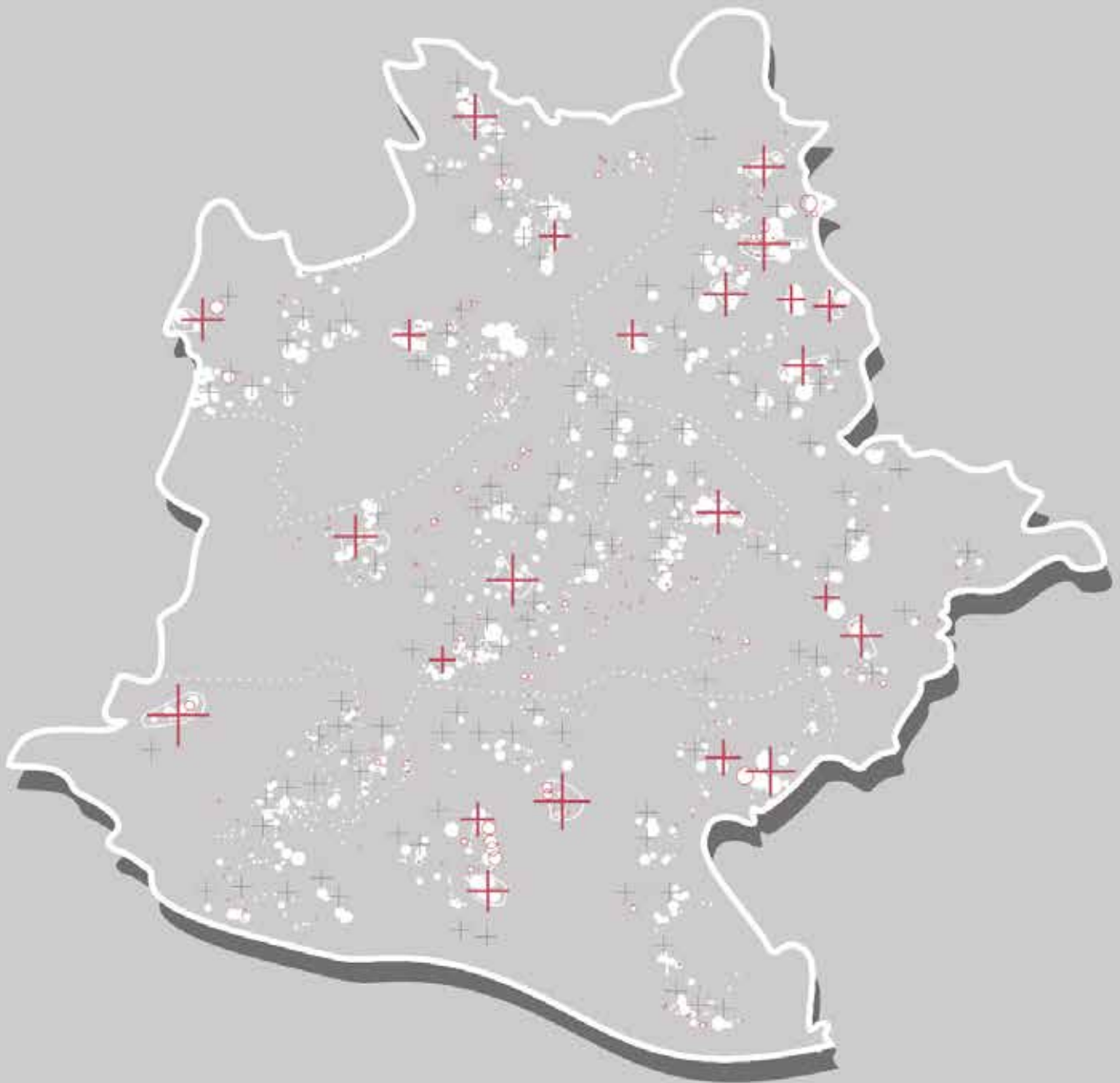


Potenzialanalyse **Wohnen** Stuttgart



SCHLUSSBERICHT



IMPRESSUM

Herausgeberin:



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Kontakt:

Abteilung Stadterneuerung
und Wohnbauentwicklung
Eberhardstr. 10, 70173 Stuttgart
poststelle.61.8@stuttgart.de
+49 (0)711 216 20301

Konzeption und Bearbeitung:

berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Kontakt:

Schützenstraße 8a, 76137 Karlsruhe
mail@berchtoldkrass.de
+49 (0)721 665-5068
www.berchtoldkrass.de

Hinweise zu Abbildungen, Fotografien und Karten:
Es wurde bewusst auf die Quellenangaben direkt bei
den Bildern verzichtet. Diese sind in dem Abbildungs-
verzeichnis aufgelistet.

Stand: 13. April 2021

INHALT

TEIL A:

Die Potenzialanalyse Wohnen und ihre Ergebnisse im Überblick

01 Einleitung und Vorgehen	8
1.1 Ausgangslage und Ziele der Potenzialanalyse Wohnen	8
1.2 Nachverdichtung und Innenentwicklung	10
1.3 Die Definition von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen	11
1.4 Untersuchte Flächen und Ausschlüsse	13
1.5 Vorgehen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen	14
02 Methoden	18
2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage	18
2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1	21
2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten	24
03 Ergebnisse für die Gesamtstadt	28
3.1 Die Potenziale für die Gesamtstadt	28
3.2 Statistische Auswertungen der Potenziale	30
3.3 Schlüsse und Erkenntnisse	42
04 Möglichkeiten der Nachverdichtung	44
4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen	44
4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze	48
4.3 Beispiele gebauter, qualitätvoller Nachverdichtung	80
05 Handlungsempfehlungen und Fazit	98
5.1 Handlungsempfehlungen	98
5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse und Erkenntnisse	100

Dieser Bericht umfasst die Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen. In ihr wurden stadtweit neue Potenzialflächen für Wohnen erhoben. Der Bericht ist aufgeteilt in:

- > *Teil A – Die Potenzialanalyse Wohnen und ihre Ergebnisse im Überblick*
- > *Teil B – Die einzelnen Planungsbezirke im Detail*

*Teil A fasst die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen für die Gesamtstadt zusammen. Er richtet sich an die Fachleute der verschiedenen städtischen Dienststellen, aber auch an interessierte Bürger*innen.*

Teil B fasst die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen auf der Ebene der fünf Planungsbezirke zusammen (Filder, Mitte, Neckar, Nord und Rosenstein). Er richtet sich vornehmlich an die Fachleute der verschiedenen städtischen Dienststellen.

TEIL A: DIE POTENZIALANALYSE WOHNEN UND IHRE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Im Teil A werden die wichtigsten Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen für die Gesamtstadt zusammengefasst. Kapitel 1 führt in die Hintergründe und Themen der Potenzialanalyse Wohnen ein und stellt kurz das Vorgehen vor. In Kapitel 2 werden die wichtigsten verwendeten Methoden ausführlicher erläutert. Kapitel 3 beinhaltet die Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen. Es werden die Potenziale dargestellt und analysiert, welche Eigenschaften sie besitzen. In Kapitel 4 wird untersucht, welche baulichen Möglichkeiten für eine Verdichtung der Potenziale bestehen. Sie werden anhand von Testentwürfen und einer Sammlung von Beispielen qualitativvoller Nachverdichtung vertieft. Abschließend werden im letzten Kapitel aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse Wohnen Handlungsempfehlungen abgeleitet und die wichtigsten Erkenntnisse und Empfehlungen zusammengefasst.



Kapitel 01
Einleitung und Vorgehen



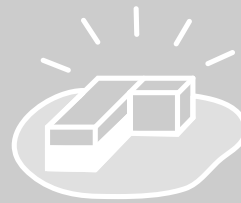
Kapitel 02
Methoden

A 

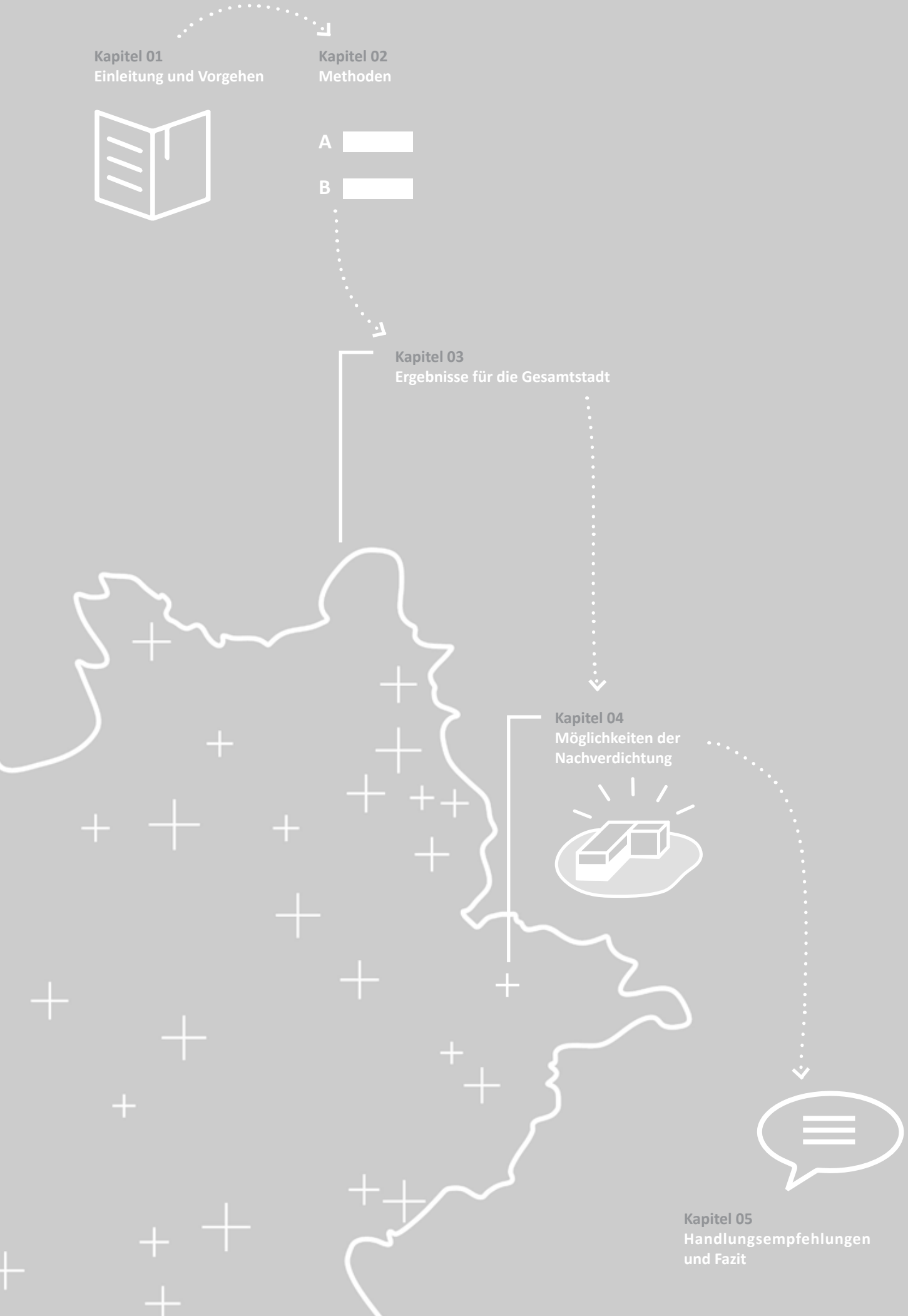
B 

Kapitel 03
Ergebnisse für die Gesamtstadt

Kapitel 04
Möglichkeiten der
Nachverdichtung



Kapitel 05
Handlungsempfehlungen
und Fazit



01 | EINLEITUNG UND VORGEHEN



Abb. 1: Der dicht bebaute Stuttgarter Talkessel

1.1 Ausgangslage und Ziele der Potenzialanalyse Wohnen

Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in einer prosperierenden, stetig wachsenden Region und ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Seit Jahren verzeichnet sie einen Anstieg der Einwohner und die Nachfrage nach Wohnraum wird immer größer. Gleichzeitig gibt es nicht genug Angebote für Wohnraum. Die Mieten steigen und gehören zu den höchsten in ganz Deutschland. Für einkommensschwache Haushalte und zunehmend auch für mittlere Einkommensschichten wird es immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, müssen Wohnbauflächen aktiviert werden. Wie in vielen anderen Kommunen gilt in Stuttgart dabei der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Das heißt, es ist das Ziel im Außenbereich, also den Flächen außerhalb der bebauten und beplanten Siedlungsbereiche, nur begrenzt neue Bauflächen zu entwickeln. Damit sollen die Inanspruchnahme von unbebauten und unversiegelten Flächen und der damit einhergehende Flächenverbrauch reduziert werden. Um dies zu erreichen, müssen im Innenbereich, hierbei handelt es sich um bereits bebaute und beplante Flächen im Siedlungsbereich, vermehrt Ressourcen aktiviert und die vorhandene Bebauung verdichtet werden. Man spricht hier auch von Nachverdichtung.

Die Stadt Stuttgart unternimmt bereits große Bemühungen, der Wohnraumknappheit entgegenzusteuern und hat entsprechende Instrumente entwickelt. Ein zentraler Baustein ist das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), welches sich aus allen bekannten Bauflächenpotenzialen (Gewerbe und Wohnen) zusammensetzt. Im NBS befinden sich sowohl unbebaute als auch bebaute Flächen, die beispielsweise durch eine Aufstockung des Bestandes verdichtet werden können. Aus dem NBS resultiert die Zeitstufenliste Wohnen (ZSL). Sie beinhaltet die verfügbaren und aktivierbaren Wohnbauflächenpotenziale, die sogenannten Zeitstufen zugeordnet sind. Über die Zeitstufen können Aussagen darüber getroffen werden,

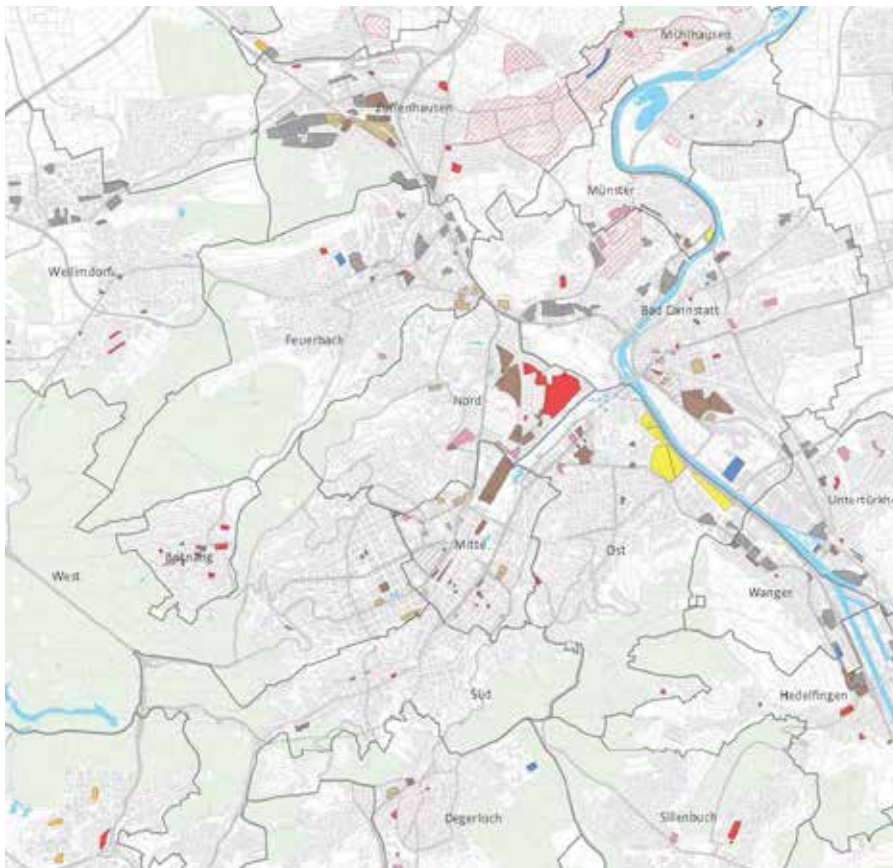


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)

in welchem Zeitraum wie viel Wohnraum geschaffen werden kann. Das NBS und die ZSL werden durch ein weiteres Instrument ergänzt: Das Baulückenkataster, welches sich aus kleineren unbebauten Potenzialflächen zusammen setzt, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach geltendem Planrecht bebaut werden können.

Ziele der Potenzialanalyse Wohnen

Aufgrund des angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarktes ist es notwendig, weitere Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Deshalb ist es das Ziel der Potenzialanalyse Wohnen, über die schon bekannten Potenziale hinaus, stadtweit neue Potenzialflächen für Wohnungsbau zu erheben. Sie sollen die bestehenden ergänzen und gemeinsam eine neue Einschätzung über alle vorhandenen Wohnbaupotenziale ermöglichen.

Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen gegeben sind und welche Chancen dadurch entstehen können (z.B. die Aufwertung des Bestandes oder vorhandener Freiräume).

Im Zentrum der Potenzialanalyse Wohnen stehen folgende Fragestellungen:

1. Wo gibt es im Innenbereich noch Potenzialflächen für den Wohnungsbau?
2. Gibt es Ränder des Innenbereiches, die schon durch Straßen erschlossen sind und die im Sinne der Innenentwicklung eine Rolle bei einer Verdichtung spielen können?
3. Wie sind die Potenzialflächen beschaffen und wie können sie verdichtet werden? Wie viele neue Wohneinheiten können in etwa durch die Realisierung der einzelnen Potenziale entstehen?
4. Welche Verbesserungen oder positiven Effekte für die Bestandssituation können durch die Verdichtung der einzelnen Potenzialflächen geschaffen werden und an welchen Stellen ist dies jeweils möglich?

1.2 Nachverdichtung und Innenentwicklung

Jahrzehntlang wurde die Siedlungsentwicklung durch die Bebauung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ vorangebracht. Dies führte zu einem großen Flächenverbrauch und der Versiegelung von Grünflächen. Boden ist ein begrenztes Gut und die Bebauung und Erschließung von Grünflächen kann nur schwer rückgängig gemacht werden. Aus diesem Grund fand in den letzten Jahren ein Paradigmenwechsel statt. In der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu senken. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes wurde Thema und wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Chancen und Herausforderungen der Nachverdichtung und Innenentwicklung

Die Nachverdichtung, als ein geeignetes Instrument der Innenentwicklung, schafft nicht nur Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch, sondern bietet auch einen Mehrwert für die bestehende Stadt. So können beispielsweise im Zuge einer Nachverdichtung auch die vorhandenen Gebäude und die Umgebung aufgewertet werden. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind außerdem die Wege kürzer. Auf diese Weise können Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) reduziert werden und mehr Strecken zu Fuß oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zurückgelegt werden. Vorhandene Infrastrukturen können durch Nachverdichtungen besser ausgenutzt werden. Dazu zählen sowohl Straßen und Abwassersysteme als auch soziale Einrichtungen (z.B. Kindergärten oder Schulen) und Versorgungseinrichtungen (z.B. Supermärkte oder Bäcker). Zusätzlich sind kompaktere Siedlungsstrukturen möglich, durch die weniger Energie verbraucht wird.

Nachverdichtung birgt, trotz der vielen positiven Effekte, aber auch Herausforderungen. Die größte Herausforderung ist der Konflikt zwischen einer hohen baulichen Dichte und der Sicherung von Freiräumen. Durch eine Verdichtung im Innenbereich werden Freiräume immer knapper. Gleichzeitig ziehen mehr Menschen in die Stadt und mehr Freiräume sind notwendig. Durch die sogenannte doppelte Innenentwicklung wird seit einigen Jahren versucht, diesen Konflikt zu lösen. Dabei wird im Zusammenspiel der baulichen Verdichtung mit der Weiterentwicklung und Qualifizierung von Freiräumen eine gelingende und nachhaltige Nachverdichtung garantiert.

Potenziale und Möglichkeiten der Nachverdichtung

Potenziale für eine Nachverdichtung bestehen auf unterschiedlichen Flächen. Grundsätzlich können dabei unbebaute und bebaute Flächen unterschieden werden. Potenziale auf unbebauten Flächen sind klassische Baulücken (kleinere unbebaute Flächen mit und ohne bestehendes Planrecht, die schon über eine Straße erschlossen sind), Brachflächen (Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde), Grünflächen (z.B. Kleingärten), oder Restgrundstücke, die aufgrund ihres schwierigen Zuschnittes bisher nicht bebaut wurden. Sie alle stehen theoretisch für eine Neubebauung zur Verfügung.



Abb. 3: Potenziale auf unbebauten Flächen: klassische Baulücke



Abb. 4: Potenziale auf unbebauten Flächen: Kleingärten an S- und Stadtbahnhaltestellen

Bei Potenzialen auf bebauten Flächen geht es um eine Entwicklung innerhalb des Bestandes. Dabei kann es sich um Wohnnutzungen oder andere Nutzungen wie Gewerbebetriebe oder Versorgungseinrichtungen handeln. Potenziale können insbesondere in Gebäuden mit geringer Höhe, großen Grundstücken oder Parkplatzflächen liegen.

Zusätzlich gibt es Nutzungen, die häufig von Grund auf eine geringe Bebauung besitzen und das Bebauungspotenzial auf dem Grundstück nicht effizient ausnutzen, z.B. Einzelhandelsgebäude, Tankstellen oder Gewerbebetriebe. Bei einer Verdichtung muss die vorhandene Nutzung nicht unbedingt verlegt werden. Oft kann sie in die Neubauten integriert werden. Neben einzelnen bebauten Flächen können auch zusammenhängende Flächen oder Gebiete ein Potenzial darstellen, die in Zukunft dichter bebaut werden können. Hier sind z.B. sogenannte Großsiedlungen zu nennen. Sie besitzen häufig große Freiräume und können als ganze Siedlungen verdichtet werden.



Abb. 5: Potenziale auf bebauten Flächen: große Grundstücke mit zweiseitiger Erschließung



Abb. 6: Potenziale auf bebauten Flächen: Garagenhof



Abb. 7: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Tankstelle



Abb. 8: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Supermarkt

Die Potenziale auf unbebauten und bebauten Flächen können durch unterschiedliche bauliche Maßnahmen entwickelt werden. Dazu zählen:

- > **Neubau auf unbebauten Flächen:** Ein neues Gebäude wird auf einer bisher unbebauten Fläche erstellt.
- > **Aufstockung:** Das vorhandene Gebäude wird um zusätzliche Geschosse ergänzt. Meist handelt es sich dabei um ein oder zwei Geschosse.
- > **Anbau:** Es wird direkt an den Bestand ein neuer Gebäudeteil angebaut.
- > **Ergänzung:** Ein neues Gebäude wird zwischen den Bestandsgebäuden erbaut.
- > **Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes:** Das Bestandsgebäude wird abgerissen und durch einen Neubau mit einer höheren baulichen Dichte ersetzt.

1.3 Die Definition von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

Der im Rahmen dieses Berichtes verwendete Begriff „Potenziale“ bezieht sich immer auf Wohnungsbau. Das heißt, es ist eine Wohnbebauung auf der jeweiligen Potenzialfläche vorstellbar. Diese kann gegebenenfalls mit anderen Nutzungen verbunden werden. Der Begriff umfasst zwei Kategorien: Die einzelnen Potenzialflächen und die größeren Entwicklungsräume.

Potenzialflächen

Bei den Potenzialflächen handelt es sich um Flurstücke, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Sie können sowohl unbebaut als auch bebaut sein. Diese Flurstücke erfüllen grundsätzlich folgende Kriterien:

- > der Zuschnitt und die Größe sind geeignet
- > die Erschließung ist gesichert
- > eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Bebauung ist möglich oder
- > ein Abriss und Neubau oder eine Änderung der vorhandenen Nutzung ist aus planerischer Sicht grundsätzlich denkbar

Als Grundlage für die Potenzialflächen wurden die vorhandenen Flurstücke verwendet. In der Regel wurden keine Flächen manuell abgegrenzt, sondern es wurde auf den Zuschnitt des jeweiligen Flurstücks zurückgegriffen. So ist immer das ganze Flurstück als Potenzialfläche markiert, auch wenn nur auf einem Teilbereich des Flurstückes ein Potenzial für eine Verdichtung vorhanden ist. In seltenen Einzelfällen wurden die vorhandenen Flurstücke zugeschnitten. Dazu gehörten beispielsweise sehr große Flurstücke, die nur in einem sehr kleinen Bereich ein Potenzial darstellen, oder Potenziale in Teilbereichen von Straßen.

Als Potenzialflächen wurden grundsätzlich alle Flächen aufgefasst, welche sich im weitesten Sinne für eine Neubebauung oder eine Nachverdichtung mit Wohnen eignen. So lag der Fokus der Flächenerhebung nicht allein im Auffinden von offensichtlichen und direkt umsetzbaren Potenzialflächen. Vielmehr sollten durch eine offensive Herangehensweise und verschiedene Gedankenspiele auch versteckte und eventuell schwieriger oder auch nur langfristig umsetzbare Potenziale ausfindig gemacht werden. Ein besonderer Fokus lag auf Bereichen, die gut durch den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (SÖPNV) erschlossen sind. Da hier viele Strecken mit dem SÖPNV zurückgelegt werden können, sind diese Bereiche prädestiniert für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung, die unabhängig vom MIV ist. Eine ggfs. erforderliche Planrechtsänderung war kein Hinderungsgrund.

Entwicklungsräume

Als Entwicklungsräume wurden Bereiche abgegrenzt, in denen besondere Entwicklungspotenziale vorliegen und deren Umsetzung einer gemeinsamen und ganzheitlichen planerischen Betrachtung bedarf. Sie spielen bei der Nachverdichtung in Stuttgart eine besondere Rolle. In die Bewertung des Entwicklungspotenzials flossen ein:

- > eine hohe Zahl an Potenzialen und möglichen neuen Wohneinheiten
- > gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung
- > die Möglichkeit, die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung umsetzen zu können
- > die Chance, mit der Verdichtung einen Beitrag zu einer qualitativen Verbesserung des Umfeldes zu leisten

Unter eine gute Voraussetzung für eine Nachverdichtung fallen beispielsweise Potenzialflächen im Eigentum der Stadt oder des Landes sowie von Baugenossenschaften bzw. Wohnungsbauunternehmen. Eine Entwicklung dieser Potenzialflächen ist einfacher umsetzbar und wahrscheinlicher. Die vorhandene Baustruktur kann ebenfalls eine gute Voraussetzung darstellen. So bieten Zeilenbebauungen oder Großsiedlungen häufig eine gute Voraussetzung zur Verdichtung. Sie sind nach dem Leitbild durchgründer und gut durchlüfteter Siedlungen entstanden und besitzen häufig großzügige Bereiche zwischen den Gebäuden. Diese Bereiche eignen sich gut dazu, verdichtet zu werden. Zusätzlich lassen sich in diesem Zuge die Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume verbessern. Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung können beispielsweise durch eine Verdichtung an Haltestellen des SÖPNV umgesetzt werden. Hier kann Wohnraum entstehen, der weniger vom MIV abhängig ist.

1.4 Untersuchte Flächen und Ausschlüsse

Der Fokus der Potenzialanalyse Wohnen lag auf der Erhebung von Potenzialen im Innenbereich. Flächen im Außenbereich wurden weitgehend ausgeschlossen, solche die in Natur-, Landschaftsschutz- und sonstigen Schutzgebieten liegen, wurden generell nicht berücksichtigt. Lediglich Teilbereiche am Siedlungsrand, auch Arrondierungen genannt, wurden untersucht. Sie wurden als Potenzialflächen aufgenommen, wenn folgende Kriterien zutrafen:

- > direkte Lage an einer vorhandenen Straße
- > eine gute Anbindung an den SÖPNV
- > nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes
- > Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar

Der Innenbereich gliedert sich im Flächennutzungsplan (FNP) u.a. in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Gewerbeflächen und Grünflächen. Durch Schaffen von zusätzlichem Wohnraum und dem damit einhergehenden Wachstum der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an Kindergärten, Schulen und Krankenhäusern und es müssen entsprechende Flächen vorgehalten werden. Aus diesem Grund lag der Schwerpunkt der Erhebung von Potenzialen auf Flächen, die heute schon für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Dazu zählten Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Andere Flächentypen des FNP, wie beispielsweise Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- oder Gewerbeflächen, wurden nur in Sonderfällen betrachtet.

Sonderfälle für ausgewählte Gewerbeflächen und andere Nutzungen

Flächen, die laut FNP heute keine Wohnnutzung vorsehen, wurden nur aufgenommen, wenn ein besonderes Entwicklungspotenzial vorlag. Dazu zählen beispielsweise eine sehr gute Erschließung mit dem SÖPNV, die Aufgabe der vorhandenen Nutzung oder vereinzelt vorhandene Wohngebäude. Die Flächen sind gesondert zu betrachten und eine Änderung des FNP zu prüfen. Insbesondere bei gewerblichen Bauflächen sollte sicher gestellt werden, dass die vorhandenen Nutzungen beibehalten und mit Wohnen angereichert oder ergänzt werden.

Aspekte des Stadtklimas

Im Innenbereich spielen, gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels, stadtklimatische Aspekte eine große Rolle. Sie werden durch die Topografie des Stuttgarter Talkessels und die problematische Durchlüftungssituation verstärkt. Aus diesem Grund wurden Aspekte wie Luftleitbahnen, Hangabwinde, Kaltluftproduktionsgebiete und Grünverbindungen in die Untersuchungen einbezogen. Flächen, auf denen durch eine Nachverdichtung einer dieser Aspekte gravierend beeinträchtigt werden könnte, wurden nicht aufgenommen. Zusätzlich wurden kleinteilig begrünte Innenhöfe ausgeschlossen. Die Halbhöhenlage des Stuttgarter Talkessels wurde aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Stadtklima und die Durchlüftung gesondert betrachtet. In der Regel wurden hier nur Baulücken oder kleinere bebaute Flächen aufgenommen und Bauverbote sowie Kaltluftbahnen beachtet.

Flächen des NBS, der ZSL und des Baulückenkatasters

Die bereits durch die vorhandenen Instrumente der Stadt bekannten Wohnbauflächenpotenziale des NBS, der ZSL und des Baulückenkatasters wurden im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen nicht betrachtet. In den Plänen werden sie der Vollständigkeit halber nachrichtlich dargestellt.

1.5 Vorgehen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

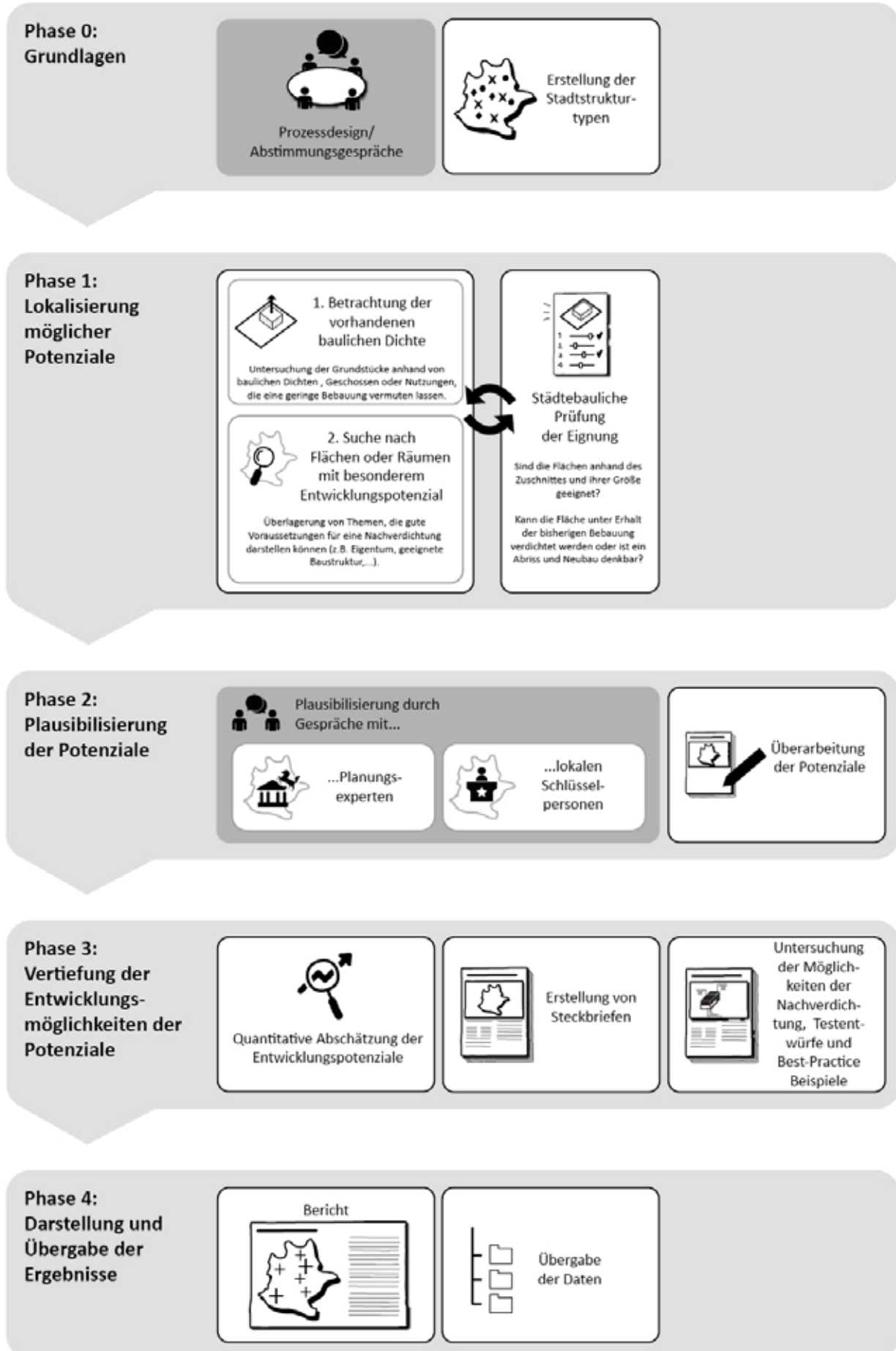


Abb. 9: Darstellung der Vorgehensweise innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen

Phase 0: Grundlagen

In der Phase 0 wurden die notwendigen Daten zur Bearbeitung der Potenzialanalyse Wohnen aufbereitet. Ein wichtiger Baustein war dabei die Erstellung der Stadtstrukturtypen. Sie wurden als Grundlage für alle weiteren Phasen genutzt. Mit den Stadtstrukturtypen wird der vorhandene Siedlungsbestand typisiert. Dadurch sind vergleichende Betrachtungen und Analysen von Bereichen mit ähnlichen strukturellen Voraussetzungen möglich. Um sie zu erstellen, wurde das gesamte Siedlungsgebiet „gescannt“ und die bestehende Bebauungsstruktur in unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Beispiele für solche Kategorien sind die für den Süden und Westen typischen offenen Blockrandbebauungen hoher und mittlerer Dichte, Zeilenbebauungen oder die aufgelockerte Bebauung der Hanglagen. Im Anschluss daran konnten mit den festgelegten Stadtstrukturtypen gezielte Analysen durchgeführt werden. Dazu zählte beispielsweise der Vergleich der baulichen Dichte innerhalb eines Stadtstrukturtypen. So konnten z.B. innerhalb des Stadtstrukturtypen „offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte“ die Bereiche herausgefunden werden, welche im Vergleich deutlich weniger dicht bebaut sind und nach weiterer Prüfung gegebenenfalls für eine Verdichtung in Frage kommen. Eine Darstellung der Stuttgarter Stadtstrukturtypen und eine genauere Beschreibung ihrer Funktion innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen ist dem Kapitel 2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage (ab S. 18) zu entnehmen. Zusätzlich wurden in Phase 0 die Methoden zur Erhebung der Potenziale bestimmt und die Definition von Potenzialflächen festgelegt.

Es fanden Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber sowie mit allen Planungsabteilungen und der Abteilung für Stadtentwicklung statt.

Phase 1: Lokalisierung möglicher Potenziale

Zur Lokalisierung möglicher Potenziale wurden unterschiedliche Analysen im Geoinformationssystem (GIS)¹, des weiteren Luftbilddauswertungen und einzelne, ergänzende Ortsbegehungen durchgeführt. Das Ziel bestand darin, durch sehr weit gefasste Untersuchungen alle grundsätzlich denkbaren Potenziale aufzunehmen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen zwei Suchansätze, mit denen die Eignung von Flächen aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet wurde.

Die Frage, wie dicht eine Fläche heute bebaut ist, stellte eines der Hauptkriterien dar. Aus diesem Grund wurden im ersten Suchansatz die vorhandenen **baulichen Dichten** von Flurstücken untersucht. Dadurch konnten Flurstücke lokalisiert werden, die heute nicht bebaut sind oder im Vergleich zu Flächen in der Umgebung oder des gleichen Stadtstrukturtypen eine sehr geringe oder geringere Dichte aufweisen. Dabei wurden auch mehrere Flächen und größere Bereiche markiert, die als Ganzes dichter bebaut werden können. Ein Beispiel dafür sind zwei- oder dreigeschossige Bebauungen in direkter Nähe einer Stadtbahnhaltestelle.



Abb. 10: Flurstück mit niedriger Dichte



Abb. 11: Blockrandbebauung mit geringer Dichte

¹ GIS: Geographisches Informationssystem mit dessen Hilfe räumliche Daten erfasst, bearbeitet und analysiert werden können.

Gleichzeitig kann auf manchen Flächen aufgrund von bestimmten Voraussetzungen oder Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein **besonderes Entwicklungspotenzial** bestehen. Zu den Voraussetzungen zählen beispielsweise die Eigentumsstruktur und die Baustruktur der vorhandenen Bebauung, ein mögliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Verdichtung baulich wenig ausgenutzter Flächen an Haltestellen des SÖPNV. Im zweiten Suchansatz wurden deshalb gezielt Themen untersucht, die ein besonderes Entwicklungspotenzial erwarten lassen und darüber weitere Potenzialflächen lokalisiert. Eine genaue Beschreibung des Vorgehens in den beiden Suchansätzen ist dem Kapitel 2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1 (ab S. 21) zu entnehmen.



Abb. 12: Unbebaute und wenig dicht bebaute Flurstücke, die aufgrund ihrer Lage in der direkten Umgebung einer Stadtbahnhaltestelle ein besonderes Entwicklungspotenzials besitzen

Um die grundsätzliche Eignung einer Fläche einzuschätzen, wurde in beiden Suchansätzen eine **städtebauliche Prüfung** durchgeführt. Dabei erfolgte die Unterscheidung zwischen unbebauten und bebauten Potenzialflächen. Unbebaute Flächen müssen anhand ihres Zuschnittes und der Größe der Fläche für eine Bebauung geeignet sein. Zudem muss eine Erschließung möglich sein. Bebaute Flächen kommen nur in Frage, wenn eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Bebauung möglich sowie ein Abriss und Neubau oder eine Änderung der vorhandenen Nutzung denkbar ist.

Auf der Grundlage der lokalisierten Potenzialflächen wurden abschließend die Entwicklungsräume abgegrenzt (siehe Kapitel 1.3 Die Definitionen von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 12).

Phase 2: Plausibilisierung der Potenziale

Zur Plausibilisierung der in der ersten Phase lokalisierten Potenziale fanden Gespräche mit Fachexperten (alle Planungsabteilungen und die Abteilung Stadtentwicklung) und Schlüsselpersonen (alle Bezirksvorsteher*innen) statt. Die Ziele der Gespräche waren:

- > Einschätzungen zur Eignung der Potenzialflächen zu erhalten
- > lokales Wissen abzufragen
- > ggfs. zusätzliche, noch nicht identifizierte Potenzialflächen aufzunehmen

Im Zuge der Gespräche war ein Ausschluss von identifizierten Potenzialflächen nur möglich, wenn eines oder mehrere der folgenden Kriterien zutrafen:

- > Es laufen bereits Projekte mit einem gewissen Entwicklungsstand (mindestens Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes).
- > Es liegen Untersuchungen (wie z.B. Brandschutz, Erschließbarkeit der Fläche...) oder unausräumbare Belange (wie z.B. Baugrund, Naturschutz...) vor, die gegen die Entwicklung sprechen.
- > Die Entwicklung der Fläche widerspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

Phase 3: Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale

Nach der Erhebung und Plausibilisierung der Potenziale in den Phasen 1 und 2 lag der Fokus in Phase 3 auf der Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten. Es wurde u.a. untersucht, wie die Potenzialflächen beschaffen sind, wie sie verdichtet werden können, in welcher Größenordnung neue Wohneinheiten entstehen können und welche Verbesserungen für die Bestandssituationen möglich sind.

In einem ersten Schritt wurde festgehalten, welche Nutzungen auf den Potenzialflächen heute vorhanden sind und durch welche baulichen Maßnahmen die Potenzialflächen verdichtet werden können.

Darauf aufbauend erfolgte eine Abschätzung, welche **quantitativen Entwicklungspotenziale** (Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten) auf den Potenzialflächen bestehen. Dafür bildeten städtebauliche Referenzdichten die Grundlage. Sie geben die bauliche Dichte an, mit der die Potenzialfläche in Zukunft bebaut werden kann. Über einen Vergleich von Referenzdichte und aktueller baulicher Dichte konnte die quantitative Abschätzung des möglichen Zuwachses an Wohneinheiten durchgeführt werden. Die detaillierte Beschreibung der Annahmen und der rechnerischen Vorgehensweise ist dem Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten (ab S. 24) zu entnehmen. Im Rahmen dieses Vorgehens war es möglich abzuschätzen, wie viele Wohneinheiten stadtweit durch die Entwicklung aller Potenzialflächen entstehen können.

Der nächste Schritt umfasste die Erstellung von **Steckbriefe** für die wichtigsten Potenziale. Dazu gehören die Entwicklungsräume sowie eine Auswahl an Einzelflächen, die aufgrund eines hohen möglichen quantitativen Entwicklungspotenzials oder der Eigentumsverhältnisse eine besondere Bedeutung haben. Die Steckbriefe beinhalten alle relevanten Informationen, Angaben zu den Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale, zugehörige Handlungsempfehlungen sowie erste konzeptionelle Überlegungen. Sie ermöglichen eine detailliertere Betrachtung, Bewertung sowie einen Vergleich der Potenziale untereinander.

Im letzten Schritt wurden die baulichen Möglichkeiten der Verdichtung der Potenziale analysiert und hinsichtlich der Art der Verdichtung kategorisiert. Dazu erfolgte eine Betrachtung der notwendigen baulichen Maßnahmen, der bestehenden Nutzungen oder der Baustrukturen. Zu den Arten der Verdichtung zählen beispielsweise das Schließen von Baulücken, die Verdichtung von Zeilenbebauungen oder die Verdichtung von kompakten und mischgenutzten Flächen. Darauf aufbauend konnten für fünf ausgewählte Potenzialflächen **Testentwürfe** erstellt werden. Zusammen mit einer Sammlung an **Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung** zeigen sie an konkreten Beispielen, welche städtebaulichen Qualitäten und Räume durch die jeweiligen Möglichkeiten der Verdichtung entstehen können und welche qualitativen Mehrwerte über den rein quantitativen Zuwachs möglich sind.

Phase 4: Darstellung und Übergabe der Ergebnisse

Die abschließende Phase bestand in der Aufbereitung der Ergebnisse in dem vorliegenden Bericht. Darüber hinaus wurde die ermittelte Flächenkulisse der Potenziale digital für die weitere Verwendung übergeben.

02 | METHODEN



Abb. 13: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: offene Blockrandbebauung hoher Dichte im Stuttgarter Süden

2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage

Die Stadtstrukturtypen typisieren den vorhandenen Siedlungsbestand, indem sie räumliche Bereiche mit ähnlichen baustrukturellen Eigenschaften zusammenfassen (z.B. offener Blockrand, Zeilenbebauung). Dies erlaubt eine vergleichende Betrachtung von Bereichen des Siedlungsgebiets, die ähnliche baustrukturelle Rahmenbedingungen aufweisen. So können beispielsweise die bauliche Dichte oder der Freiflächenanteil eines Typs miteinander verglichen werden.

Eine solche Typisierung des Siedlungsbestandes bildet eine wesentliche Grundlage für die Erarbeitung der Potenzialanalyse Wohnen. Eine vergleichbare Datengrundlage lag für Stuttgart bisher nicht vor. Aus diesem Grund mussten zu Beginn des Projekts, in enger Abstimmung mit den Planungsabteilungen, für das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Stuttgart Stadtstrukturtypen erhoben werden. Die Erhebungsmethodik und das Ergebnis werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Im Rahmen der Erhebung der Stadtstrukturtypen wurden folgende Faktoren betrachtet:

- > die Art der vorhandenen Gebäude, z.B. Einfamilienhäuser (EFH) oder Mehrfamilienhäuser (MFH)
- > die Anordnung der Gebäude zueinander, z.B. in einer Flucht nebeneinander oder versetzt
- > die Anzahl der vorhandenen Geschosse
- > die Art und der Anteil des vorhandenen Freiraumes, z.B. große private Gärten oder gemeinschaftliche Blockinnenbereiche

Die Betrachtung erfolgte auf Stadtblockebene. Stadtböcke sind eine statistische Einheit der Stadt Stuttgart. Sie sind meist durch das Straßenraster begrenzt. Die Betrachtung beschränkte sich auf Blöcke mit Wohnnutzungen. Andere Nutzungen wie Gewerbe oder Gemeinbedarfsflächen wurden nur nachrichtlich, zur besseren Übersicht, dargestellt.

Abb. 14: Die Stuttgarter Stadtstrukturtypen

Urbane

- U1 Geschlossene Blockrandbebauung
- U2 Offene Blockrandbebauung hoher Dichte
- U3 Offene Blockrandbebauung mittlerer Dichte

Gleichförmige

- G1 Großsiedlungstypologie
- G2 Zeilenbebauung
- G3 Geschosswohnungsbau
- G4 Reihenhäuser
- G5 Kleinsiedlungsanlagen

Aufgelockerte

- A1 Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (MFH und EFH)
- A2 Aufgelockerte Bebauung geringer Dichte (MFH und EFH)

Sonderformen

- S1 Stadtkern
- S2 Gewachsene Ortskerne
- S3 Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete

Weitere Flächen

- Gemeinbedarf
- Gewerbe

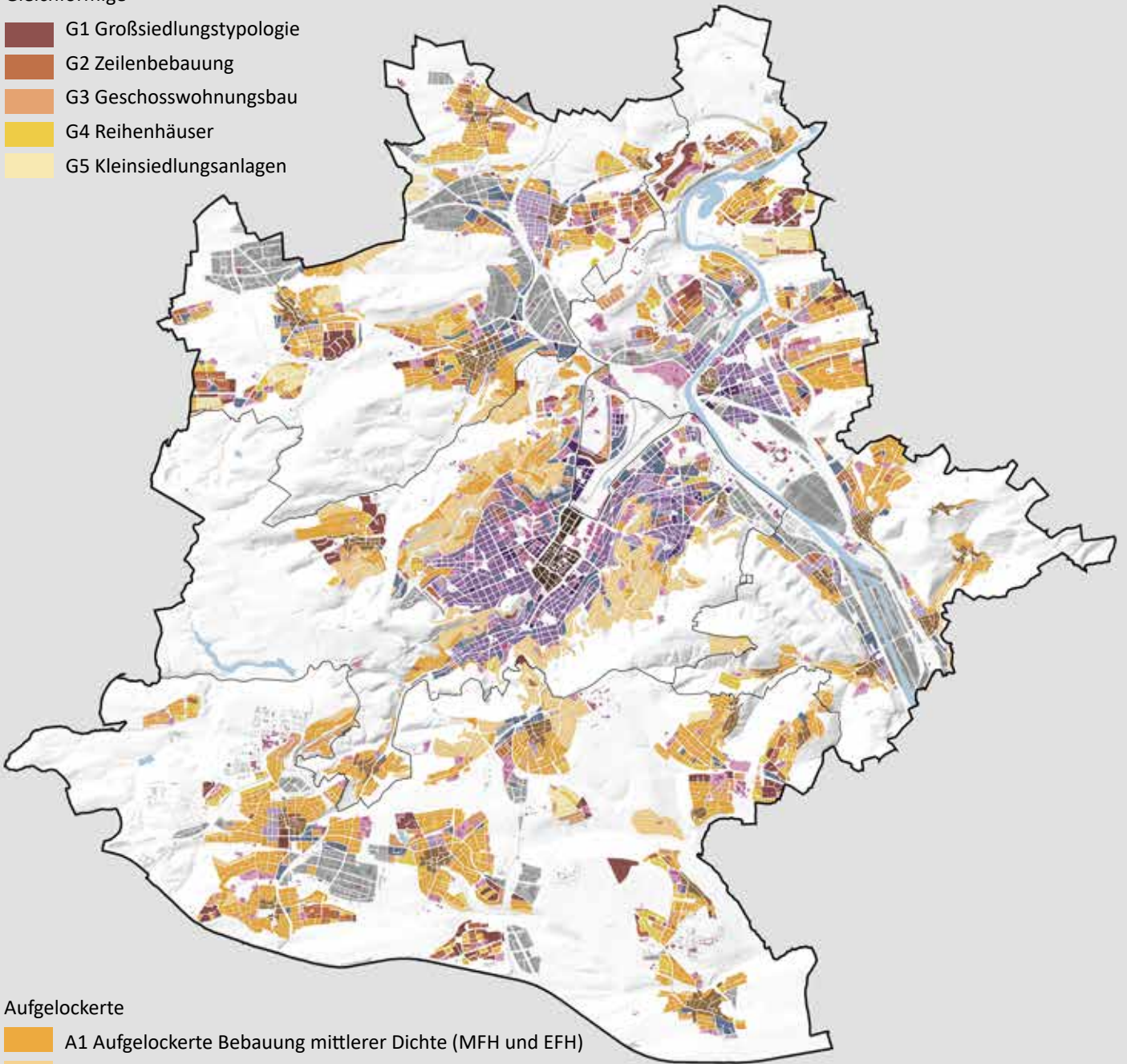




Abb. 15: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: die Stuttgarter Hanglagen mit einer aufgelockerten Bebauung mittlerer und geringer Dichte (MFH und EFH)

Insgesamt konnten 13 Stadtstrukturtypen identifiziert werden. Sie lassen sich in vier Gruppen zusammenfassen: Urbane, Gleichförmige, Aufgelockerte und Sonderformen. Ein prägender Stuttgarter Stadtstrukturtyp ist beispielsweise die Offene Blockrandbebauung hoher Dichte (siehe Abb. 13, S. 18) oder die aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (siehe Abb. 15, oben).

Anhand der festgelegten Stadtstrukturtypen können unterschiedliche statistische oder räumliche Eigenschaften untersucht werden. Dazu gehören beispielsweise die bauliche Dichte, die Anzahl der Einwohner, die Größe der Haushalte oder das Alter der Bewohner. Für die Untersuchung werden die jeweiligen Fachdaten an die Stadtstrukturtypen angebunden. So können beispielsweise über die Verknüpfung mit Bevölkerungsdaten die Flächen eines Stadtstrukturtyps ermittelt werden, die eine vergleichsweise geringe Einwohnerdichte aufweisen.

In der Potenzialanalyse Wohnen fanden die Stadtstrukturtypen für folgende Analysen Anwendung:

Phase 1:

- > Betrachten der vorhandenen baulichen Dichte (Kapitel 2.2, ab S. 21)
- > Suche nach Flächen oder Räumen mit besonderem Entwicklungspotenzial (Kapitel 2.2, ab S. 21)

Phase 3:

- > Abschätzung der quantitativen Entwicklungspotenziale (Kapitel 2.3, ab S. 24)
- > Untersuchung der Möglichkeiten der Nachverdichtung (Kapitel 4, ab S. 44)

2.2 Die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1

Für die Erhebung der Potenzialflächen in Phase 1 wurden parallel unterschiedliche Analysen im GIS, Luftbilddauswertungen und einzelne, ergänzende Ortsbegehungen durchgeführt. Ziel war es, anhand eines einheitlichen Suchrasters eine gesamtstädtische Flächenkulisse für die Wohnraumentwicklung im Innenbereich zu erhalten. Dabei sollten bewusst alle denkbaren Potenziale aufgenommen werden, auch wenn diese erst auf längere Sicht umsetzbar sind. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen zwei Suchansätze, mit denen die Eignung von Flächen aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet wurde.

Suchansatz 1:

Betrachtung der vorhandenen baulichen Dichten:

Die Frage, wie dicht ein Flurstück heute bebaut ist, stellte eines der Hauptkriterien bei der Lokalisierung der Potenzialflächen dar. Dazu wurden im Suchansatz 1 unterschiedliche Analysen der vorhandenen baulichen Dichten der Flurstücke durchgeführt. Hierzu gehörten:

- > die Untersuchung der vorhandenen baulichen Dichtewerte anhand der Grundflächenzahl (GRZ)² und Geschossflächenzahl (GFZ)³
- > die Untersuchung der vorhandenen Anzahl an Geschossen
- > die gezielte Betrachtung von Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen (z.B. Supermärkte, Parkplätze,...)

Die **Untersuchung der vorhandenen baulichen Dichtewerte GRZ und GFZ** stellte eine der wichtigsten Analysemethoden im Suchansatz 1 dar. Die baulichen Dichtewerte geben an, in welchem Maß ein Flurstück heute bebaut ist. Liegen die Werte beispielsweise bei null, ist das Flurstück unbebaut und könnte eine Potenzialfläche darstellen. Zur Lokalisierung der Potenzialflächen wurden deshalb in einem ersten Schritt die Flurstücke mit sehr niedrigen baulichen Dichtewerten untersucht. Dazu wurden im GIS für jedes Flurstück die baulichen Dichtewerte berechnet. Grundlagen für die Berechnung waren Datensätze mit den Flurstücks- und Gebäudeflächen. Anhand der baulichen Dichtewerte konnten alle Flurstücke, die eine auffallend geringe Dichte aufwiesen, vorgemerkt werden.

Nicht nur ein niedriger baulicher Dichtewert kann einen Anhaltspunkt für die Eignung eines Flurstückes als Potenzialfläche darstellen. Bestimmte Bebauungsstrukturen weisen von Grund auf eine höhere Dichte auf. Dazu gehören z.B. Offene Blockrandbebauungen, die in Stuttgart häufig vier- bis fünfgeschossig sind. Es kommen jedoch auch Blockrandbebauungen vor, die einen großen Innenhof haben oder nur zwei bis drei Geschosse hoch sind. Sie sind im Vergleich mit anderen offenen Blockrandbebauungen weniger dicht bebaut, tauchen aber in der Analyse der geringen baulichen Dichtewerte nicht auf. Diese Potenzialflächen konnten auf Basis der Stadtstrukturtypen identifiziert werden. Dazu wurde zunächst für jeden Stadtstrukturtypen die durchschnittliche GRZ und GFZ ermittelt. Jedes Flurstück, das weniger als zwei Drittel der durchschnittlichen GRZ oder GFZ des jeweiligen Stadtstrukturtypen aufweist, wurde als mögliche Potenzialfläche vorgemerkt.

Abschließend erfolgte über die Luftbilddauswertung eine Prüfung der vorgemerkten Flurstücke auf ihre Eignung als Potenzialfläche (siehe Kriterien zur Eignung auf S. 23). Gegebenenfalls wurden weitere geeignete Flächen hinzugefügt, die während der Luftbilddauswertungen als Potenziale auffielen.

² Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von bebaubarer Grundfläche zu Grundstücksfläche an.

³ Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche an.



Abb. 16: Flurstücke die, aufgrund ihrer baulichen Dichtewerte, grundsätzlich als Potenzialfläche in Frage kommen



Abb. 17: Auf ihre Eignung geprüfte und als Potenzialflächen ausgewählte Flurstücke

Als Ergänzung zu den Untersuchungen der vorhandenen baulichen Dichten fanden weitere Analysen statt. Dazu zählten die Untersuchung der vorhandenen Anzahl an Geschossen und die gezielte Betrachtung von Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen.

Ziel der Untersuchung der **vorhandenen Anzahl an Geschossen** war es, zusätzliche Potenziale für eine Aufstockung zu identifizieren. Dazu wurden im GIS die Geschosse der einzelnen Gebäude eingeblendet und manuell überprüft, ob Gebäude aufgestockt werden können. Dabei wurde zum einen untersucht, ob einzelne Gebäude aufgestockt werden können. Dies trifft beispielsweise auf Gebäude zu, die deutlich niedriger als die Gebäude in ihrer direkten Umgebung sind. Zum anderen fand eine Betrachtung von größeren Bereichen statt, in denen in Zukunft auf Basis einer städtebaulichen Einschätzung auch gesamthaft eine höhere Anzahl von Geschossen denkbar wäre. Eine Aufnahme einzelner Gebäude als Potenzial erfolgte nur, wenn sie mindestens um zwei Geschosse aufgestockt werden können. Es wurde also nicht jedes einzelne Gebäude erfasst, das ein Geschoss niedriger ist als das Nachbargebäude. Eine Aufnahme großflächiger Aufstockungspotenziale, über mehrere Flurstücke hinweg, erfolgte schon ab einem Geschoss. Hier ist eine flächendeckende Aufstockung vorstellbar.

Für die Untersuchung von **Nutzungen, die eine geringe Bebauung vermuten lassen**, wurden im GIS gezielt Flurstücke mit bestimmten Nutzungen betrachtet. Dazu zählen Supermärkte, Tankstellen, Parkhäuser und Garagen.

Suchansatz 2:

Suche nach Flächen oder Räumen mit besonderem Entwicklungspotenzial

Unabhängig von der vorhandenen baulichen Dichte kann auf manchen Flächen aufgrund von bestimmten Voraussetzungen oder Zielen der Stadtentwicklung ein besonderes Entwicklungspotenzial bestehen. Zu den Voraussetzungen zählen beispielsweise die Eigentumsstruktur und die Baustruktur der vorhandenen Bebauung, ein mögliches Ziel der Stadtentwicklung wäre die Verdichtung baulich wenig ausgenutzter Flächen an Haltestellen des SÖPNV. Im zweiten Suchansatz wurden deshalb gezielt Themen untersucht, die ein besonderes Entwicklungspotenzial erwarten lassen und darüber weitere Potenzialflächen lokalisiert.

Dazu gehörten:

- > **städtisches Eigentum oder Eigentum von Institutionen⁴**: Potenzialflächen im Eigentum der Stadt oder von Institutionen können meist einfacher und schneller bebaut werden.

⁴ Grundlage der Untersuchung war ein Datensatz auf Baublockebene mit Informationen zur Anzahl der gesamten Wohneinheiten und den jeweiligen Eigentümer*innen. Darin enthalten waren Daten zum Eigentum der Stadt oder des städtischen Wohnungsbaunternehmens SWSG, des Bundes oder Landes, von Organisationen ohne Erwerbszweck, Baugenossenschaften, privatwirtschaftlichen Wohnungsbaunternehmen, anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen sowie Privatpersonen.

- > **S-Bahn- und Stadtbahnhaltestellen:** An Haltestellen des SÖPNV ist es sinnvoll dichter zu bauen, damit Wohnraum entstehen kann, der weniger abhängig vom MIV ist.
- > **geeignete Stadtstrukturtypen:** Bestimmte Stadtstrukturtypen eignen sich besonders gut für eine Verdichtung (z.B. Großsiedlungstypologie oder Zeilenbebauung, die häufig große Freiräume aufweisen).
- > **Gewerbenutzungen in Wohnlagen:** Gewerbenutzungen, die hauptsächlich von Wohnnutzungen umgeben sind, eignen sich gut für Mischnutzungen.
- > **Zentren oder unterversorgte Gebiete:** In manchen Zentren bietet sich die Chance, an gut versorgter Stelle zu verdichten. Im Umkehrschluss kann eine Verdichtung in unterversorgten Gebieten dazu führen, dass sich Versorgungseinrichtungen zunehmend lohnen und die Versorgung im Quartier verbessert wird.
- > **Gebäude mit Baujahren der 50er bis 90er Jahre:** Viele Gebäude der 50er bis 90er Jahre müssen heute saniert werden. Größere Bereiche mit Gebäuden dieser Baujahre können sich dazu eignen, eine notwendige Sanierung mit einer Verdichtung zu verbinden.
- > **nicht ausgebaute Dächer:** Niedrigere Gebäude mit unausgebauten Dächern eignen sich für eine Aufstockung. Insbesondere wenn sie mit einer Sanierung verbunden werden kann.
- > **Überdimensionierte Straßenräume, Doppelschließung oder Restflächen an Gleisen oder Straßen:** Manche dieser Flächen können vor dem Hintergrund des großen Drucks auf dem Wohnungsmarkt bebaut oder überbaut werden.
- > **Einseitig erschlossene Siedlungsränder (Arrondierungen):** An manchen Siedlungsrändern sind Straßen nur an einer Seite bebaut. Die vorhandene Erschließung kann genutzt und der Siedlungsrand optisch geschlossen werden. Solche Flächen wurden nur unter folgenden Kriterien als Potenzial aufgenommen: direkte Lage an einer vorhandenen Straße, gute Anbindung an den SÖPNV, nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes, Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar.

Für die Einschätzung der grundsätzlichen **Eignung** einer Fläche erfolgte in beiden Suchansätzen eine städtebauliche Prüfung. Dabei wurde zwischen unbebauten und bebauten Flächen unterschieden. Kriterien für die Prüfung der städtebaulichen Eignung waren:

Unbebaute Flächen:

1. Ist der Zuschnitt und/oder die Größe grundsätzlich geeignet?
2. Ist die Fläche grundsätzlich erschließbar?

Bebaute Flächen:

1. Ist eine Verdichtung unter Erhalt der bisherigen Struktur und Qualität denkbar?
2. Ist ein Ersatzneubau städtebaulich verträglich oder erwünscht?
3. Ist eine Nutzungsänderung oder -mischung vorstellbar?

Auf der Grundlage der lokalisierten Potenzialflächen wurden abschließend die Entwicklungsräume abgegrenzt (siehe Kapitel 1.3 Die Definitionen von Potenzialen innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 12).

2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten

Die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale war Bestandteil der Phase 3 Vertiefung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potenziale. Ziel war es, stadtweit einzuschätzen wie viele Wohneinheiten möglich sind, wenn alle Potenzialflächen entwickelt werden. Zusammen mit den bestehenden Potenzialflächen aus dem NBS, der ZSL und dem Baulückenkataster können die gesamtstädtisch zur Verfügung stehenden und denkbaren Potenziale für eine Wohnraumentwicklung dargestellt werden.

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde festgehalten, welche Nutzungen auf den Potenzialflächen heute vorhanden sind und durch welche baulichen Maßnahmen die Potenzialflächen verdichtet werden können. Zu den untersuchten Nutzungen gehören beispielsweise Wohnen, Gewerbe oder Versorgung. Zu den möglichen baulichen Maßnahmen gehören der Neubau auf unbebauten Flächen, die Aufstockung, der Anbau, die Ergänzung, die Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes. Auf manchen Potenzialflächen kommen auch mehrere bauliche Maßnahmen in Frage. In diesen Fällen wurde jeweils die für eine Verdichtung an dieser Stelle am besten geeignete Maßnahme angegeben bzw. die Maßnahme mit dem geringsten Eingriff in die Bestandsbebauung gewählt.

Darauf aufbauend erfolgte die Abschätzung des quantitativen Entwicklungspotenzials in Wohneinheiten. Dazu wurden zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden verwendet.

Berechnungsmethode 1: Annahme von möglichen Geschossen

Die Berechnungsmethode 1 fand ausschließlich Anwendung für Potenzialflächen, die durch Aufstockung verdichtet werden können. Für jede Potenzialfläche wurde eine Annahme getroffen, um wie viele Geschosse die vorhandene Bebauung städtebaulich verträglich aufgestockt werden kann. In der Regel handelt es sich dabei um zwei Geschosse. Für die quantitative Abschätzung wurde die vorhandene Grundfläche des Gebäudes für jedes zusätzliche Geschoss hinzu gerechnet. Durch die Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße konnte daraus errechnet werden, wie viele zusätzliche Wohneinheiten denkbar sind. Dabei teilt man die Gebäudegrundfläche durch die durchschnittliche Wohnungsgröße. Auf diese Weise erhält man einen Faktor für die zusätzlichen Wohneinheiten pro Geschoss. Multipliziert man diesen nun mit der Anzahl der angenommenen zusätzlichen Geschossen, erhält man die theoretisch zusätzlich möglichen Wohneinheiten.

Die genaue Rechnung lautete wie folgt:

$$\frac{\text{Gebäudegrundfläche}}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}} \times \text{zusätzliche Geschosse}$$

Bei der Berechnung wird von einer **durchschnittlichen Wohnungsgröße (brutto)** von 95 m² ausgegangen. Brutto bedeutet in diesem Fall, dass die Konstruktions-, die inneren Erschließungs- und die Versorgungsflächen enthalten sind.

Berechnungsmethode 2: Annahmen von Referenzdichten (GFZ):

Die Berechnungsmethode 2 fand Anwendung für alle anderen baulichen Maßnahmen (Neubau auf unbebauten Flächen, Anbau, Ergänzung, Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes). Zuallererst wurden **Referenzdichten** bestimmt, die jeweils die zukünftig angenommene GFZ der Potenzialfläche angeben. Zur Bestimmung der Referenzdichten konnten die Dichtewerte der Stadtstrukturtypen, Nachverdichtungsbeispiele aus Stuttgart sowie die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen werden. Die festgelegten Referenzdichten reichen von einer GFZ von 0,25 bis 2 (siehe Übersicht in Abb. 18, unten).

Gebaute Beispiele	Referenzdichte (GFZ)	Beispiele Verwendung
	0,25	Zweitstrukturen Einfamilienhaus mit geringer Dichte
	0,4	Zweitstrukturen Einfamilienhaus mit mittlerer / hoher Dichte
	0,88	Baulücken oder Mehrfamilienhausgebiete geringer Dichte
	1,2	Mehrfamilienhäuser mittlerer Dichte, Verdichtung von Zeilenbebauung
	1,6	Bebauung höherer Dichte, Vororte
	2,0* *Referenz Urbanes Gebiet / Kerngebiet mit 2/3 Wohnanteil	Blockränder hoher Dichte, Kessel

Abb. 18: Angenommene Referenzdichten

Darauf aufbauend wurden den Potenzialflächen die Referenzdichten zugewiesen, wobei nicht jedes Flurstück einzeln betrachtet, sondern jeweils Referenzdichten für größere Bereiche bestimmt wurden. Die Zuweisung der Referenzdichten erfolgte anhand der vorhandenen baulichen Dichten, der vorhandenen Stadtstrukturtypen und der Anbindung an den SÖPNV. Bei größeren oder nebeneinander liegenden Potenzialflächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV konnte von höheren Referenzdichten ausgegangen werden. Bei kleinen oder kleinteiligen Flächen wurden hingegen Referenzdichten angenommen, die sich an den baulichen Dichten der Umgebung orientieren.

Anhand der angenommenen Referenzdichten erfolgte die Abschätzung der möglichen zusätzlichen Wohneinheiten. Dabei wurde die Grundstücksgröße mit der Referenzdichte multipliziert und die mögliche Geschossfläche errechnet. Anschließend konnten die möglichen neuen Wohneinheiten durch Teilen der Geschossfläche mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße ermittelt werden.

Auf die oben beschriebene Weise können die möglichen neuen Wohneinheiten auf heute unbebauten oder durch andere Nutzungen belegten Potenzialflächen errechnet werden. Sind auf den Potenzialflächen heute schon Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden, müssen diese bei der Berechnung abgezogen werden. Aus diesem Grund wurden zwei unterschiedliche Rechnungen durchgeführt (siehe die Rechnungen auf S. 27). Bei der Berechnung der Potenzialflächen mit vorhandener Wohnnutzung wurde die vorhandene GFZ von der angenommenen Referenzdichte abgezogen. Auf diese Weise konnten nur die zusätzlich möglichen Wohneinheiten ermittelt werden.

Zusätzlich wurden der zukünftige Wohnanteil und mögliche Abzüge in die Berechnung einbezogen. So sind auf manchen Potenzialflächen heute schon Nutzungen vorhanden, die in die Verdichtung integriert werden sollen. Oder es ist das Ziel, auf der Potenzialfläche nicht nur Wohnen zuzulassen. Diese Nutzungen konnten über die Annahme eines zukünftigen **Wohnanteils** in die Rechnung integriert werden. Ein Abweichen vom generell angenommenen Wohnanteil von 100 % fand unter den folgenden Voraussetzungen statt:

- > Potenzialflächen in Mischgebieten des Flächennutzungsplanes (FNP) (50 %)
- > Potenzialflächen mit bestehenden Nutzungen, die erhalten werden sollen, z.B. ein Supermarkt (70 %)
- > gewerblich geprägte Gebiete (30 %)

Zusätzlich wurden Informationen aus den Gesprächen mit den Fachexperten einbezogen.

Darüber hinaus sind auf manchen Potenzialflächen Rahmenbedingungen vorhanden, durch die eine Bebauung in der angenommenen Referenzdichte nicht möglich ist. In diesen Fällen wurden **Abzüge** vorgenommen. Dazu gehörten Potenzialflächen

- > mit schwierigem Zuschnitt, die nur in Teilen bebaut werden können,
- > mit schwieriger Topografie, die eine Bebauung in der angenommenen Dichte erschwert,
- > die nur zu Teilen bebaut werden können, z.B. aufgrund von Waldabständen oder Schutzgebieten,
- > auf denen eine großflächige Entwicklung notwendig ist und entsprechende Erschließungsflächen hergestellt werden müssen.

Die genauen Rechnungen lauteten wie folgt:

Flächen ohne Wohnnutzung:

$$\frac{(\text{Grundstücksgröße} \times \text{Referenzdichte} \times \text{Wohnanteil} \times \text{Abzug})}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}}$$

Flächen mit Wohnnutzung:

$$\frac{(\text{Grundstücksgröße} \times (\text{Referenzdichte} - \text{vorhandene GFZ}) \times \text{Wohnanteil} \times \text{Abzug})}{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße}}$$

Im Anschluss an beide Berechnungsmethoden wurden die Ergebnisse je Potenzialfläche plausibilisiert.

Zuverlässigkeit der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten

Die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten stellt eine flächendeckende, rein rechnerische Ermittlung von möglichen Zuwächsen an Wohneinheiten dar. Sie gibt somit den theoretisch maximalen Zuwachs an, wenn alle lokalisierten Potenziale umgesetzt werden. Wahrscheinlichkeiten in der Umsetzung aufgrund von Interessen der Eigentümer*innen, entwerflichen Überlegungen oder weiteren Einflussfaktoren sind darin nicht enthalten. Das kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Entwicklungspotenzial ist deshalb deutlich tiefer anzusetzen.

03 | ERGEBNISSE FÜR DIE GESAMTSTADT

3.1 Die Potenziale für die Gesamtstadt

Die Gesamtfläche an Flurstücken, auf denen im ganzen Stadtgebiet Potenziale für eine Wohnraumentwicklung identifiziert wurden, beträgt insgesamt ca. 327 ha. Etwa 28 ha davon sind unbebaute Flurstücke, die restlichen ca. 299 ha sind bereits bebaut. Gemäß der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale (Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten, S. 24) können auf diesen Flächen theoretisch etwa 18.000 Wohneinheiten entstehen. Davon 2.000 auf unbebauten und 16.000 auf bebauten Flächen. Es ist zu beachten, dass die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale eine rein rechnerische Ermittlung der theoretisch maximal möglichen Zuwächse an Wohneinheiten darstellt. Die kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Anzahl an Wohneinheiten ist vermutlich deutlich geringer. Trotzdem zeigt die Abschätzung, dass über die bereits bekannten Potenziale hinweg noch umfangreiche zusätzliche Flächen für Wohnungsbau vorhanden sind. Die Potenziale verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Besonderes Potenzial besteht in den Entwicklungsräumen, in denen die Umsetzung der Potenziale mit einer ganzheitlichen Entwicklung des Umfeldes verbunden werden sollte (z.B. über Rahmenpläne).

Auf Seite 29 ist ein Plan der Gesamtstadt mit allen Potenzialen abgebildet. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die Potenzialflächen vereinfacht als Kreise dargestellt. Die Größe der Kreise hängt von der abgeschätzten Entwicklungsquantität in Wohneinheiten ab. Dafür wurden nebeneinanderliegende Flächen zusammengefügt. Das heißt ein Punkt stellt nicht die möglichen Wohneinheiten auf einem einzelnen Flurstück dar, sondern die addierte Menge an möglichen Wohneinheiten der benachbarten Flurstücke. Im Folgenden werden die Inhalte des Planes erläutert.






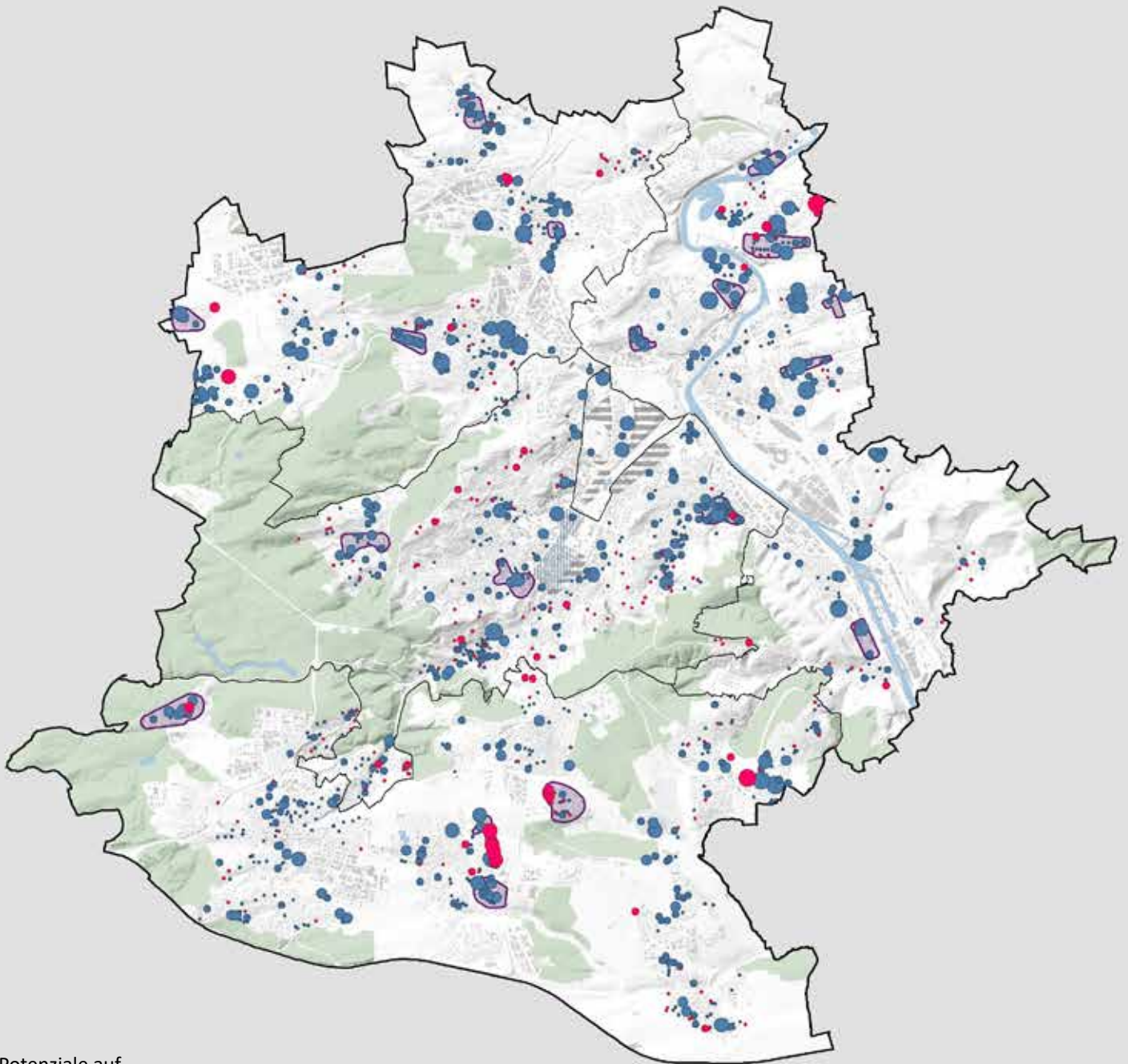
- 
Potenziale auf unbebauten Flächen: Potenzialflächen, die aktuell nicht überbaut sind, wie beispielsweise Baulücken, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen.
- 
Potenziale auf bebauten Flächen: Potenzialflächen mit vorhandenen baulichen Anlagen. Dazu gehören Wohngebäude, Gewerbebauten, Garagen, Parkplätze oder Sportanlagen.
- 
Entwicklungsräume: Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, einer sehr guten Ausgangslage für eine Wohnraumentwicklung (Anbindung SÖPNV, vermutlich gute Umsetzbarkeit, geeignete Stadtstruktur) oder einer sehr hohen Bedeutung für die Stadtentwicklung. Sie sollten im Zuge einer Verdichtung ganzheitlich betrachtet und entwickelt werden.
- 
Entwicklungsräume in Planung: Auswahl an bedeutenden Entwicklungsräumen, in denen aktuell schon umfangreiche Planungen laufen/vorliegen und/oder großflächige Projekte in der Umsetzung sind.
- 
Vereinzelt mit Wohnen anreichern: Langfristige Verdichtungsmöglichkeiten in der Innenstadt durch Zulassen von mehr Wohnen.

Abb. 19: Potenzialplan Gesamtstadt
(Erläuterung Legende S. 28)






Potenziale auf...

...unbebauten Flächen

...bebauten Flächen

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE

- 0 - 10 WE
- 11 - 25 WE
- 26 - 50 WE
- 51 - 100 WE
- 101 - 200 WE

-  Entwicklungsräume
-  Vereinzelt mit Wohnen anreichern
-  Entwicklungsräume in Planung

3.2 Statistische Auswertungen der Potenziale

In den folgenden Abschnitten werden die Potenzialflächen für die Gesamtstadt und die einzelnen Planungsbezirke vergleichend dargestellt. Zuerst wird die Verteilung der Potenziale über die Planungsbezirke analysiert. Daran anschließend werden die bestehenden Charakteristika der Potenzialflächen untersucht (z.B. die Eigentumsverhältnisse oder die heutige Nutzung). Zum Schluss werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen erläutert und ein kurzes Fazit gezogen. Die statistischen Auswertungen helfen, besser einschätzen zu können wie gut und schnell die Potenziale umgesetzt werden können, welche Themen bei der Verdichtung eine Rolle spielen und welche Handlungsschritte als nächstes notwendig sind.

Die Diagramme und Werte beziehen sich immer auf die abgeschätzten Entwicklungspotenziale in Wohneinheiten, die auf den Potenzialflächen möglichen sind. Sie zeigen auf der horizontalen Achse die Werte für die Gesamtstadt sowie für die fünf Planungsbezirke. Die vertikale Achse gibt den jeweiligen prozentualen Anteil an der Gesamtmenge der abgeschätzten Entwicklungspotenziale an (Zuwachs an Wohneinheiten).

Der neu geschaffene Planungsbezirk Rosenstein stellt in der statistischen Auswertung eine Sonderrolle dar. Er hat eine vergleichsweise geringe Flächengröße. Gleichzeitig bestehen, aufgrund der schon großflächig stattfindenden Umstrukturierungen im Zuge von Stuttgart 21, wenige neue Potenziale. Lediglich 2 % des ermittelten Wohnraumpotenziales liegen im Planungsbezirk Rosenstein. Dies macht vergleichende Aussagen zu den anderen Planungsbezirken wenig aussagekräftig. Aus diesem Grund wird Rosenstein im textlichen Vergleich außen vor gelassen.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke

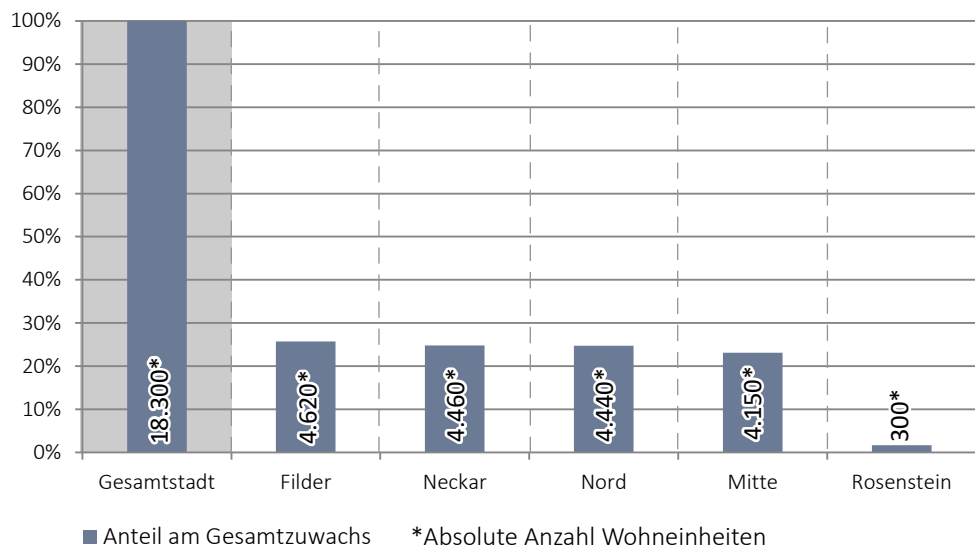


Abb. 20: Gesamtwuchs je Planungsbezirk

Die Verteilung der möglichen Wohneinheiten über die Planungsbezirke hinweg zeigt, dass sich die geschätzten Entwicklungspotenziale sehr gleichmäßig auf die Planungsbezirke verteilen (mit Ausnahme des Planungsbezirks Rosenstein). Das heißt eine Entwicklung der Potenziale betrifft alle Planungsbezirke, auch wenn es in der Zusammensetzung der Potenziale durchaus Unterschiede gibt. Die Potenzialflächen besitzen in den Planungsbezirken Filder, Neckar und Nord jeweils eine summierte Flurstücksgröße von etwa 90 ha und im Planungsbezirk Mitte etwa 60 ha. In jedem dieser Planungsbezirke sind rein rechnerisch etwa 4.500 neue Wohneinheiten denkbar.

Charakteristika der Potenzialflächen

In den folgenden Diagrammen werden die Charakteristika der Potenzialflächen analysiert. Sie dienen der Einschätzung der Umsetzbarkeit und dem Ableiten von Handlungsempfehlungen.

Ein Fünftel der Entwicklungspotenziale liegt in Entwicklungsräumen

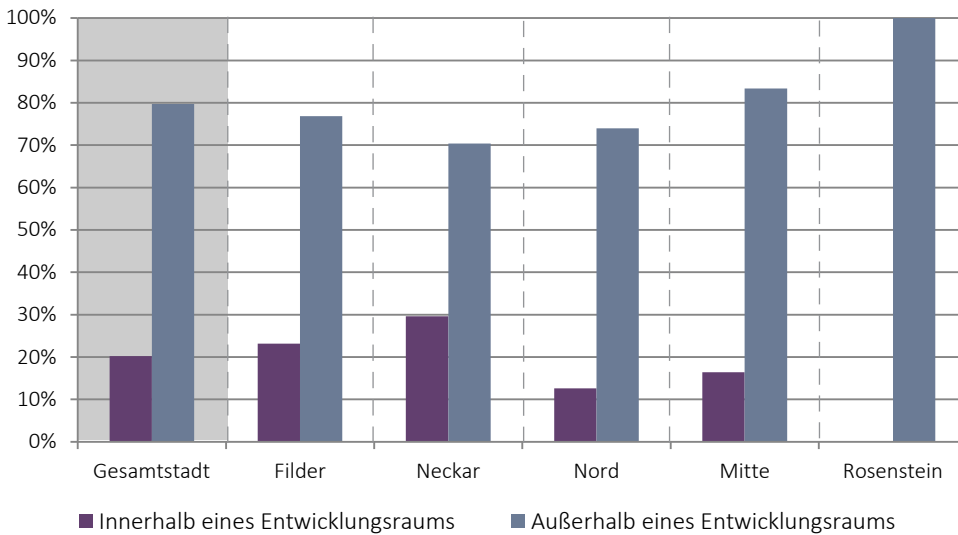


Abb. 21: Anteile der möglichen Zuwächse innerhalb von Entwicklungsräumen

Als Entwicklungsräume wurden Bereiche abgegrenzt, die eine besondere Rolle bei der Nachverdichtung in Stuttgart spielen. Diese sollten ganzheitlich und prioritär entwickelt werden, da mit der Entwicklung der Flächen auch eine stadträumliche Entwicklung verbunden ist. Ein Fünftel der möglichen Wohneinheiten liegt in Entwicklungsräumen. Dieses Verhältnis ist nahezu gleichmäßig über die Planungsbezirke verteilt. In den einzelnen Entwicklungsräumen stehen jeweils unterschiedliche Themenfelder im Vordergrund. Die wichtigsten Themenfelder liegen in der:

- > besseren Ausnutzung und Entwicklung von SÖPNV-Haltepunkten
- > Weiterentwicklung und Aufwertung von Zeilenbebauungen
- > Anreicherung von Wohnen in gewerblich oder anderweitig geprägten Gebieten
- > Schaffung von attraktiven Mischnutzungen
- > moderaten Verdichtung von gewachsenen Strukturen oder Siedlungen mit geringeren Bestandsdichten



Abb. 22: Entwicklungsraum südliche Hedelfinger Straße: Anreicherung von Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

In den Steckbriefen in Teil B, ab S. 104, wird detailliert auf die Charakteristika und Entwicklungsmöglichkeiten dieser Räume eingegangen. Vier Fünftel der abgeschätzten Entwicklungspotenziale liegen außerhalb eines Entwicklungsraumes und sind im Siedlungsgebiet verteilt. Diese Potenziale müssen einzeln aktiviert werden.

Die meisten Entwicklungspotenziale liegen auf bebauten Flächen

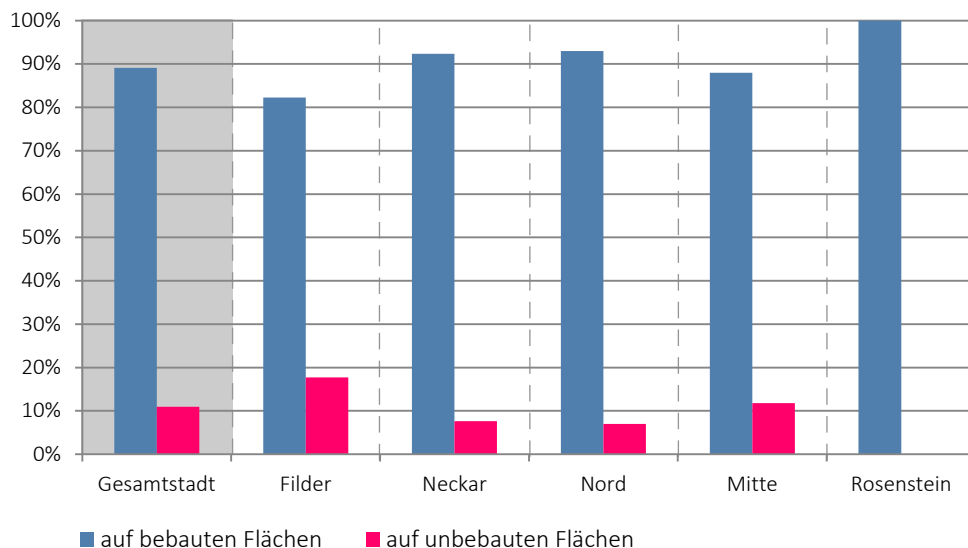


Abb. 23: Potenzialart

Die Potenzialflächen werden grundsätzlich nach unbebauten und bebauten Flächen unterschieden. Während unbebaute Flächen meist direkt für eine Neubebauung zur Verfügung stehen, müssen bei bebauten Flächen die Bestandsgebäude und vorhandene Nutzungen in die Planungen integriert werden.

Insgesamt liegen etwa 89 % der Entwicklungspotenziale auf bereits bebauten Flächen. Das heißt, es sind schon Gebäude mit Wohnnutzungen oder anderen Nutzungen vorhanden. Eine Verdichtung dieser Flächen ist mit größeren Unsicherheiten verbunden als bei unbebauten Flächen. Sie hängt noch stärker, von den Interessen und finanziellen Mitteln der Eigentümer*innen für eine Verdichtung ab. Sie müssen gewillt sein, den Bestand baulich zu verändern und auch das Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung besitzen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls auch bestehende Nutzungen zu verlagern oder in eine neue Bebauung zu integrieren.



Abb. 25: Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen mit Garagenhöfen und Gebäuden mit niedrigen Geschossen in Möhringen



Abb. 24: Potenzial auf unbebauten Flächen mit einseitig bebauter Straße am Siedlungsrand in Möhringen

Nur etwa 11 % der möglichen Wohneinheiten befinden sich auf unbebauten Grundstücken. Sie verteilen sich auf Baulücken (etwa 1.100 Wohneinheiten) und kleinere Arrondierungsflächen an den Siedlungsrändern (etwa 800 Wohneinheiten). Die Arrondierungsflächen sind heute meist landwirtschaftlich genutzt und es besteht kein Planrecht. Ihre Aktivierung ist aufwendiger und bei der Bebauung der Flächen müssen z.B. Umweltbelange beachtet werden. Jedoch kann auf diesen Flächen meist eine größere Anzahl an Wohneinheiten geschaffen, der Siedlungsrand geschlossen und die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden.

Der Anteil der möglichen Wohneinheiten auf unbebauten Potenzialflächen bewegt sich im Vergleich der Planungsbezirke untereinander in der Größenordnung zwischen 7 % und 18 %. Im Planungsbezirk Filder ist der Anteil mehr als doppelt so hoch wie in den Planungsbezirken Neckar und Nord. Dies ist in einem höheren Anteil von Arrondierungsflächen in Filder begründet.

Drei Viertel der Entwicklungspotenziale befinden sich auf Grundstücken, die im Besitz von Privatpersonen sind

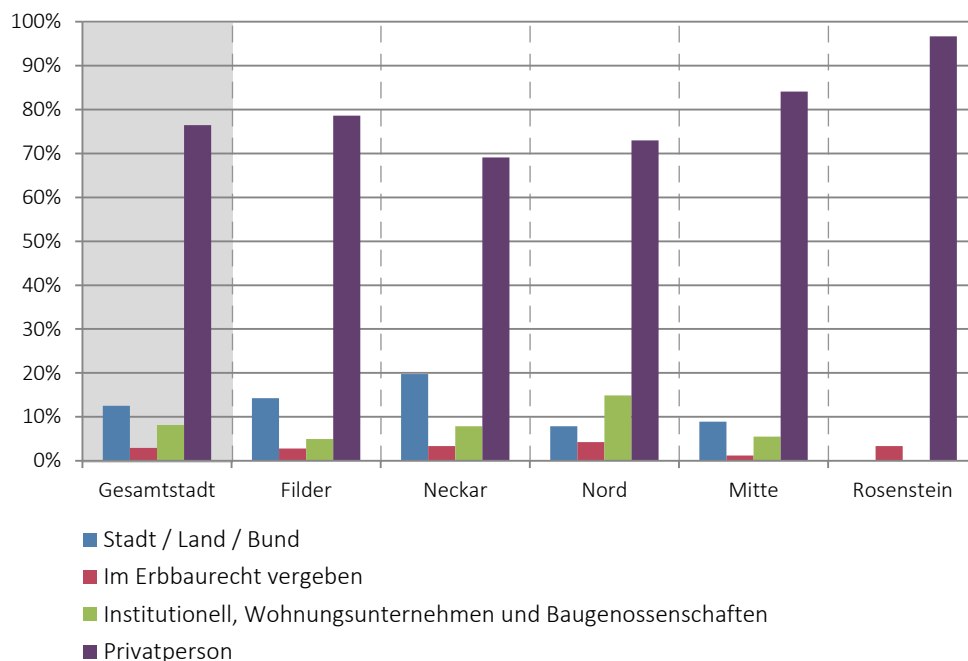


Abb. 26: Eigentumsverhältnisse

Die Umsetzbarkeit der Entwicklungspotenziale hängt stark von den Eigentumsverhältnissen ab. Mit drei Vierteln befinden sich die meisten Entwicklungspotenziale auf Grundstücken im Besitz von Privatpersonen. So können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen. Eine Umsetzung dieser Potenziale erfordert umfangreiche Strategien zur Aktivierung der Eigentümer*innen. 13 % der möglichen Wohneinheiten befindet sich im Besitz der Stadt, des Landes oder des Bundes. Diese Potenzialflächen sind für eine Wohnraumentwicklung besonders geeignet, da die öffentliche Hand Zugriff auf die Flächen hat. Auch Potenzialflächen, die der Stadt gehören, aber im Erbbaurecht vergeben sind, besitzen eine gute Eignung. 3 % des Entwicklungspotenzials liegen auf diesen Flächen. Sie können jedoch meist nur langfristig, bzw. sobald das Erbbaurecht ausläuft, entwickelt werden. Darüber hinaus sind 8 % der möglichen Wohneinheiten auf Potenzialflächen verortet, die sich im Eigentum von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften befinden. Bei ihnen kann von einem hohen Interesse an einer Verdichtung ausgegangen werden und sie sind meist in der finanziellen Lage diese auch umzusetzen.

In den Planungsbezirken Filder und Neckar befindet sich ein vergleichsweise hoher Anteil an Potenzialflächen in städtischem Besitz. Im Planungsbezirk Nord liegt das Eigentum von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften mit einem Anteil von 15 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bei vielen dieser Entwicklungspotenziale handelt es sich um Zeilenbebauungen im Besitz von Baugenossenschaften.

Etwa 42 % der Entwicklungspotenziale können von den Haltestellen des SÖPNV fußläufig gut erreicht werden

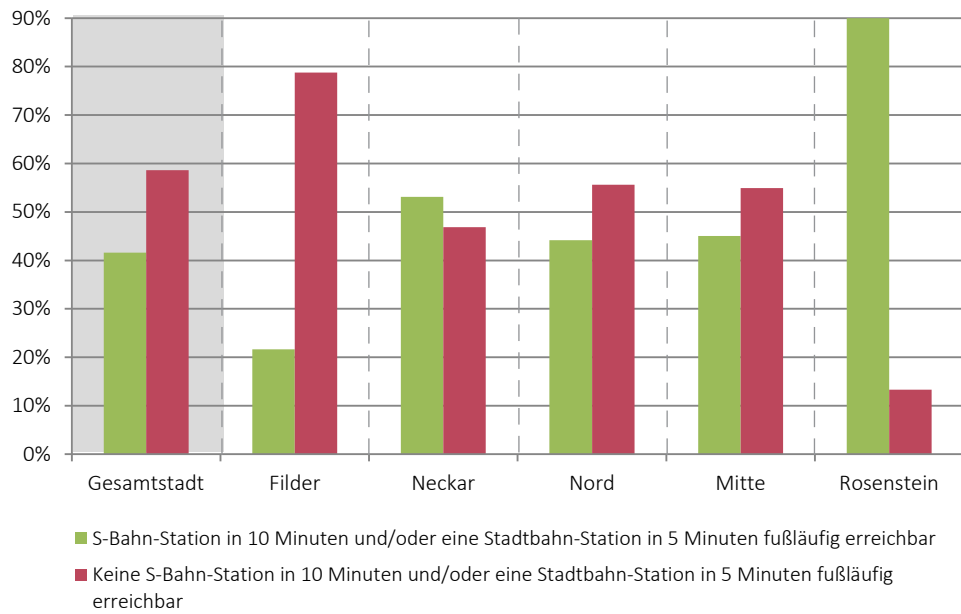


Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV

Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der nächsten S-Bahn- oder Stadtbahn-Station ist ein bedeutendes Qualitätsmerkmal von Potenzialflächen. Eine Entwicklung dieser Flächen ermöglicht eine Siedlungsentwicklung, die weniger vom MIV abhängig ist, und unterstützt die Entwicklung der Stadt der kurzen Wege. Von den Entwicklungspotenzialen befinden sich etwa 42 % an Standorten mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV (S-Bahn-Station in 10 Min. und/oder Stadtbahn-Station in 5 Min.). Besonders viele gut mit dem SÖPNV erschlossene Entwicklungspotenziale bestehen im Planungsbezirk Neckar. Hier können einige Haltestellenumfelder deutlich verdichtet und aufgewertet werden (z.B. Bahnhof Münster oder die Haltestelle Hauptfriedhof im Muckensturm). Die anderen 58 % der möglichen Wohneinheiten liegen auf Flächen, die über keine gute Anbindung an den SÖPNV verfügen. Hier sollte die vorhandene Erschließung mit dem Bus geprüft und eine nachhaltige Mobilität mitgedacht werden. In diesem Zusammenhang ist besonders der Planungsbezirk Filder zu nennen. Dort ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV am geringsten. Durch mögliche Erweiterungen des Stadtbahnnetzes könnte sich die Anbindung an den SÖPNV einiger Potenzialflächen verbessern (vor allem in Büsnau und Hoffeld).



Abb. 28: Verdichtungsmöglichkeit mit guter Anbindung an den SÖPNV in Münster

Die meisten Entwicklungspotenziale bestehen auf Flächen, die heute schon durch Wohnen genutzt sind

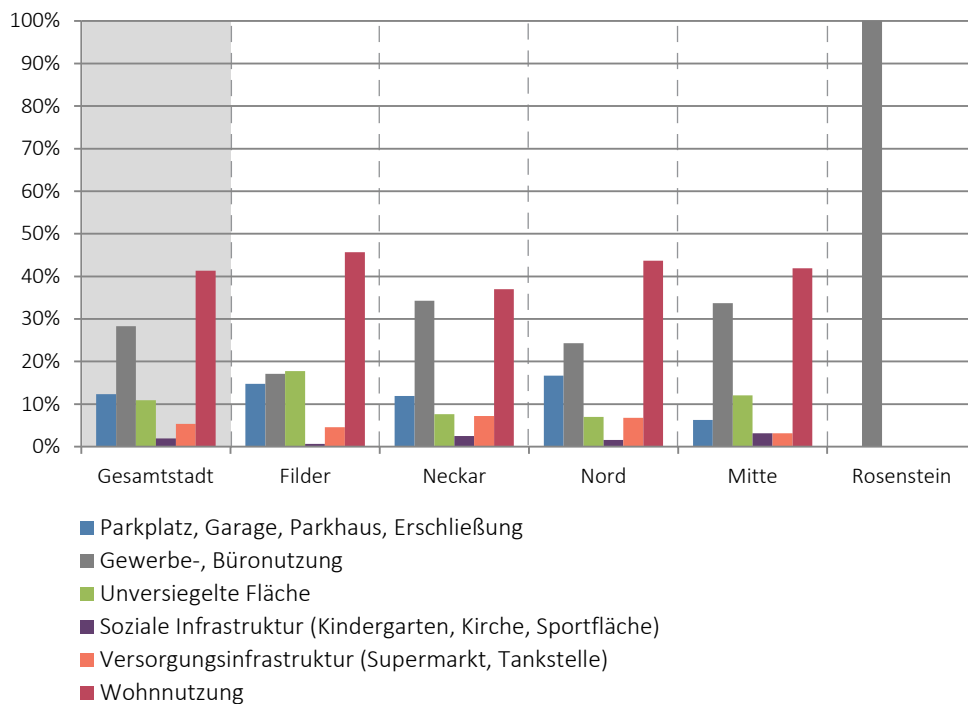


Abb. 29: Heutige Nutzung auf den Potenzialflächen

Neben der Anbindung an den SÖPNV wurde auch die primäre heutige Nutzung auf den Potenzialflächen erhoben. Dazu gehören beispielsweise Wohnnutzungen, Gewerbe- und Büronutzungen, Parkplätze, Garagen sowie unversiegelte Flächen. Die heutige Nutzung der Potenzialflächen erlaubt eine Einschätzung, ob Nutzungskonflikte entstehen können oder mit höheren Ansprüchen an die Entwicklung zu rechnen ist. Nutzungskonflikte entstehen beispielsweise, wenn Nutzungen nicht verlegt oder integriert werden können. Außerhalb der Flächenkulisse der Gewerbe- und Industriegebiete sollte es das Ziel der Stadtentwicklung sein, bei Potenzialflächen auf denen heute keine Wohnnutzungen vorhanden und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind, eine nutzungsgemischte Stadt umzusetzen. Also eine stärkere Vermischung von Wohnen und anderen Nutzungen anzustreben und nicht nur Wohngebiete oder bestehende Wohnnutzungen zu verdichten. Bei der Zuweisung der heutigen Nutzungen wurde immer das gesamte Flurstück betrachtet und die vorrangig vorhandene Nutzung berücksichtigt.

In allen Planungsbezirken besteht das größte Potenzial an möglichen Wohneinheiten mit durchschnittlich 41 % auf Flächen mit bestehender Wohnnutzung. Hier ist nicht mit Nutzungskonflikten durch zusätzlichen Wohnraum zu rechnen, eine Verdichtung kann jedoch auf Skepsis und Ablehnung der Anwohnerschaft stoßen.

28 % der Entwicklungspotenziale liegen auf Flächen, die heute durch Gewerbe- und Büronutzung geprägt sind. Diese Flächen bieten die Möglichkeit, die vorhandenen Nutzungen mit Wohnnutzung zu kombinieren. Ähnliches gilt für die 5 % der Entwicklungspotenziale, welche auf Flächen liegen, die heute durch Versorgungsinfrastruktur genutzt sind. Dazu zählen beispielsweise Supermärkte. Viele dieser Potenziale eignen sich für die Umsetzung der nutzungsgemischten Stadt. Gerade in einzelnen Entwicklungsräumen können auf diese Weise hybride, mischgenutzte Quartiere entstehen. Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander spielen diese Themen vor allem in Neckar und Mitte eine Rolle.

Bei rund 12 % der ermittelten Entwicklungspotenziale handelt es sich um Parkierungs- und Garagenflächen. Bei einer Umsetzung muss geprüft werden, inwiefern es sich dabei um nachzuweisende Stellplätze handelt und ob bzw. wie der Wegfall der Parkplätze kompensiert werden kann.

Entwicklungspotenziale finden sich in allen Stadtstrukturen

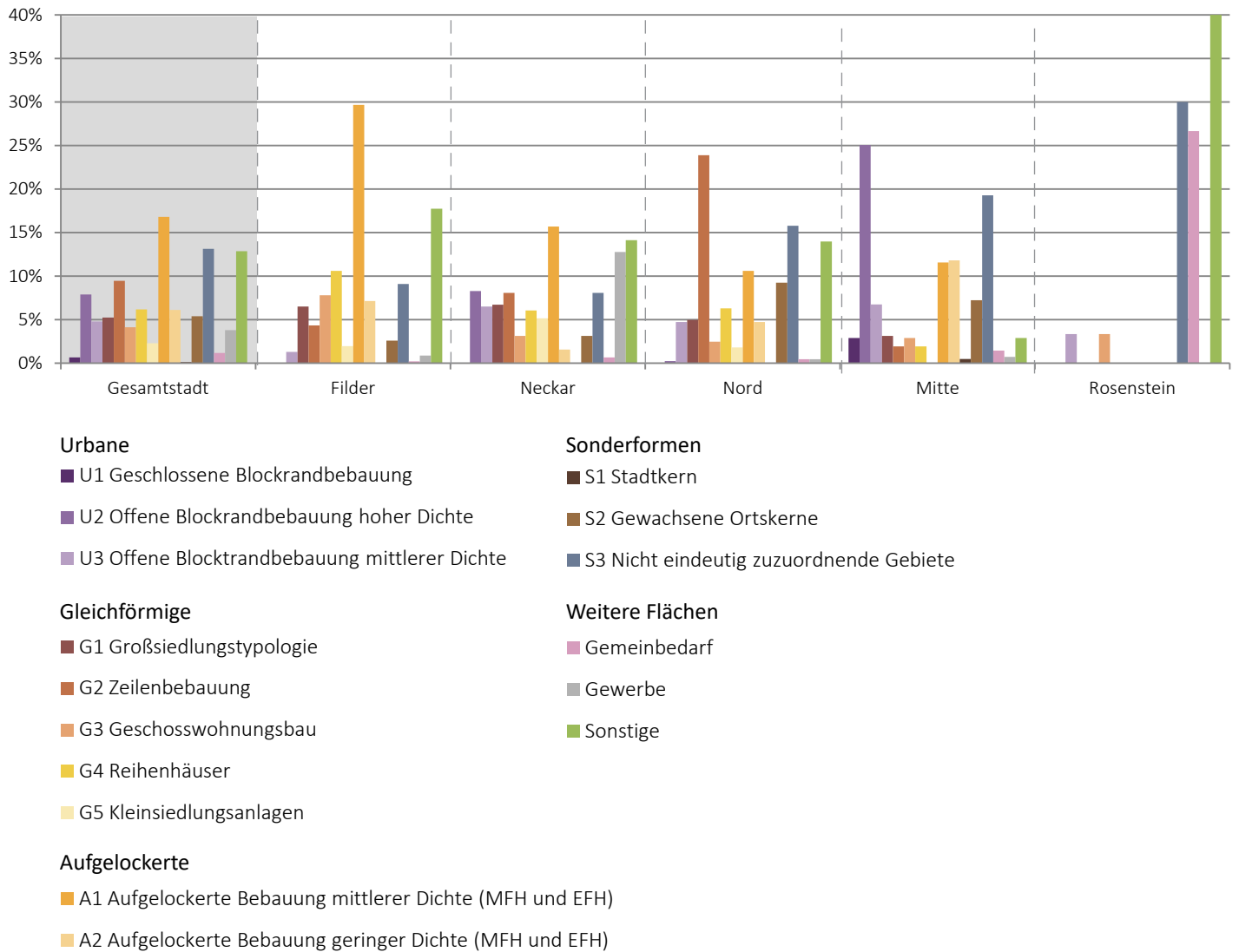


Abb. 30: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen

Als Grundlage für die Potenzialanalyse Wohnen wurden in Phase 0 die Stadtstrukturtypen erhoben (siehe auch Kapitel 2.1 Stadtstrukturtypen als Grundlage, S. 18). Dabei wurden insgesamt 13 Stadtstrukturtypen ermittelt. Sie sind in vier Gruppen zusammengefasst: Urbane, gleichförmige, aufgelockerte und Sonderformen. Eine prägende Stadtstruktur ist beispielsweise die „Offene Blockrandbebauung hoher Dichte“, die stark in Stuttgart-West und Stuttgart-Süd vertreten ist. Für Bereiche, die heute keine Wohnnutzung aufweisen, wurden keine Stadtstrukturtypen erhoben. Sie sind der Vollständigkeit halber unter weiteren Flächen aufgeführt. Durch die Betrachtung der Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die Stadtstrukturtypen kann eingeschätzt werden, in welchen Strukturen und Gebäudetypen neuer Wohnraum entstehen kann.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich sehr stark auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen. In der Gesamtstadt besitzen die Stadtstrukturtypen *Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte* (17 %), *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete*⁵ (13 %) und *Zeilenbebauung* (9 %) das größte Potenzial an zusätzlichen Wohneinheiten. In sehr dichten oder wenig dichten Stadtstrukturtypen liegen kaum Entwicklungspotenziale. Das heißt, ein Großteil der Potenziale für eine Nachverdichtung liegt in Gebieten mit einer mittleren Dichte. Also Gebieten mit Geschosswohnungsbauten, Zeilenbebauungen oder aufgelockerten Bauungsstrukturen.

⁵ Bereiche, die nicht eindeutig einem Stadtstrukturtypen zugeordnet werden können. Dazu gehören häufig Blöcke, die zu einer Hälfte aus einem Stadtstrukturtyp bestehen und zur anderen Hälfte aus einem anderen. Teilweise handelt es sich auch um Mischnutzungen.

18 % der möglichen Wohneinheiten liegen auf weiteren Flächen, also Flächen die keinem Stadtstrukturtypen zugeordnet wurden. Dazu gehören Gemeinbedarf (1 %), Gewerbe (4 %) und Sonstige (13 %).

Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander sticht heraus, dass auf den Fildern das Entwicklungspotenzial zu einem überdurchschnittlichen Anteil auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte (MFH und EFH)* sowie auf *Sonstigen Flächen* liegt. Erster besteht aus einer lockeren, meist stark durchgrünten Bebauung. Eine Verdichtung ist hier meist durch eine Ergänzung mit einem Neubau auf privaten Freiflächen möglich. An diesen Stellen muss Wert gelegt werden auf eine qualitätvolle Entwicklung im Zusammenhang mit den vorhandenen Freiräumen.

Darüber hinaus weist der Planungsbezirk Neckar einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnbaupotenzialen auf gewerblich genutzten Potenzialflächen auf. Hier können vermehrt Nutzungsgemischte Quartiere entwickelt werden.

Im Planungsbezirk Nord ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Zeilenbebauung* überdurchschnittlich hoch. Viele dieser Potenzialflächen sind im Besitz von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften. Hier ist von einer einfacheren und zeitnahen Umsetzbarkeit auszugehen.

Aufgrund der urbanen Stadtstruktur im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen des Stadtstrukturtypen *Offene Blockrandbebauung hoher Dichte* sowie *Nicht eindeutig zuzuordnende Gebiete* überdurchschnittlich hoch. Ein Großteil der in diesen Stadtstrukturtypen ermittelten Potenziale liegt in der Aufstockung oder der Bebauung von Baulücken.



Abb. 32: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen Zeilenbebauung in Hausen



Abb. 31: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte in Vaihingen

Für die meisten Entwicklungspotenziale sieht der FNP heute schon eine Wohnnutzung vor

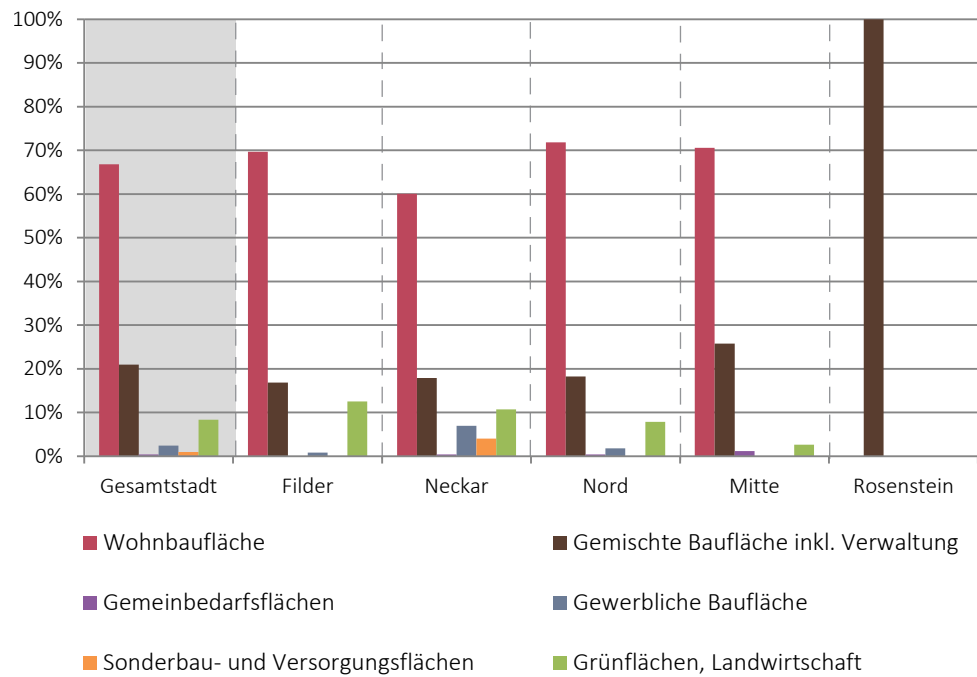


Abb. 33: Entwicklungspotenziale nach bestehenden FNP-Typen

Im FNP sind die Grundzüge der Planung geregelt, zu denen auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf den Flächen gehört. Diese ist den unterschiedlichen FNP-Typen zu entnehmen, welche Einfluss auf die Umsetzungswahrscheinlichkeit und den Zeithorizont einer Realisierung von Maßnahmen zur baulichen Nachverdichtung haben. 67 % der potenziellen Wohneinheiten befinden sich auf Grundstücken des FNP-Typen *Wohnbaufläche*. Hier sind voraussichtlich keine Änderung des FNPs notwendig. Beim Typen *Gemischte Baufläche inkl. Verwaltung* müsste ggf. der FNP geändert werden. Eine Änderung ist notwendig, wenn das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe von 70 % zu 30 % nicht mehr gewährleistet werden kann. 21 % der potenziellen Wohneinheiten befinden sich auf Flächen mit diesem FNP-Typen. Bei 11 % der Entwicklungspotenziale wäre eine Änderung des FNPs auf jeden Fall notwendig. Dazu zählen die 8 % der potenziellen Wohneinheiten auf *Grünflächen und Landwirtschaft*, die 2 % auf *Gewerblichen Bauflächen* und die 1 % auf *Sonderbau- und Versorgungsflächen*.



Abb. 34: Potenzial zur Verdichtung gewerblicher Nutzungen in Feuerbach

Im Vergleich der Planungsbezirke untereinander fällt auf, dass der Anteil der Entwicklungspotenziale auf Flächen mit dem FNP-Typen *Grünflächen und Landwirtschaft* auf den Fildern aufgrund von Arrondierungsflächen überdurchschnittlich hoch ist. Im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil an möglichen Wohneinheiten auf *gemischten Bauflächen* am höchsten, während im Planungsbezirk Neckar der hohe Anteil der möglichen Wohneinheiten auf *gewerblichen Bauflächen* auffällt.

Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen

In den folgenden Diagrammen werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen miteinander verglichen. Dabei wurden zum einen die baulichen Maßnahmen, durch die auf den Potenzialflächen verdichtet werden kann, betrachtet. Zum anderen wurden die Referenzdichten, die den Potenzialflächen bei der quantitativen Abschätzung der Wohnraumpotenziale zugewiesen wurden, untersucht.

Die meisten Entwicklungspotenziale erfordern eine Umstrukturierung und/oder eine Transformation des Bestandes

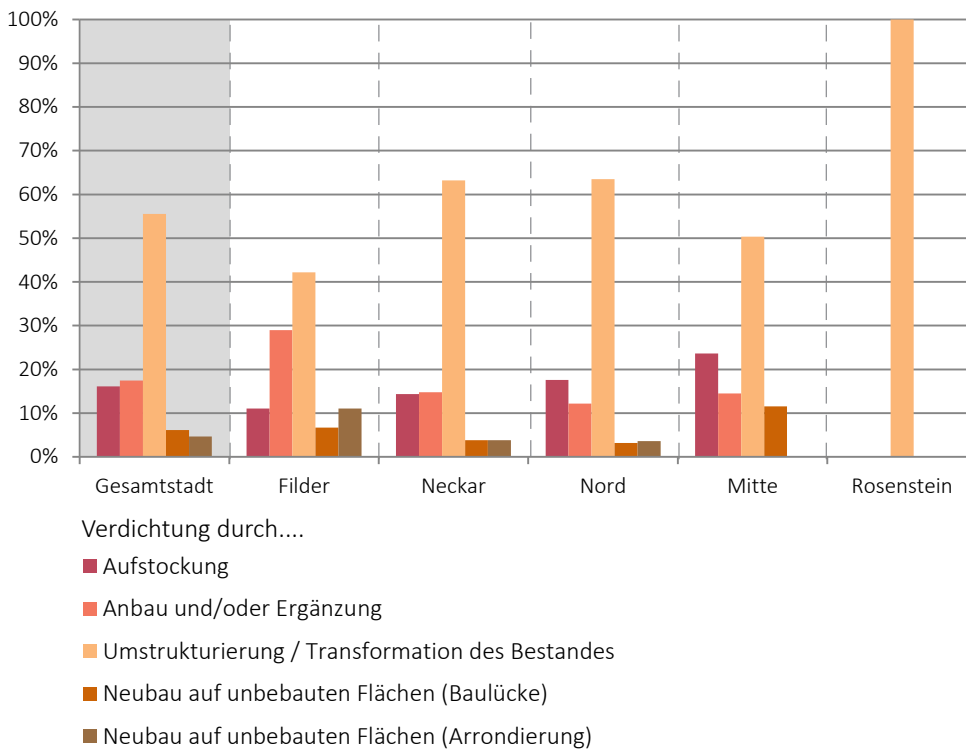


Abb. 35: Bauliche Maßnahmen auf den Potenzialflächen

Die baulichen Maßnahmen geben an, wie auf den Potenzialflächen verdichtet werden kann. Dazu zählen:

- > Aufstockung
- > Anbau und/oder Ergänzung
- > Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes
- > Neubau auf unbebauten Flächen (Baulücken)
- > Neubau auf unbebauten Flächen (Arrondierungen)

Die ersten beiden Maßnahmenarten gehen von einem Erhalt der Bestandsbebauung aus. *Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes* geht von einer weitgehenden Neuordnung auf den Grundstücken aus. Die baulichen Maßnahmen geben auch Hinweise auf mögliche Interessenskonflikte und Widerstände im Falle einer Umsetzung. Wenn mehr als eine Möglichkeit an baulichen Maßnahmen denkbar war, wurde die an der jeweiligen Stelle am besten geeignete Maßnahme bzw. die Maßnahme mit dem geringsten Eingriff in die Bestandsbebauung gewählt.



Abb. 37: Aufstockungspotenzial am Feuersee



Abb. 36: Potenzial einer Verdichtung an zentraler Stelle, Statistisches Landesamt und Universität in Stuttgart-Süd

Über alle Planungsbezirke hinweg ist die *Umstrukturierung und/oder Transformation des Bestandes* mit einem durchschnittlichen Anteil von 56 % der Entwicklungspotenziale die bedeutendste bauliche Maßnahme. Bei über der Hälfte davon handelt es sich um Gewerbe- oder Büronutzungen. Teilweise spielen auch Parkplätze oder Versorgungsinfrastruktur eine Rolle. Nur in seltenen Fällen sollen vorhandene Wohngebäude abgerissen und durch einen Neubau in einer höheren baulichen Dichte ersetzt werden. Durch eine Umstrukturierung kann sich an vielen Stellen die Chance einer Aufwertung der Bestandssituationen ergeben. Gleichzeitig ist bei einer Umsetzung mit stärkeren Widerständen zu rechnen. Diese können beispielsweise in Interessens- und Nutzungskonflikten, abweichenden Entwicklungsabsichten oder Vorbehalten der Anwohner*innen liegen.

Abgesehen von dieser Beobachtung unterscheiden sich die Planungsbezirke durchaus in der Verteilung der baulichen Maßnahmen. Im Planungsbezirk Mitte ist der Anteil der Entwicklungspotenziale durch Neubau auf Baulücken mit 12 % im Vergleich zur Gesamtstadt mit 6 % sehr hoch. Der hohe Anteil an Entwicklungspotenzialen innerhalb dieser baulichen Maßnahme ist auch auf die höheren Bestandsdichten in Mitte zurückzuführen, da das Schließen der Baulücken mit deutlich höheren Dichten stattfinden kann als in anderen Planungsbezirken.

In Filder ist der Neubau auf Arrondierungsflächen (11 %) von höherer Relevanz als in der Gesamtstadt. Dies wurde auch schon in den anderen Statistiken deutlich. Zusätzlich ist der Anteil an möglichen Wohneinheiten durch Anbau und/oder Ergänzung überdurchschnittlich vertreten. Anbau und/oder Ergänzung ist eine bauliche Maßnahme, die hauptsächlich in den aufgelockerten Stadtstrukturtypen verortet ist. An diesen Stellen muss auf eine qualitätvolle Entwicklung im Zusammenhang mit den vorhandenen Freiräumen Wert gelegt werden. In den Planungsbezirken Nord und Mitte ist Aufstockung nach der Umstrukturierung die zweit wichtigste Maßnahme. In Mitte handelt es sich dabei um Aufstockungen einzelner Gebäude. In Nord geht es eher um die Aufstockung von Bereichen oder Siedlungen mit Zeilenbebauungen.

Die Umsetzung eines Großteils der Entwicklungspotenziale liegt im Bereich des urbanen Geschosswohnungsbaus

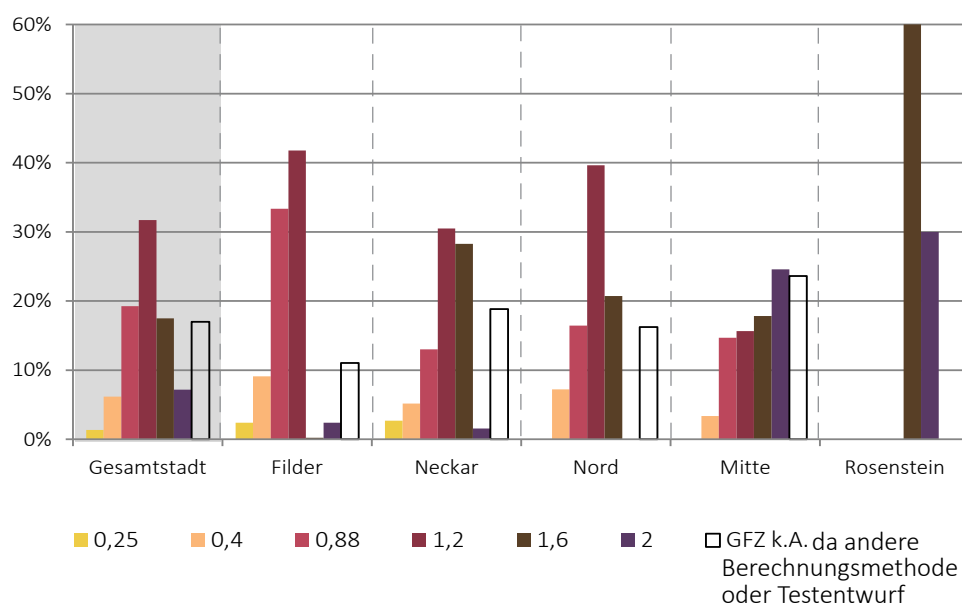


Abb. 38: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die zugewiesenen Referenzdichten (GFZ)

Die Referenzdichten zeigen an, welche baulichen Dichten für eine Entwicklung der Potenzialflächen angenommen wurden und somit Eingang in die quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale gefunden haben (siehe Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale, Berechnungsmethode 2, S. 25). Die Zuweisung der Referenzdichten erfolgte anhand der vorhandenen baulichen Dichten, der vorhandenen Stadtstrukturtypen und der Anbindung an den SÖPNV. Bei größeren oder nebeneinander liegenden Potenzialflächen mit einer guten Anbindung an den SÖPNV wurde eher von höheren Referenzdichten ausgegangen. Bei kleineren oder kleinteiligen Flächen wurden Referenzdichten angenommen, die sich an den baulichen Dichten der Umgebung orientieren. Bei reinen Aufstockungspotenzialen erfolgte die Abschätzung der möglichen Zuwächse nicht über Referenzdichten, sondern über eine Addition der Bestandsgrundfläche (siehe Kapitel 2.3 Quantitative Abschätzung der Entwicklungspotenziale, Berechnungsmethode 1, S. 24). Für sie sind keine Referenzdichten vorhanden. Gleiches gilt für die Flächen, für die Testentwürfe erstellt wurden.

Gesamtstädtisch betrachtet wurden für die meisten Entwicklungspotenziale Referenzdichten der GFZ von 1,2 (32 %) und 0,88 (19 %) angenommen. 18 % der Entwicklungspotenziale befinden sich in stark verdichteten Gebieten mit einer GFZ von 1,6 oder höher. Dies bedeutet, dass die meisten Verdichtungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen im urbanen Geschosswohnungsbau liegen. In Gebieten mit einer geringen GFZ (0,24 / 0,4) liegen mit einem Anteil von 7 % nur wenige Entwicklungspotenziale.

3.3 Schlüsse und Erkenntnisse

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohnbaupotenzialen, die im NBS, der ZSL und dem Baulückenkataster erfasst sind, wurden Potenzialflächen für rund 18.000 neue mögliche Wohneinheiten identifiziert. Die Gesamtfläche an Flurstücken, auf die sich diese beziehen, beträgt zusammengerechnet ca. 327 ha.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke:

- > In den einzelnen Planungsbezirken besteht ein Entwicklungspotenzial durchschnittlich je etwa 4.500 Wohneinheiten, Rosenstein ausgenommen.

Ein Fünftel der Entwicklungspotenziale liegt in Entwicklungsräumen:

- > Entwicklungsräume bieten ein besonderes Entwicklungspotenzial, sie sollten ganzheitlich und prioritär entwickelt werden.
- > Die wichtigsten Themenfelder liegen dabei in der
 - > besseren Ausnutzung und Entwicklung von SÖPNV-Haltepunkten,
 - > Weiterentwicklung und Aufwertung von Zeilenbebauungen,
 - > Anreicherung von Wohnen in gewerblich oder anderweitig geprägten Gebieten,
 - > Schaffung von attraktiven Mischnutzungen,
 - > moderaten Verdichtung von gewachsenen Strukturen oder Siedlungen mit geringeren Bestandsdichten.

Die meisten Entwicklungspotenziale liegen auf bebauten Flächen:

- > Auf ihnen sind heute Gebäude mit Wohn- oder anderen Nutzungen vorhanden.
- > Eine Verdichtung dieser Flächen hängt, noch stärker als bei unbebauten Flächen, von den Interessen und den finanziellen Mitteln der Eigentümer*innen für eine Verdichtung ab und ist mit größeren Unsicherheiten verbunden.

Drei Viertel der Entwicklungspotenziale befinden sich auf Grundstücken, die im Besitz von Privatpersonen sind:

- > Hier können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen.
- > Ca. 21 % der Entwicklungspotenziale liegen auf Flächen im Eigentum der Stadt, des Landes, des Bundes, von Institutionen, Wohnungsbauunternehmen oder Baugenossenschaften, bei denen von einem hohen Interesse an einer Verdichtung ausgegangen werden kann.

Etwa 42 % der Entwicklungspotenziale können von den Haltestellen des SÖPNV fußläufig gut erreicht werden:

- > Diese Potenziale sollten prioritär umgesetzt werden.
- > Dazu gehören insbesondere die Entwicklungsräume, in denen eine Chance für eine Verdichtung und Aufwertung um Haltepunkte besteht. Sie spielen besonders im Planungsbezirk Neckar eine große Rolle.

Die meisten Entwicklungspotenziale bestehen auf Flächen, die heute schon durch Wohnen genutzt sind:

- > Hier ist nicht mit Nutzungskonflikten durch zusätzlichen Wohnraum zu rechnen.
- > Gleichzeitig liegen viele Entwicklungspotenziale auf Flächen, die durch Gewerbe oder andere Nutzungen belegt sind. Hier können attraktive Mischnutzungen entstehen.

Entwicklungspotenziale finden sich in allen Stadtstrukturen:

- > Damit ist das Thema der Verdichtung nicht auf eine Stadtstruktur beschränkt, sondern findet in ganz unterschiedlichen Stadtstrukturen und Bebauungsformen statt.

Für die meisten Entwicklungspotenziale sieht der FNP heute schon eine Wohnnutzung vor:

- > Bei einem Großteil der Flächen ist voraussichtlich keine FNP-Änderung notwendig.
- > Bei 11 % der Entwicklungspotenziale ist eine FNP-Änderung notwendig. Sie betrifft vor allem Grün- und Landwirtschaftsflächen, die sich für Arrondierungen eignen.

Die meisten Entwicklungspotenziale erfordern eine Umstrukturierung und/oder eine Transformation des Bestandes:

- > Hier bietet sich häufig auch die Chance die Bestandssituation aufzuwerten.
- > Gleichzeitig ist bei einer Umsetzung mit stärkeren Widerständen zu rechnen. Diese können beispielsweise in Interessens- und Nutzungskonflikten, abweichenden Entwicklungsabsichten oder Vorbehalten der Anwohner*innen liegen.

Die Umsetzung eines Großteils der Entwicklungspotenziale liegt im Bereich des urbanen Geschosswohnungsbaus:

- > In Gebieten, in denen mit sehr hohen oder sehr niedrigen baulichen Dichten verdichtet werden kann, wurden wenig Entwicklungspotenziale identifiziert.

04 | MÖGLICHKEITEN DER NACHVERDICHTUNG

Im folgenden Kapitel werden verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung dargestellt sowie damit verbundene Chancen und Qualitäten erläutert. Dazu wurden Kategorien gebildet, welche die Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen darstellen. Eine Beispielsammlung von realisierten, qualitativollen Nachverdichtungen (siehe Kapitel 4.3 Beispiele gebauter, qualitativoller Nachverdichtung, ab S. 80) geht auf diese Kategorien ebenso ein wie die Testentwürfe (siehe Kapitel 4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze, ab S. 48). Sie zeigen an konkreten Beispielen, welche städtebaulichen Qualitäten und Räume durch die jeweiligen Möglichkeiten der Verdichtung entstehen können und welche qualitativen Mehrwerte über den quantitativen Zuwachs möglich sind. Dazu zählen beispielsweise eine Aufwertung des Bestandes und der öffentlichen Räume oder eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur.

Kapitel 4.1 stellt verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung vor und fasst die damit verbundenen Chancen zusammen.

4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen

Eine Potenzialfläche kann auf unterschiedliche Weise (nach)verdichtet werden. Dies ist abhängig von der vorhandenen Bausubstanz, der aktuellen Nutzung, der Siedlungsstruktur, den Entwicklungsabsichten sowie ökologischen Rahmenbedingungen wie das Klima oder der Baubestand. So kann beispielsweise auf einer unbebauten Flächen ein Neubau entstehen, ein Supermarkt aufgestockt, eine Siedlung durch neue Bausteine ergänzt werden oder auch ein (teilweiser) Rückbau mit einem anschließenden Ersatzneubau erfolgen. Je nachdem ergeben sich ganz unterschiedliche Herausforderungen, Chancen und Handlungsfelder. Aus den Ergebnissen und Analysen der Potenzialflächen wurden zehn Kategorien ausgemacht, die im Bezug auf die Potenzialanalyse Wohnen in Stuttgart die größte Bedeutung haben. Sie sind den Rubriken unbebaute Flächen, Wohnbebauung sowie Mischnutzung und Anreichern von Wohnen zugeteilt.

Unbebaute Flächen



Schließen von Baulücken

Eine Baulücke ist ein kleineres, unbebautes Grundstück im bebauten und beplanten Siedlungsbereich. Die Erschließung ist bereits über eine Straße gesichert. Baulücken finden sich sowohl in urbanen, z.B. als Lücke einer Blockrandbebauung, als auch in aufgelockerten, durchgrüneten Wohngebieten. Baulücken eignen sich gut zur Nachverdichtung. Sie sind bereits an die städtische Infrastruktur angeschlossen (z.B. Straßen, Abwassersystem...), und können durch bestehendes Baurecht meist schnell entwickelt werden.



Verdichtung am Stadtrand

Eine Verdichtung am Stadtrand bedeutet die Bebauung von Arrondierungsflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die schon einseitig durch eine Straße erschlossen sind, über eine gute Anbindung an den SÖPNV verfügen, nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes sind, klimatisch und na-

turschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung sind und sich für Geschosswohnungsbau eignen. Die Flächen sind heute meist landwirtschaftlich genutzt, mit meist hohen Bodenqualitätsstufen nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS), Planrecht müsste erst noch geschaffen werden. Mit der Entwicklung solcher Flächen ist jedoch auch der Vorteil verbunden die schon vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen, die Siedlungsränder zu schließen, die geringe Entfernung zu Naherholungsflächen auszunutzen und eine größere Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen.

Wohnbebauung



Aufstocken

Bei der Aufstockung wird ausschließlich vertikal nachverdichtet. Dabei wird ein bereits bestehendes Gebäude um meist zwei zusätzliche Geschosse ergänzt. Die Wohndichte kann so ohne zusätzliche Flächenversiegelung erhöht werden und vorhandener Baumbestand kann erhalten bleiben. Die notwendigen baulichen Maßnahmen können häufig mit einer Sanierung und Aufwertung des Bestandsgebäudes verbunden werden (z.B. Anbau von Balkonen, Dämmung der Fassaden). Die Aufstockung eignet sich selbst für Quartiere mit sehr dichten städtebaulichen Strukturen. Sie kann bei Einzelgebäuden oder auch bei größeren Siedlungen angewendet werden (z.B. Zeilenbebauungen).



Anbauen

Bei der Verdichtung durch einen Anbau werden zusätzliche bauliche Elemente an ein Bestandsgebäude angefügt. Dadurch ist eine Vergrößerung der bestehenden Wohnungen oder eine Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten möglich. Anbauten sind insbesondere in offenen städtebaulichen Strukturen gut zu realisieren und effizient, da durch den Nutzen bestehender Infrastruktur die Erschließungskosten meist geringer ausfallen als beim Bauen auf der „grünen Wiese“. Ähnlich wie bei der Aufstockung kann ein Anbau dazu genutzt werden, das Bestandsgebäude zu sanieren.



Zeilenbebauungen verdichten

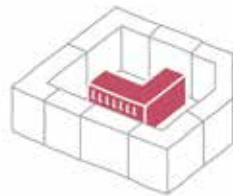
Zeilenbebauungen besitzen gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung. Die oft großen Freiräume zwischen den Wohnzeilen sind häufig kaum gestaltet oder vernachlässigt und eignen sich für eine bauliche Ergänzung. Allerdings sollte wertvoller alter Baumbestand zwischen den Zeilenbebauungen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hier gilt es Lösungen zu finden wie z.B. einer Quartiersgarage statt einer Tiefgarage. Darüber hinaus bieten die Bestandsgebäude zusätzliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung durch Aufstockung. In vielen Fällen sind diese Gebäude in einem Zustand, der eine Sanierung erfordert. Sie sind oftmals im Eigentum von Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen, die meist ein Interesse daran haben ihre Bestände aufzuwerten und zu verdichten. Als bauliche Maßnahmen sind zusätzliche Baukörper, Anbauten, Umbauten, Aufstockungen oder Abriss und

Neubau denkbar. Die Herausforderungen und Chancen liegen in der Aufwertung bestehender Qualitäten und ihrer Weiterentwicklung (große Frei- und Grünräume, Belichtung, Belüftung).



In zweiter Reihe ergänzen

Das Bauen in zweiter Reihe ist eine Strategie der Nachverdichtung, die in Stuttgart insbesondere in locker bebauten Wohnsiedlungen vorkommt. Sehr große Grundstücke könnten geteilt und mit einer zusätzlichen Wohnbebauung ergänzt werden. Die Herausforderung liegt im Zugang zur Baufläche, da Grundstücke in zweiter Reihe meist keine direkte Anbindung an das bestehende Straßennetz haben. Gartenflächen sind in Bezug auf ihre klimatische Wirksamkeit, Artenvielfalt und Baumbestand zu prüfen. Gleichzeitig können in meist durch EFH und MFH sehr heterogen bebauten Gebieten durch Ergänzungen in zweiter Reihe auch neue Gebäudetypologien und Wohnformen entstehen (Mehrgenerationenwohnen, Tiny Houses etc.).



Innenhöfe verdichten

Bei dieser Art der Nachverdichtung werden die Innenhöfe von bestehenden Gebäuden, meist Blockrandbauten, zur Schaffung von Wohnraum genutzt. Diese Innenhöfe haben in den dicht bebauten Innenstädten eine wichtige städtebauliche, ökologische und soziale Funktion. Deswegen ist bei dieser Variante der Nachverdichtung ein hohes Maß an Sensibilität und Qualität gefragt. Gleichzeitig können die Blockinnenbereiche aufgewertet, neu geordnet oder teilweise entsiegelt werden. So können neben den Neubauten auch gemeinsame, qualitätvolle Grünflächen und Mehrwerte für die Anwohner*innen entstehen.

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen



Verdichtung wohnfremder Nutzungen

Großflächige, einstöckige Gebäude, oftmals mit zugehörigen großen Parkplätzen wie Supermärkten oder Werkstätten, nutzen das Grundstück nicht effizient aus und bieten großes Entwicklungspotenzial. Die bestehenden Gebäude können aufgestockt oder vorhandene Nutzungen und Wohnnutzungen in die Neubauten integriert werden. So kann der Versiegelungsgrad reduziert werden und eine Nutzungsmischung entstehen.



Kompakte urbane Verdichtung

Flächen in innerstädtischen oder zentralen Lagen bieten die Chance, mit einer hohen Dichte und Nutzungsmischung verdichtet zu werden. Dabei werden die vorhandenen Bestandsgebäude meist umstrukturiert. Aufgrund der hohen baulichen Dichte, muss besonderer Wert auf qualitätvolle Außen- und Innenräume gelegt werden.



Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

Auch gewerblich geprägte Gebiete bieten ein enormes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung, teilweise auch für das Wohnen. Der Bestand ist meist von geringer Dichte geprägt und baustrukturell gut für Um- und Anbauten geeignet. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an das Arbeiten in den letzten Jahren grundlegend geändert. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird zunehmend erstrebenswerter. Es ist darauf zu achten, dass gewerbliche Nutzungen nicht durch das Wohnen verdrängt werden.

Neben den generellen Vorteilen der Innenentwicklung wie einer effizienteren Ausnutzung des Bodens und der vorhandenen Infrastruktur, einem geringeren Flächenverbrauch und der Förderung von kompakten und energieeffizienten Siedlungsstrukturen können im Zuge einer qualitätsvollen Nachverdichtung folgende Ziele erreicht werden:



Aufwertung von Bestandsituationen

Im Zuge der Verdichtung kann durch die Sanierung der Bestandsgebäude oder durch Neubauten in hoher architektonischer Qualität die Bestandsituation deutlich aufgewertet werden. Dadurch können neue Ankerpunkte in den Quartieren geschaffen oder die Identifikation der Anwohner mit dem Quartier verbessert werden.



Positive Auswirkungen auf das Umfeld

Je nach Maß der Nachverdichtung kann eine Verdichtung positive Impulse für das Umfeld haben. Dazu zählen beispielsweise eine verbesserte Versorgung, die Entwicklung von Quartierszentren, eine städtebauliche Aufwertung der Bestandsituation oder Synergieeffekte durch das „Anziehen“ weiterer Nutzungen.



Aufwertung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen der Nachverdichtung können gut mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes verbunden werden. Die bestehenden Freiräume können weiterentwickelt, attraktiviert und sinnvoll ergänzt werden. Durch gezielt gesetzte bauliche Strukturen können privatere Freiräume entstehen oder durch eine Entsiegelung oder eine Umstrukturierung der Bestandsgebäude neue Freiräume geschaffen werden. Auch Grünverbindungen können durch neue Wege und den Abbau von Barrieren verbessert werden.



Die Entwicklung von Haltestellenumfeldern des SÖPNV

Eine gezielte Verdichtung an Haltestellen des SÖPNV ermöglicht eine Reduktion des MIV und bietet die Chance urbane, gut versorgte Bereiche um die Haltestellen zu schaffen und somit zukunftsfähige Quartiere mit nachhaltiger Mobilität zu entwickeln und stärken.



Schaffen von attraktiven Mischnutzungen

Durch die Verbindung von Wohnen mit anderen Nutzungen kann auf gesellschaftliche Veränderungen und neue Anforderungen an Wohn- und Arbeitsstätten eingegangen werden, Wege verkürzt werden und attraktive Mischnutzungen entstehen.



Soziale Durchmischung fördern

Durch Nachverdichtung im Bestand kann eine soziale Durchmischung im Quartier entstehen. So können neue Wohnformen, sozialer Wohnungsbau oder Mehrgenerationenwohnen in die „Neubauten“ integriert werden und lebendige Nachbarschaften entstehen.

Inwieweit die oben genannten Chancen umgesetzt werden können, ist stark von der Ausgangslage, der Größe der Fläche und den Eingriffen in den Bestand abhängig. Bei kleinteiligen Maßnahmen, wie einem Schließen von Baulücken, Aufstockungen oder Anbau, ist häufig hauptsächlich eine Aufwertung der Bestandssituation möglich. Beim Verdichten von Siedlungsrändern, Verdichten von Zeilenbebauungen, einer kompakten urbanen Verdichtung oder Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten sind die Chancen vielfältiger. So können beispielsweise bei einer Verdichtung von Zeilenbauten die Bestandsbauten saniert, die Freiräume aufgewertet und eine soziale Durchmischung geschaffen werden.

4.2 Testentwürfe als erste Lösungsansätze

Insgesamt wurden fünf Testentwürfe erstellt, um an konkreten Beispielen sowohl die Potenziale der Nachverdichtung als auch die zuvor aufgeführten Mehrwerte zu verbildlichen. Zur Auswahl der Gebiete für die Testentwürfe wurden folgende Kriterien herangezogen: die unterschiedlichen Möglichkeiten der Nachverdichtung, die Lage in einem Entwicklungsraum, die gute Umsetzbarkeit und eine vergleichsweise hohe mögliche Entwicklungsquantität.

Die fünf exemplarisch ausgewählten Testentwurfsgebiete sind:

1. Statistisches Landesamt und Universität (Mitte):
Beispiel für eine kompakte urbane Verdichtung
2. Hausen (Nord):
Beispiel für eine Verdichtung von Zeilenbebauungen
3. Prager- / Trautäckerstraße (Filder):
Beispiel für eine Verdichtung am Stadtrand und Zeilenbebauungen
4. Parkplatz Bürocampus (Neckar):
Beispiel für die Überbauung wohnfremder Nutzungen
5. Muckensturm (Neckar):
Beispiel für die Überbauung wohnfremder Nutzungen

Jeder Testentwurf beinhaltet:

- > Karten zur Verortung des Testentwurfes
- > ein Luftbild der Bestandssituation
- > einen vereinfachten Lageplan des Bebauungsvorschlages mit Aussagen zu Geschossen, Erschließung und Grünräumen
- > eine 3D Skizze des Bebauungsvorschlages
- > Angaben zu Kennwerten
- > kurze Beschriebe der Ausgangslage und der Chancen

Die Testentwürfe zeigen erste konzeptionelle Ideen und Lösungsansätze auf. Sie stellen keine festen oder abgeschlossenen Planungen dar. Gespräche mit den Eigentümern waren nicht Gegenstand der Potenzialstudie und sind somit auch nicht in die Testentwürfe eingeflossen.



Abb. 39: Übersichtskarte Testentwurfgebiete

 Testentwurfgebiete

STATISTISCHES LANDESAMT UND UNIVERSITÄT



„Umstrukturierung des
Erwin- Schoettle-Platz z

Planungsbezirk: Mitte
Stadtbezirk: Süd

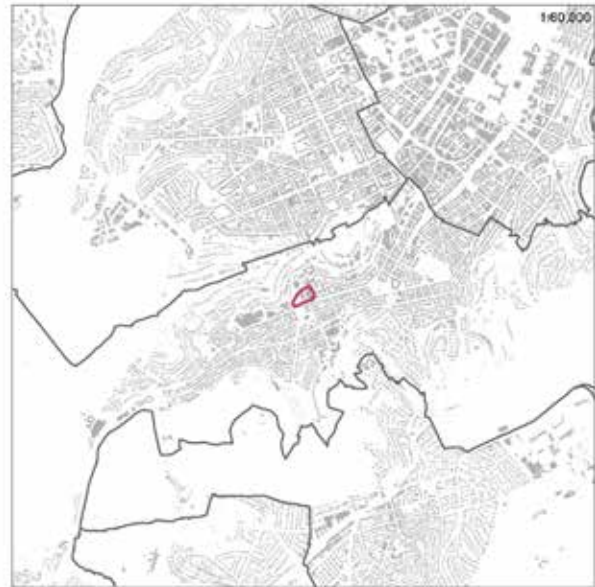


Abb. 40: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

- Potenzialfläche
- NBS-Fläche



M 1:2.000



Abb. 41: Luftbild

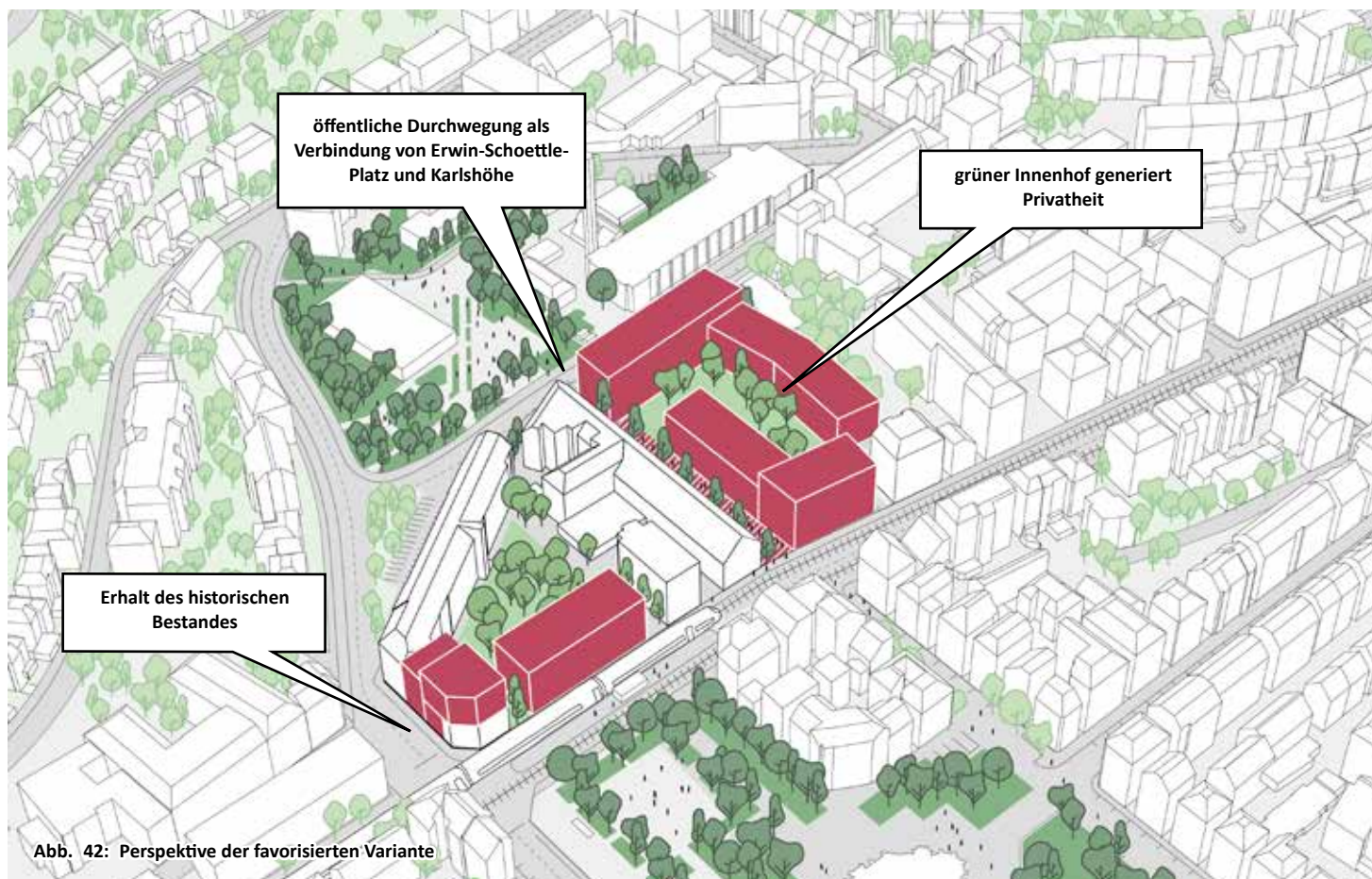


Abb. 42: Perspektive der favorisierten Variante

Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	37.200 m ²
GRZ:	0,5
GFZ:	2,5

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)
Neue Wohneinheiten:	150 WE
Davon auf NBS-Fläche:	40 WE
Wohnungsgröße jeweils	95 m ² brutto

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Öffentliche Durchwegung



M 1:2.000

Die betrachtete Potenzialfläche in Stuttgart-Süd liegt in direkter Nachbarschaft zum Erwin-Schoettle-Platz und zur Karlshöhe. Auf dem östlichen Teil des Areals befindet sich heute der Bau des Statistischen Landesamtes. Im westlichen Bereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, die von der Universität Stuttgart genutzt werden. Stadtstrukturell ist der Stadtbezirk Süd durch eine dichte, offene und mischgenutzte Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die durchgrünt, locker bebauten Hanglagen der Karlshöhe prägen, neben dem Erwin-Schoettle-Platz, den Freiraum der Umgebung.

Durch den Wegfall der Nutzung des Statistischen Landesamtes und einer Bebauung der NBS-Fläche ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums an zentral liegender und gut erschlossener Stelle. Im Südwesten kann die Ecksituation geschlossen und akzentuiert werden, da das Flurstück heute nur teilweise durch ein zweigeschossiges Gebäude bebaut ist. Durch einen Rückbau des Statistischen Landesamtes und einen Neubau als Blockrandbebauung kann der Block geschlossen werden und zwischen dem Neubau und dem westlich liegenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude eine öffentliche Durchwegung entstehen. Die hohe Versiegelung der Freiräume kann durch zwei halböffentliche und begrünte Innenhöfe reduziert werden. Die Wohnnutzung wird durch einen kreativ-gewerblichen Nutzungsfokus vor allem entlang der Böblinger Straße und auf den NBS-Flächen ergänzt.

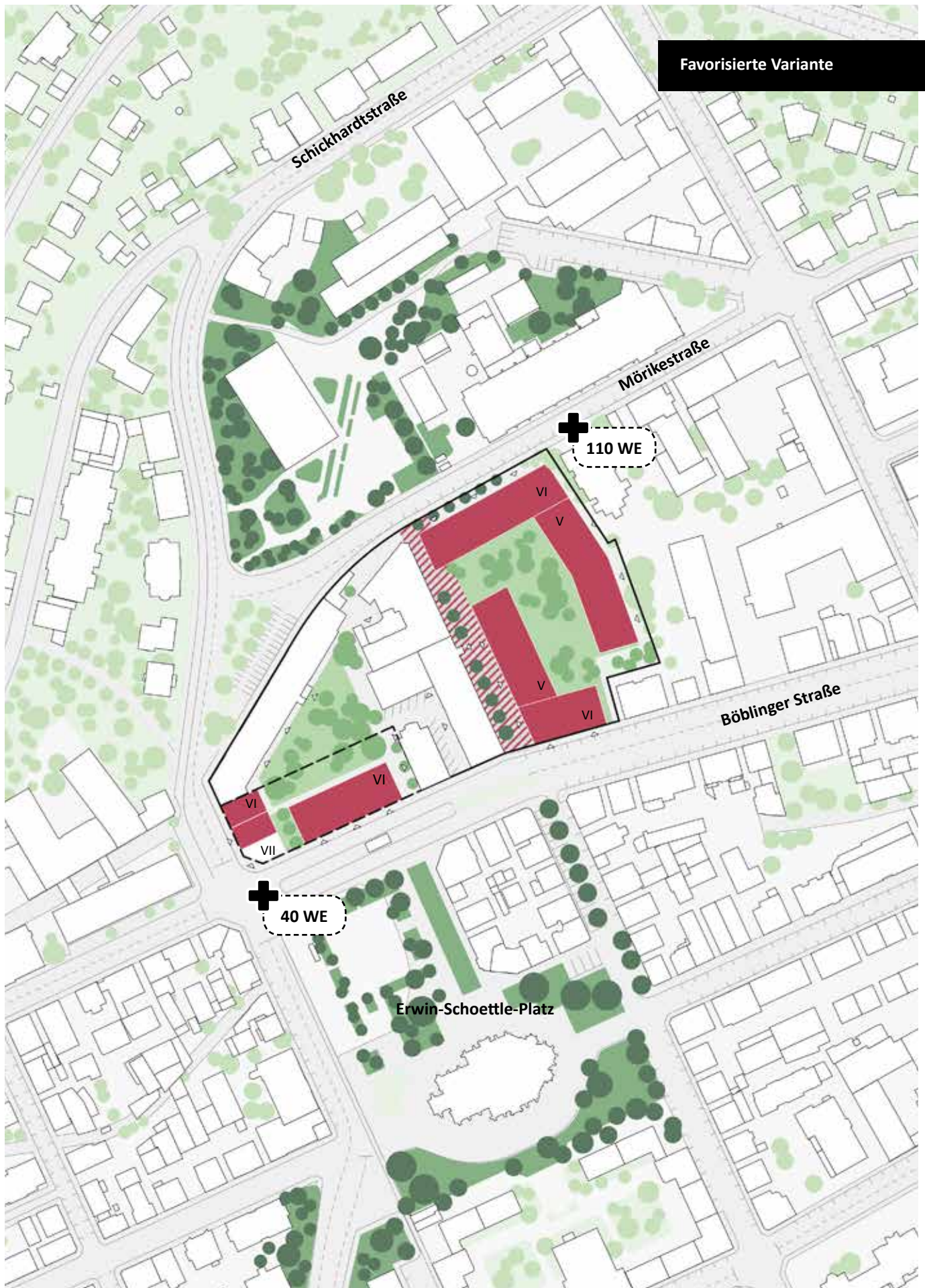


Abb. 43: Lageplan der favorisierten Variante

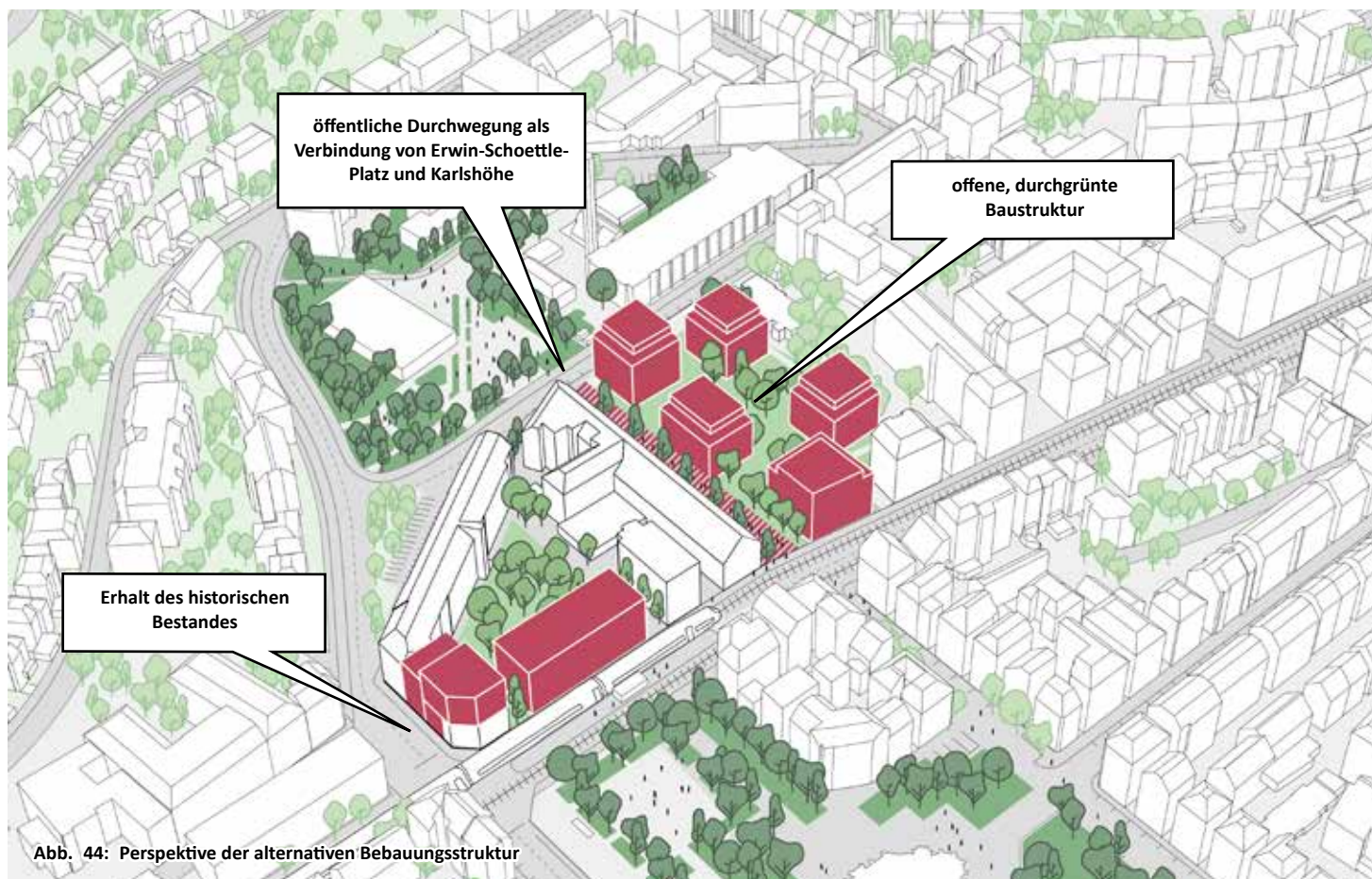


Abb. 44: Perspektive der alternativen Bebauungsstruktur

Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	33.400 m ²
GRZ:	0,4
GFZ:	2,2

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil: 60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)

Neue Wohneinheiten: 125 WE

Davon auf NBS-Fläche: 40 WE

Wohnungsgröße jeweils

95 m² brutto

Eine Alternative zur Blockrandbebauung im östlichen Teilbereich wäre eine offene Baustruktur aus Punkthäusern. Dadurch entsteht eine durchgrünere Struktur und die sonst geschlossene Bebauungsstruktur wird aufgebrochen. Auch hier wird ein Mix aus Wohnen und Arbeiten angestrebt. Dabei wird das Arbeiten vorrangig in der Bebauung entlang der Böblinger Straße untergebracht.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Öffentliche Durchwegung



M 1:2.000

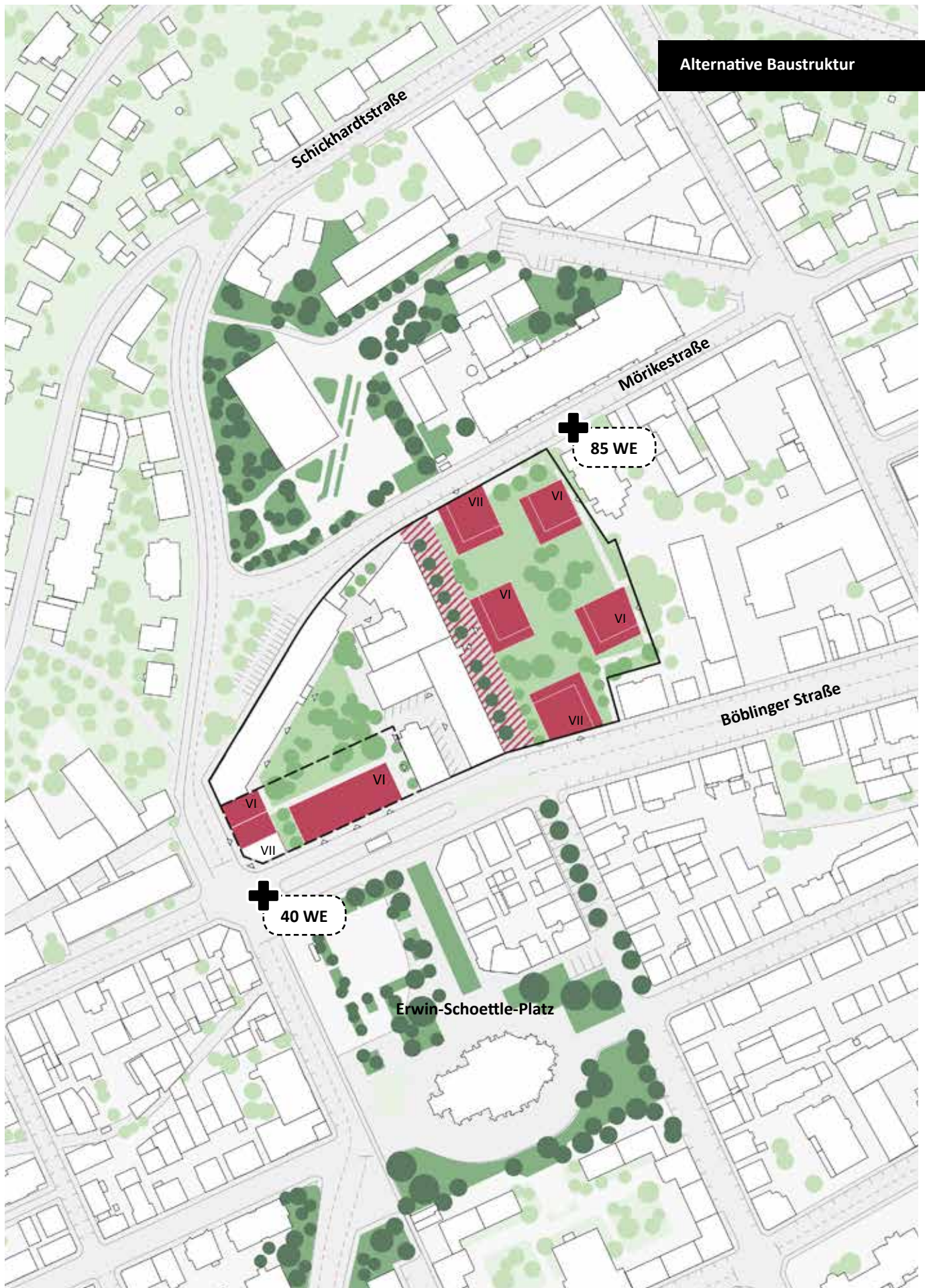


Abb. 45: Lageplan der alternativen Bebauungsstruktur

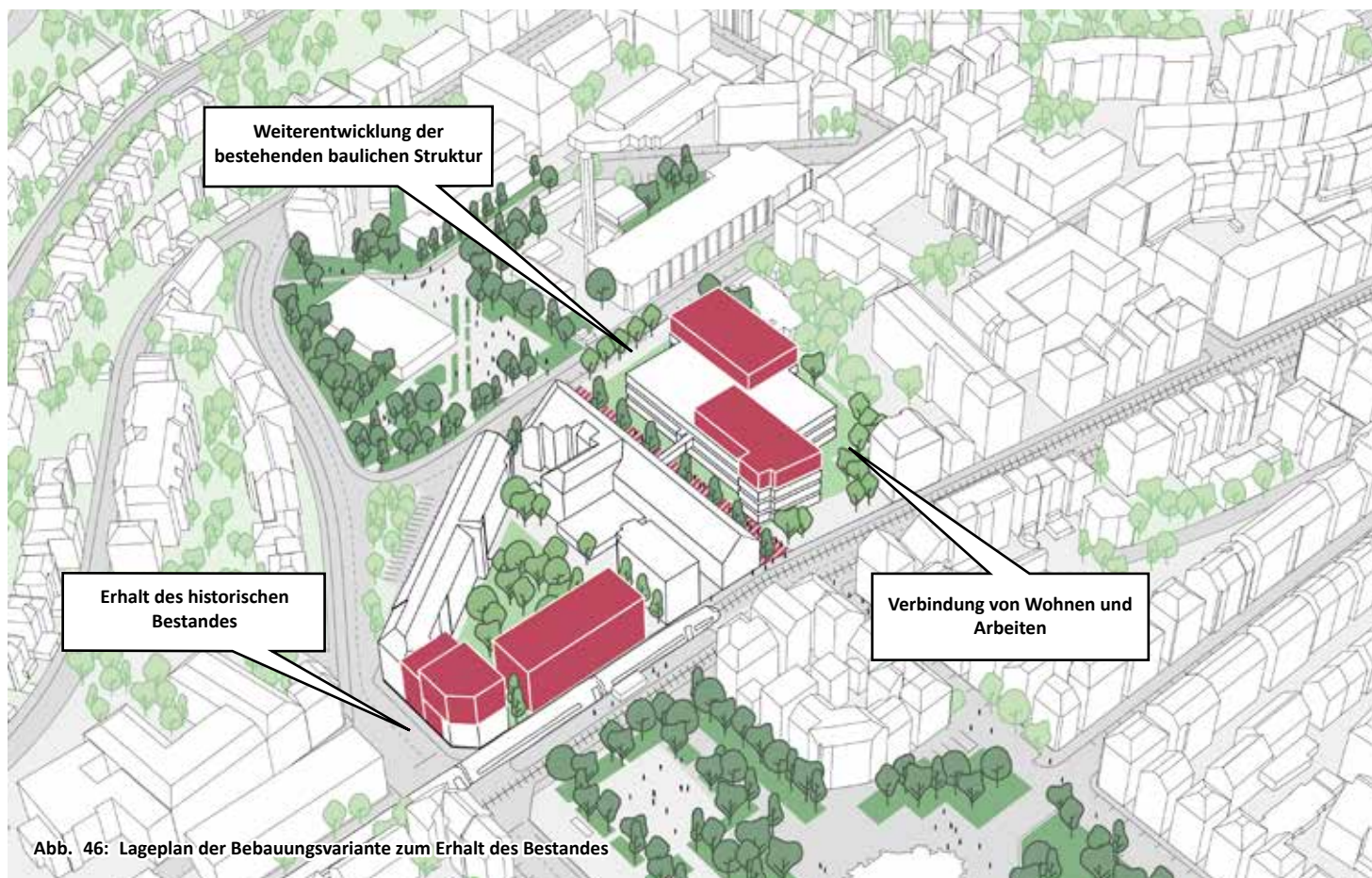


Abb. 46: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes

Kennwerte

Fläche (inkl. NBS-Fläche):	15.100 m ²
BGF:	31.150 m ²
GRZ:	0,5
GFZ:	2,0

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil: 60 % (Neubauten, ohne Bestandsbauten)

Neue Wohneinheiten: 70 WE

Davon auf NBS-Fläche: 40 WE

Wohnungsgröße jeweils

95 m² brutto

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- NBS-Fläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Öffentliche Durchwegung

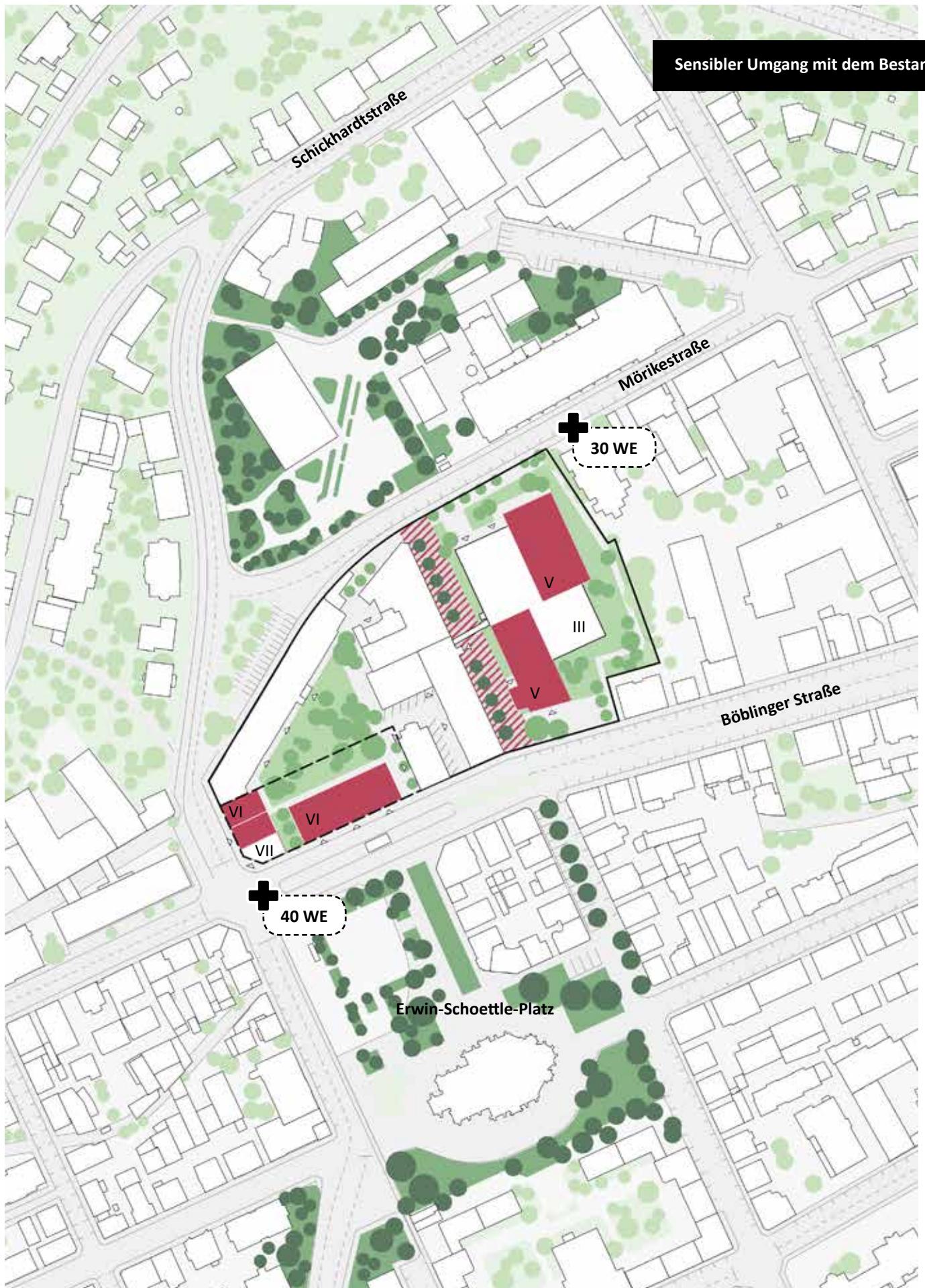


M 1:2.000

In einer dritten Variante wird der Rohbau des heutigen Statistischen Landesamtes teilweise erhalten und nur die obersten zwei Geschosse werden abgetragen. Die Entwurfshaltung versucht den Gebäudebestand so gut wie möglich weiter zu nutzen, um Herausforderungen wie dem sparsamen Umgang mit Grauer Energie (Energie, die zur Errichtung eines Gebäudes notwendig ist) gerecht zu werden.

Auf dem Dach entstehen zwei neue Voluma, die durch Wohnen genutzt werden. Der Rest des ehemaligen Statistischen Landesamtes ist aufgrund der Belichtungsverhältnisse für andere Nutzungen vorgesehen (Büronutzung und Dienstleistungen, Bildung, Soziales). Aus diesem Grund können in diesem Entwurf deutlich weniger neue Wohneinheiten entstehen.

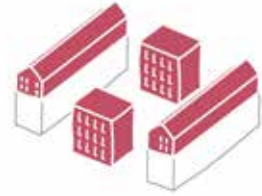
Diese Variante des Testentwurfs ist als Diskussionsbeitrag zu verstehen, eine genaue Beurteilung der Möglichkeiten der Umnutzung des Gebäudes des Statistischen Landesamtes ist im Rahmen des Testentwurfs nicht erfolgt. Dies müsste ggf. genauer untersucht werden.



Sensibler Umgang mit dem Bestand

Abb. 47: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes

HAUSEN



„Verdichtung und Aufwertung von Zeilenbauten am nordwestlichen Ortsrand von Hausen.“

Planungsbezirk: Nord
Stadtbezirk: Weilimdorf



Abb. 48: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 49: Luftbild

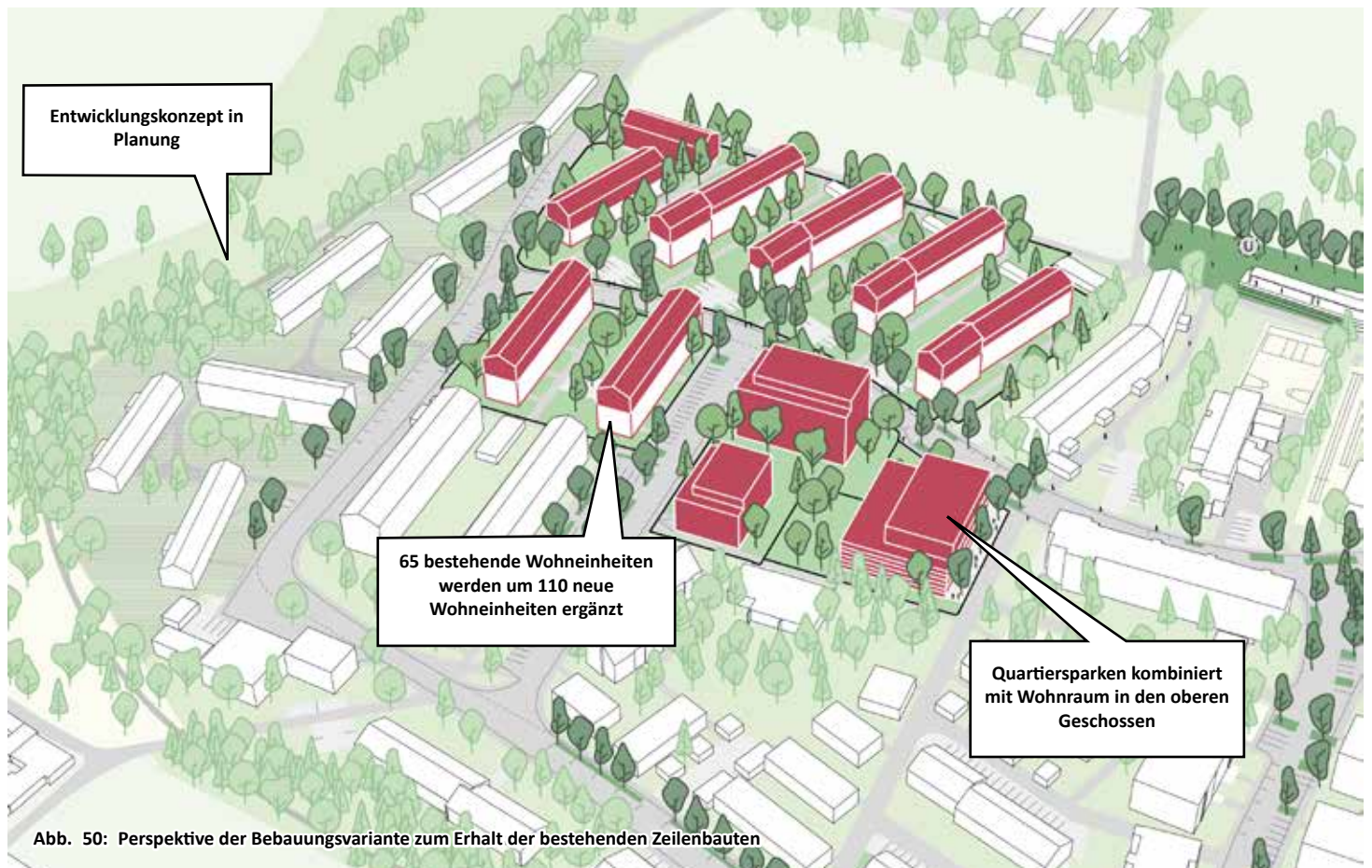


Abb. 50: Perspektive der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten

Kennwerte

Fläche:	23.600 m ²
BGF:	29.790 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,3

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	90 %
Neue Wohneinheiten:	110 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Entwicklungskonzept in Planung



M 1:2.000

In diesem Testentwurf wird der nordwestliche Ortsrand des Stadtteils Hausen bearbeitet. Die Bebauungsstruktur ist gegenwärtig durch parallel angeordnete Zeilenbauten mit meist drei Geschossen geprägt. Durch die geplante Verlängerung der Stadtbahn bis zur neuen Station Hausen-Mitte verbessert sich die Erreichbarkeit des Gebiets mit dem ÖPNV deutlich.

Der Testentwurf sieht eine Aufstockung der bestehenden Zeilen vor, im nordwestlichen Bereich wird um ein Zeilengebäude ergänzt. Im Zuge dessen können die Bestandsgebäude saniert und auf diese Weise der Bestand aufgewertet werden.

Die Verdichtung der südöstlichen Grundstücke sieht den Neubau von drei unterschiedlichen Solitären vor. Der östliche Baustein ist ein nutzungsgemischter Baukörper. In den unteren Geschossen ist ein Quartiersparkhaus mit etwa 150 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und Sharing-Angeboten untergebracht. In den oberen Geschossen befinden sich weitere Wohnungen mit einer gemeinsamen Terrasse. Der nordwestliche Solitär mit sieben Geschossen markiert einen Hochpunkt im Quartier und dient der reinen Wohnnutzung. Im Vergleich zur Bestandsbebauung entsteht in diesem Teilbereich ein Plus von ca. 30 neuen Wohneinheiten und gleichzeitig eine Lösung für das Parken innerhalb des Quartiers. Die drei Gebäude teilen sich einen gemeinsamen Freiraum.



Abb. 51: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten

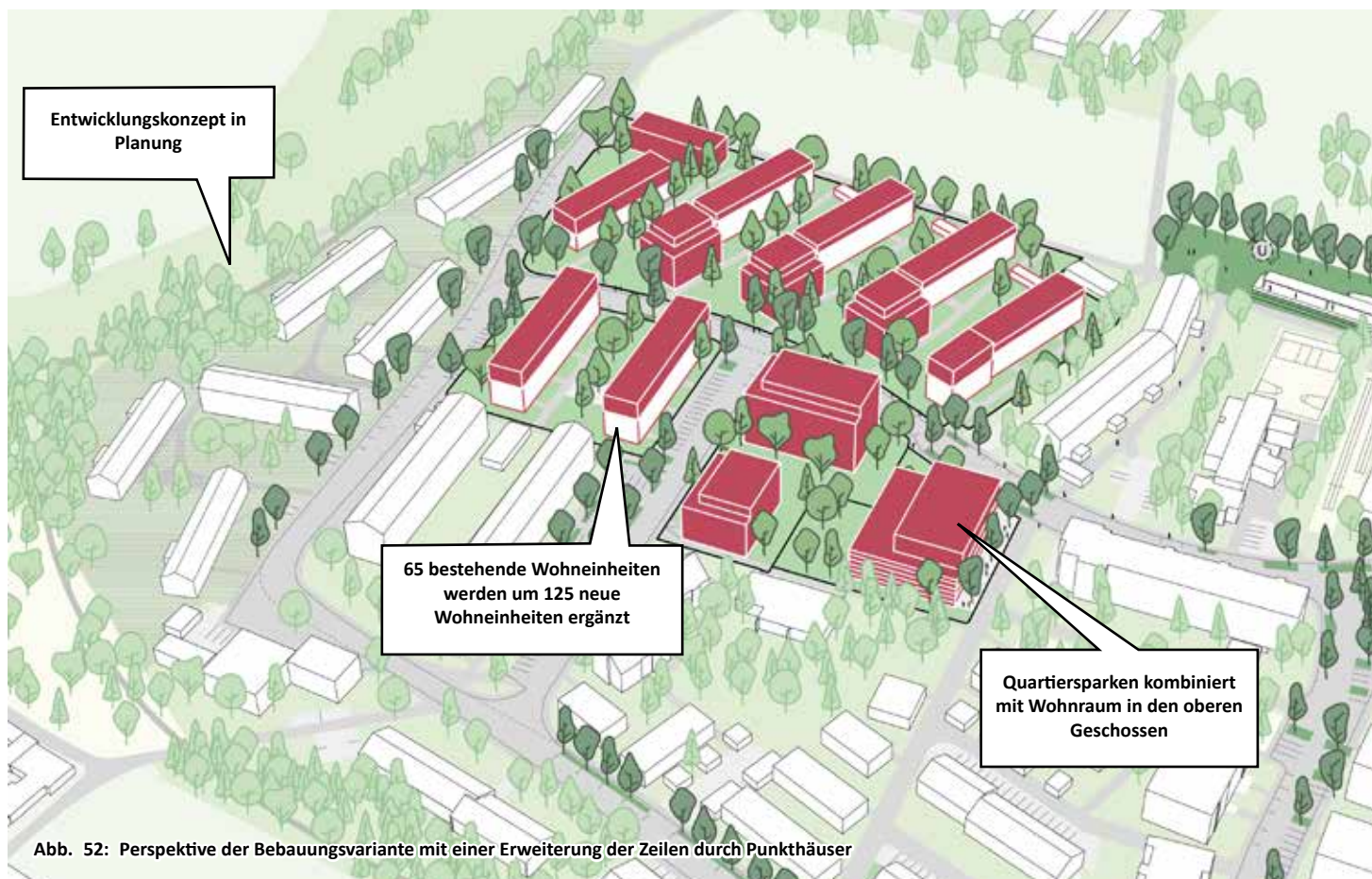


Abb. 52: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser

Kennwerte

Fläche:	23.600 m ²
BGF:	31.500 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,3

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	90 %
Neue Wohneinheiten:	125 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Im Gegensatz zur favorisierten Variante werden die Zeilenbauten im nördlichen Bereich teilweise rückgebaut und durch größere Baukörper mit vielfältigen und variablen Grundrissmöglichkeiten für neue Wohnformen ersetzt. Dadurch entstehen mehr Wohneinheiten und das Wohnungsangebot kann vielfältiger gestaltet werden. Gleichzeitig finden unter den Neubauten Tiefgaragen Platz.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Entwicklungskonzept in Planung

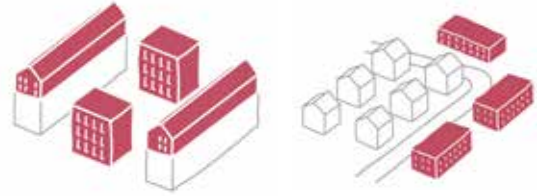


M 1:2.000



Abb. 53: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser

PRAGER- / TRAUTÄCKERSTRASSE



„Schließen des Siedlung
Aufwertung der bestehende

Planungsbezirk: Filder
Stadtbezirk: Möhringen



Abb. 54: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 55: Luftbild



Abb. 56: Perspektive des Bebauungsvorschlags

Kennwerte

Fläche:	16.800 m ²
BGF:	14.500 m ²
GRZ:	0,2
GFZ:	0,9

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	108 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche



M 1:2.000

Das Potenzialgebiet im Stadtbezirk Möhringen befindet sich in direkter Nähe zur B27 und ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Zeilenstruktur des Bestandes weist zwei bis drei Geschosse auf und grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südosten an den öffentlichen Park des SI-Zentrums an.

Es wird vorgeschlagen, die bestehenden Gebäude des nördlichen Teilbereichs rückzubauen und durch neue Zeilenbauten zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Neubauten sind dreigeschossig und haben ein ausgebauten Dachgeschoss. Sie könnten als Dreispänner organisiert werden, das heißt ein Treppenhaus würde jeweils drei Wohnungen erschließen. Im südlichen Teilbereich des Entwicklungsgebiets wird an der Pilsener Straße ein neuer Zeilenbau mit ca. 16 Wohneinheiten ergänzt, der eine klare Kante zur Straße hin bildet. Durch das Schließen des südlichen Blockrandes wird auch der innerhalb der Zeilenstruktur liegenden Grünfläche ein höheres Maß an Privatheit beigemessen. Durch eine Neustrukturierung und ein neues Wegenetz erhält der Freiraum eine neue Nutzbarkeit und Attraktivität für die Bewohner.

Der westliche Teilbereich wird durch sechs Punkthäuser mit insgesamt ca. 52 neuen Wohneinheiten arrondiert und bietet eine hohe Wohnqualität mit guter Dichte am Übergang zum Freiraum.

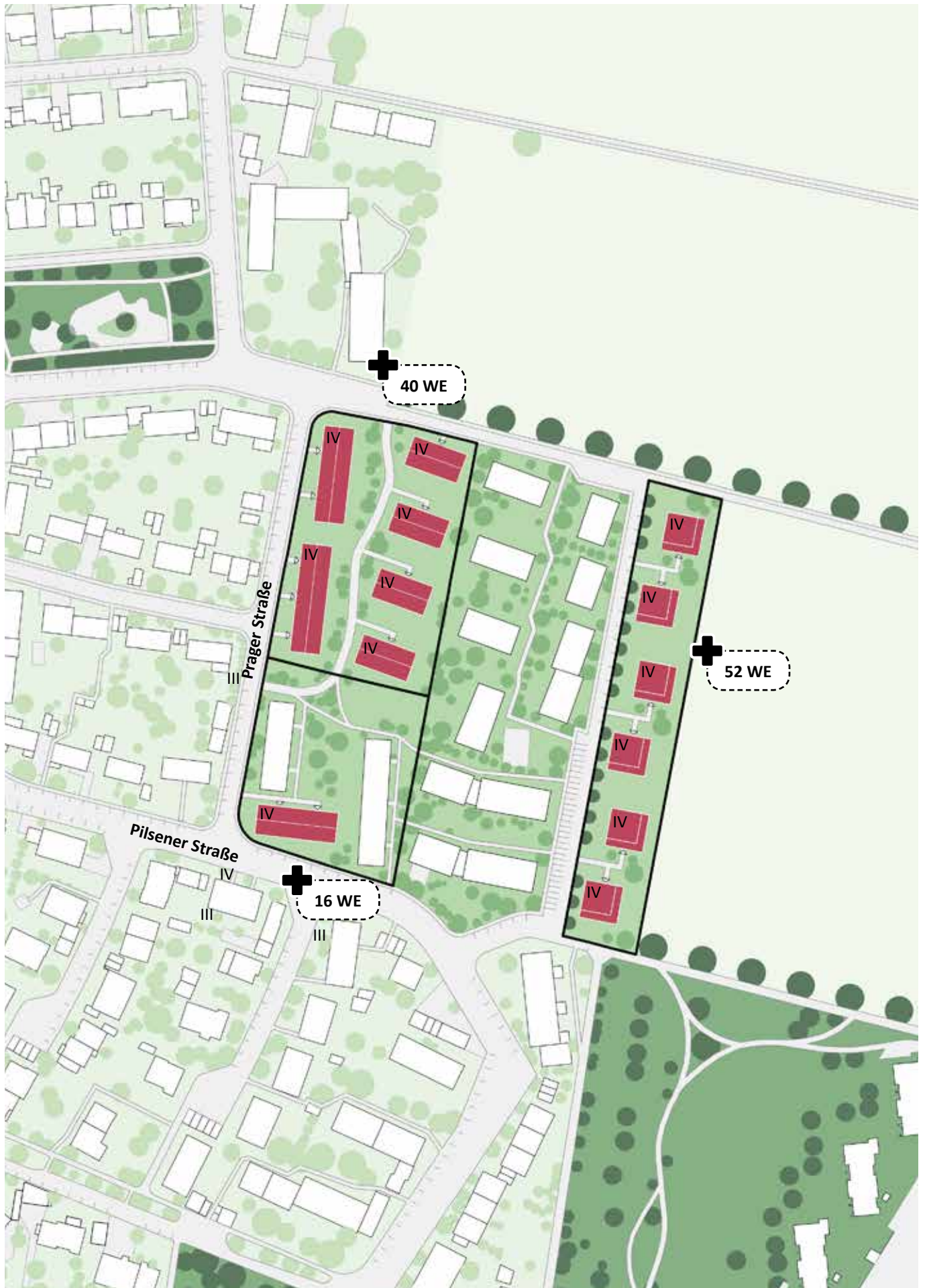


Abb. 57: Lageplan des Bebauungsvorschlags



PARKPLATZ BÜROCAMPUS WANGEN

„Wohnen am Hang auf“

Planungsbezirk: Neckar
Stadtbezirk: Wangen

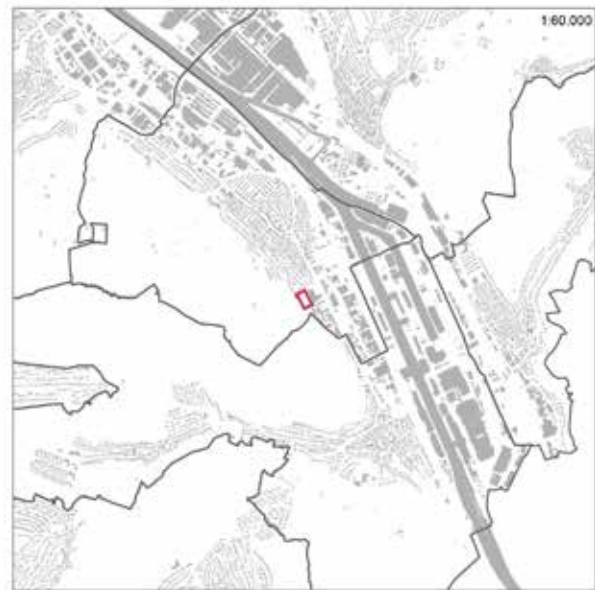


Abb. 58: Verortung der Potenzialfläche

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000

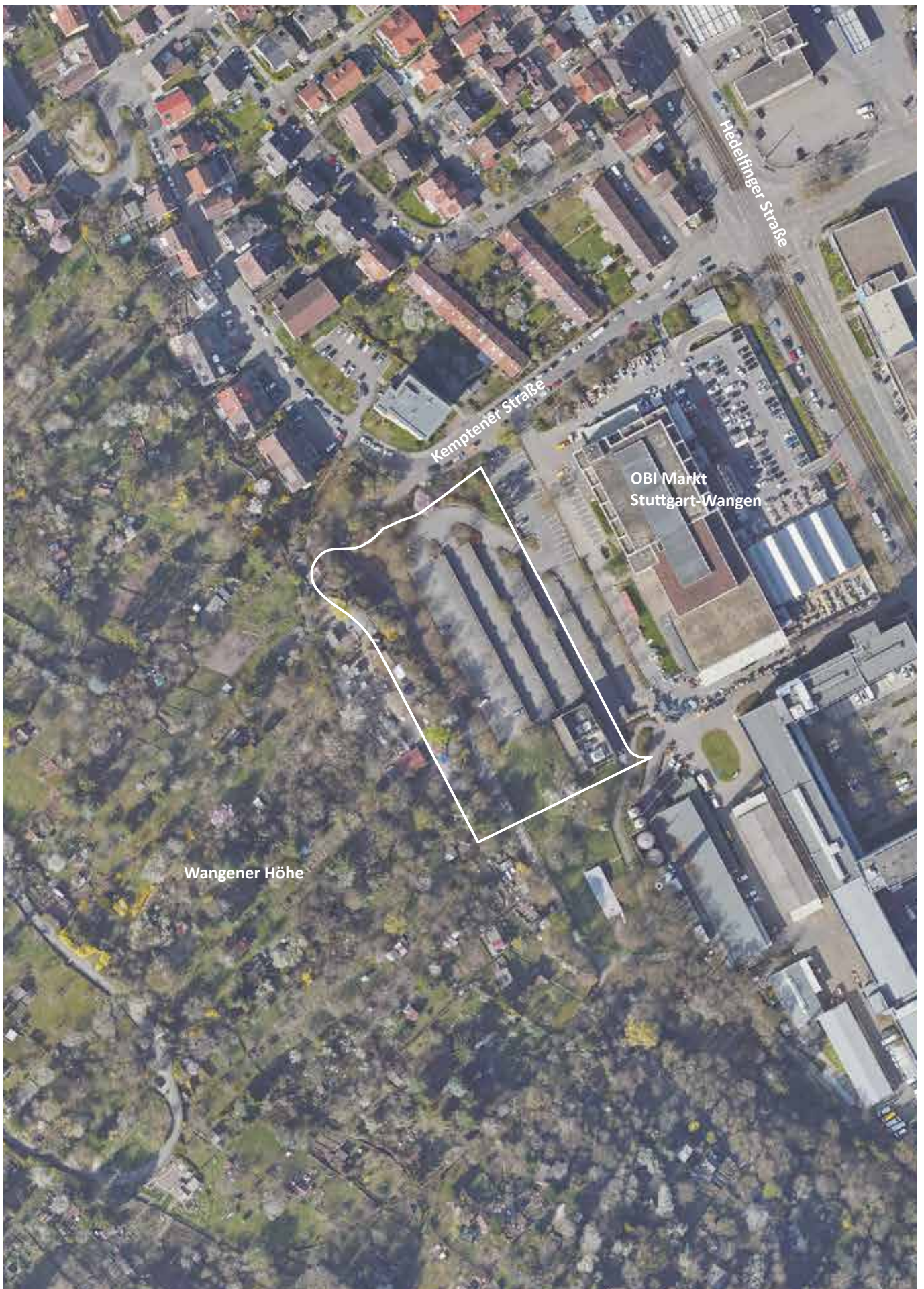


Abb. 59: Luftbild

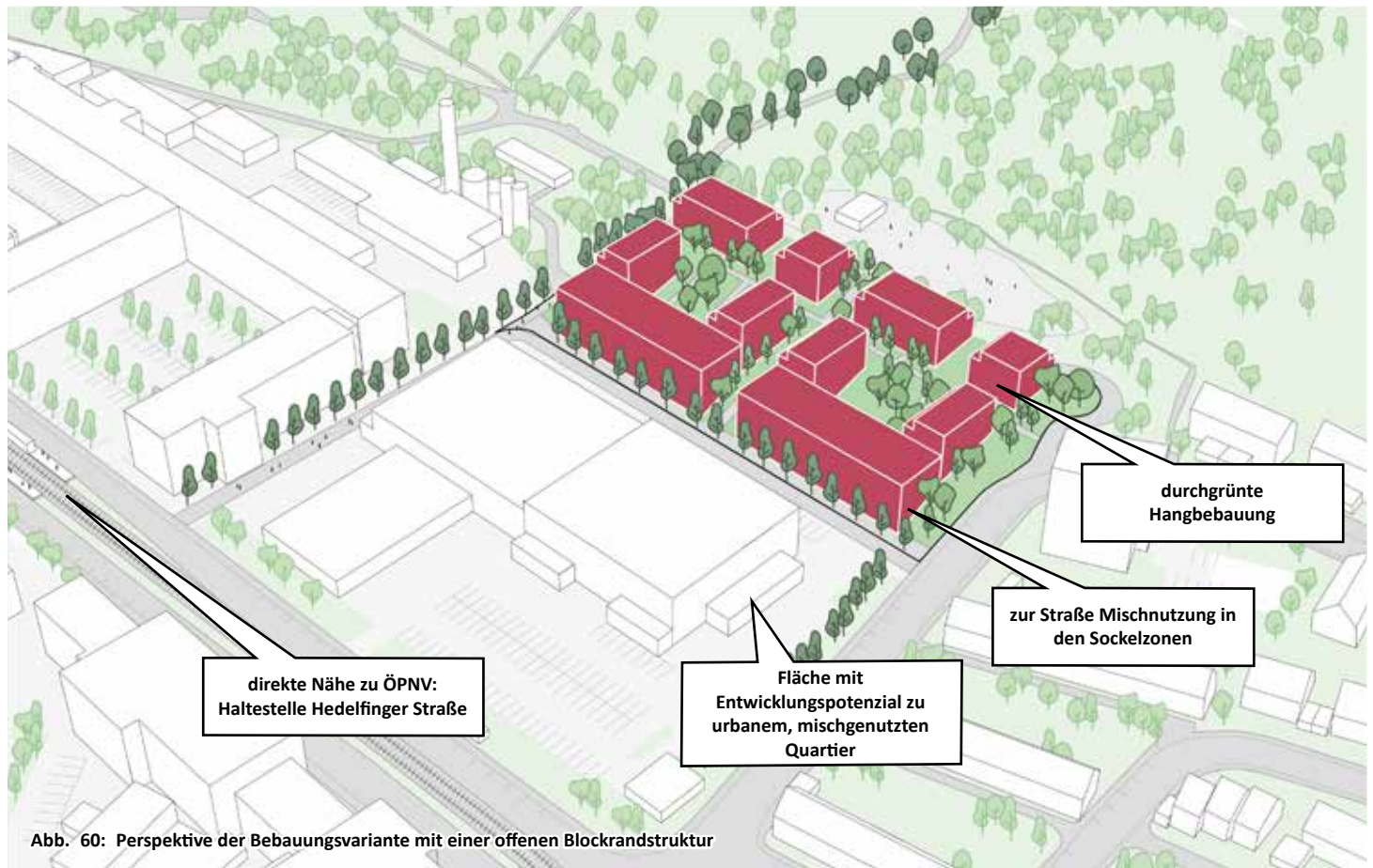


Abb. 60: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	15.100 m ²
GRZ:	0,4
GFZ:	1,6

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	80 %
Neue Wohneinheiten:	130 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Die betrachtete Potenzialfläche ist Teil des ehemaligen Kodak-Areals und wird heute als Parkplatzfläche genutzt. Sie liegt zwischen Gewerbeflächen (Osten / Süden) und Wohnflächen (Norden). Im Westen grenzen direkt die grünen Hänge der Wangener Höhe an. Stadtstrukturell ist die Umgebung geprägt durch Gewerbenutzungen im Süden des Gebiets und aufgelockerte Wohnbebauung mittlerer Dichte im Norden.

Aufgrund des Eigentümerwechsels des gesamten Kodak-Areals bietet sich die Chance den Parkplatz für Wohnzwecke umzunutzen. Die infrastrukturelle Anbindung ist durch die Stadtbahn-Haltestelle Hedelfinger Straße sehr gut. Gegebenenfalls bietet sich die langfristige Möglichkeit die angrenzende, derzeit durch einen Baumarkt genutzte Fläche zu einem hybriden, gewerblich geprägten Quartier weiterzuentwickeln. Dies böte großes Potenzial als Schnittstelle zwischen Gewerbe und Wohnen für das gesamte Quartier.

Die Neubebauung mit einer offenen Blockrandstruktur zeichnet sich durch ihre hohe Wohndichte aus. Der durchgrünte, leicht terrassierte Geschosswohnungsbau bietet Raum für Privatheit im Inneren und die Möglichkeit der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung in der straßenseitigen EG-Zone. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Abb. 61: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur

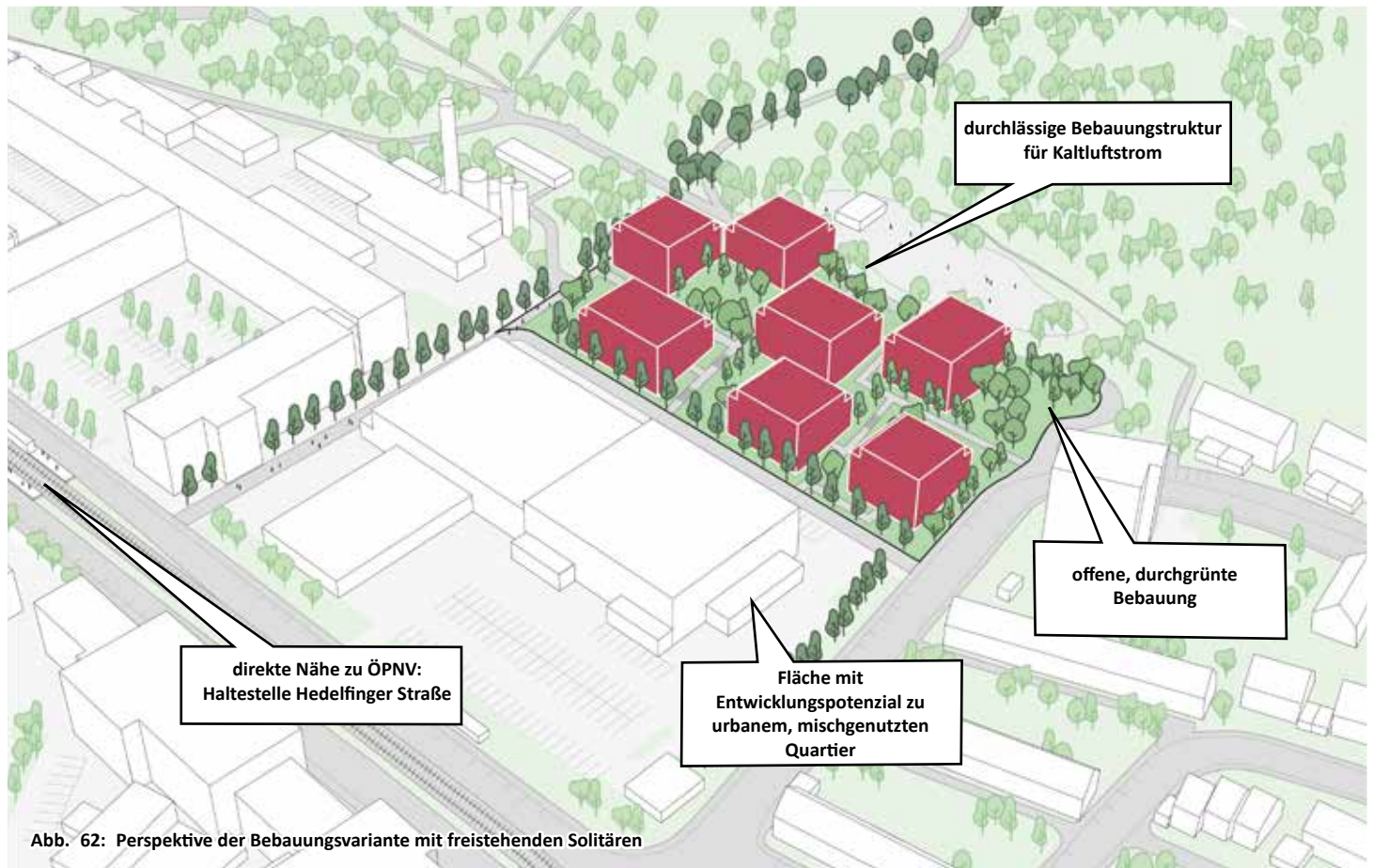


Abb. 62: Perspektive der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	14.900 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,6

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	160 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Alternativ wäre eine Bebauung mit solitären Wohngebäuden denkbar. Die fünfgeschossigen Solitäre passen sich an die Topografie der Wangener Höhe an und sind stark durchgrünt. Durch die Anordnung der Solitäre entstehen private und öffentliche Grünflächen für die zukünftigen Bewohner*innen. Die Solitäre werden als Vierspanner konzipiert. Das heißt, von jedem Geschoss aus werden vier Wohnungen erschlossen. Im fünften Geschoss sind Attikageschosse mit nach Südwesten orientierten Dachterrassen vorgesehen. Durch die freistehende Bebauungsstruktur ist für eine optimierte Belichtung und Belüftung gesorgt. Im Gegensatz zur favorisierten Variante ist auch eine ausreichende Belüftung einer möglichen Neubebauung auf der Fläche des OBI-Marktes sichergestellt. Von den Terrassen und Wohnungen aus eröffnet sich der Blick in die grünen Hänge. Für diese Bebauungsvariante ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in einer in den Hang eingeschobenen Tiefgarage unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Abb. 63: Lageplan der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären

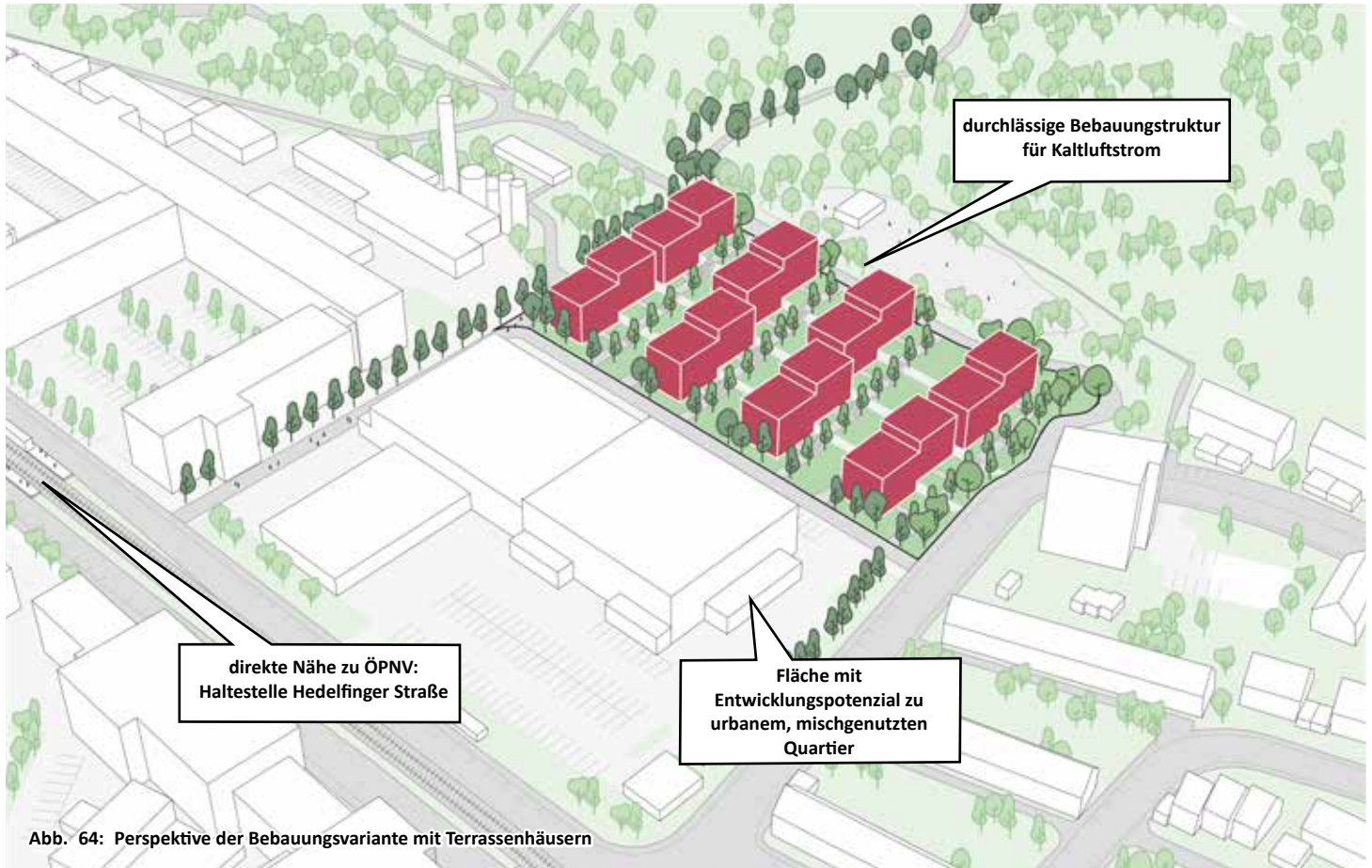


Abb. 64: Perspektive der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern

Kennwerte

Fläche:	9.100 m ²
BGF:	10.500 m ²
GRZ:	0,3
GFZ:	1,2

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	100 %
Neue Wohneinheiten:	110 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Die dritte Bebauungsvariante ist durch eine terrassenartige Anordnung der Gebäudevolumen charakterisiert. Die lineare Gebäudestellung sorgt für einen ungestörten Kaltluftstrom der Wangener Höhe in die Bebauungsstruktur und die angrenzende Fläche des OBI-Marktes. Auf die bestehende Topografie reagierend, entstehen vier in der Höhe verspringende, längliche Baukörper. Erschlossen werden die Wohneinheiten durch Erschließungsachsen zwischen den Gebäuden. Die zwölf Meter tiefen Gebäude werden von zwei Seiten belichtet und könnten als gestapelte Maisonnetten oder Geschosswohnungsbau ausgebildet werden. Auf den Dächern entstehen für die jeweils höher gelegenen Wohneinheiten großzügige Dachterrassen. Parkplätze für die Bewohner*innen befinden sich in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden.

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000



Terrassen am Hang

Abb. 65: Lageplan der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern



MUCKENSTURM

„Bessere Ausnutzung der
Nutzungsänderung von bis-
herigen Flächen.“

Planungsbezirk: Neckar
Stadtbezirk: Bad Cannst



Abb. 66: Verortung der Potenzialflächen

Legende Luftbild

— Potenzialfläche



M 1:2.000



Abb. 67: Luftbild

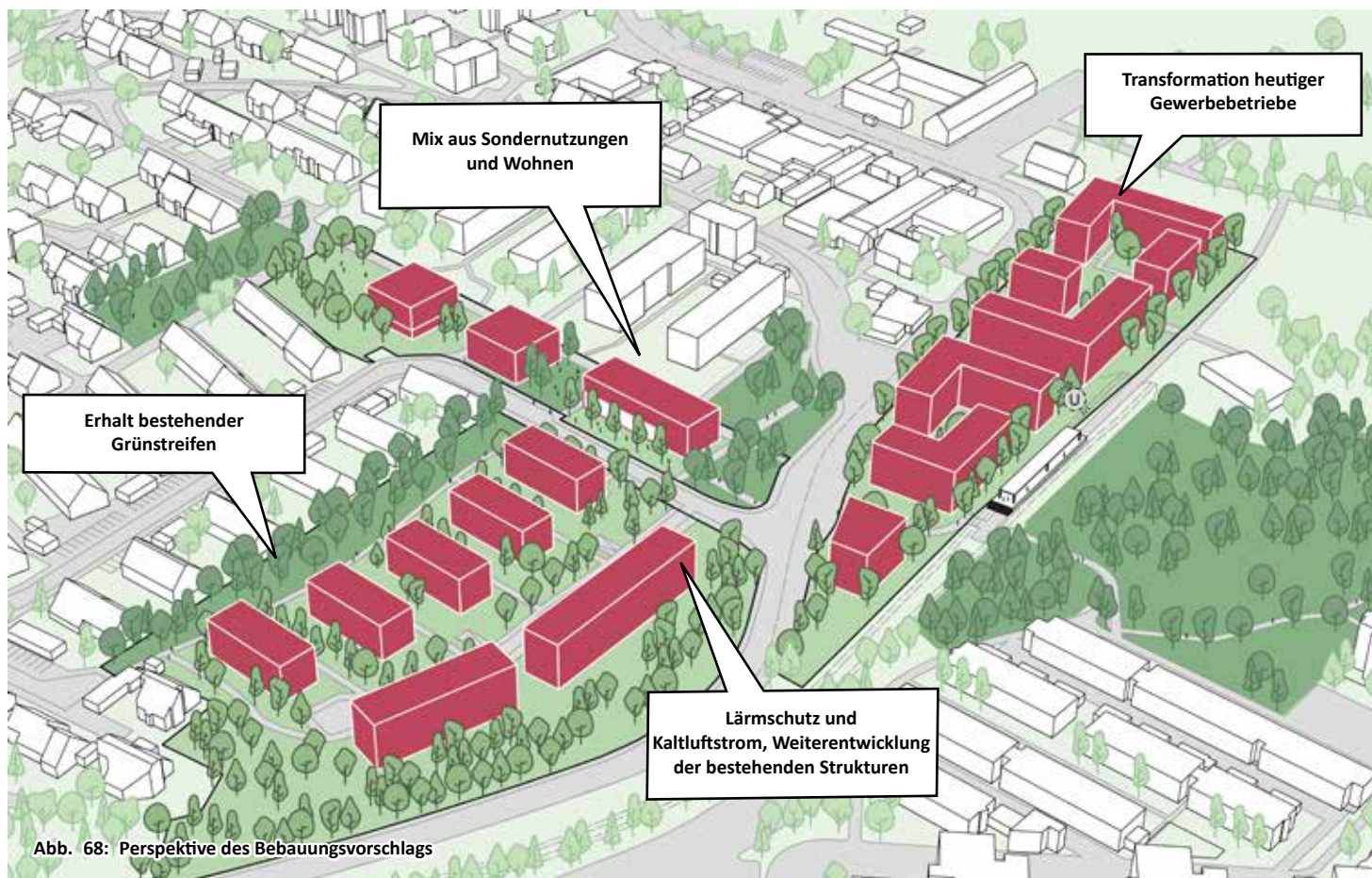


Abb. 68: Perspektive des Bebauungsvorschlags

Kennwerte

Fläche:	41.300 m ²
BGF:	39.200 m ²
GRZ*:	0,2
GFZ*:	1,0

*Niedrige Werte durch klimatisch wirksame Freiräume

Potenzial Wohneinheiten

Annahme Wohnanteil:	75 %
Neue Wohneinheiten:	300 WE
Wohnungsgröße 95 m ² brutto	

Legende Lageplan

- Potenzialfläche
- Testentwurf
- Öffentliche Räume / Grünräume
- Grünflächen Entwurf
- Grünflächen Umgebung



M 1:2.000

Die betrachteten Potenzialflächen im Muckensturm, im Stadtbezirk Bad Cannstatt, liegt direkt an der Stadtbahn-Haltestelle „Hauptfriedhof“. Stadtstrukturell ist die Umgebung durch Zeilenbebauung und Geschosswohnungsbau sowie aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte geprägt. In direkter Umgebung befinden sich Weinberge und Grünflächen mit Anschluss an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich.

Im unmittelbaren Haltestellenumfeld sind ein Steinmetzbetrieb sowie ein Technikgebäude mit einem Parkplatz vorzufinden. Die nahe gelegenen Tennisplätze sind aktuell noch in Nutzung, eine Verlagerung auf eine Fläche nahe des Stadtbahnhaltes „Neugereut“ wäre eventuell möglich und zu prüfen. Hier besteht großes Potenzial für eine dichte Wohn- und Mischnutzung in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltes.

Auf den Tennisplätzen wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen. Querbauten zur Straße reduzieren den Lärmeintrag. Aus städtebaulichen und stadtklimatischen Gründen wird eine Grünzäsur zur östlichen Siedlung beibehalten. Auf den Grundstücken an der Haltestelle wird eine deutlich höhere Dichte erreicht und die Haltestelle aufgewertet. Die Bebauung der Gewerbeflächen im Norden (funktional eng mit dem Hauptfriedhof verknüpft) kann ggf. in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Hierbei soll eine flächensparsame, städtebauliche Integration der friedhofsnahe, gewerblichen Nutzung geprüft werden.



Abb. 69: Lageplan des Bebauungsvorschlags

4.3 Beispiele gebauter, qualitätvoller Nachverdichtung

Die Beispiele qualitätvoller Nachverdichtung ergänzen die Testentwürfe und zeigen konkrete realisierte Beispiele für die Wohnraumschaffung im Bestand. Sie sind nach den zehn Kategorien der Möglichkeiten der Nachverdichtung sortiert. Für jede Kategorie gibt es mindestens ein Beispiel.

Unbebaute Flächen

Schließen von Baulücken

- > Gelukstraat, Gent, Dierendonckblancke Architekten
- > CB 19, Berlin, zanderrotharchitekten
- > Quartier M17, Halle (Salle), Märkplan GmbH

Verdichtung am Stadtrand

- > Wohnsiedlung Maierhof, Bludenz, Feld72 Architekten

Wohnbebauung

Aufstocken

- > Treehouses Bebelallee, Hamburg, Blauraum Architekten
- > Freilager Albisrieden, Zürich, Meili Peter Architekten

Anbauen

- > Wohnsiedlung in Stuttgart-Sillenbuch, Burkle und Hahnemann Architekten
- > Mittlerer Ring, München, Léonwohlhage Architekten

Zeilenbebauungen verdichten

- > Siedlung Buchheimer Weg, Köln, Astoc Architekten und Stadtplaner
- > Berliner Viertel, Monheim, Ulrich Hartung

In zweiter Reihe ergänzen

- > Haus V, München, Palais Mai Architekten

Innenhöfe verdichten

- > Wohnbau Tête en l'air, Paris, KOZ Architectes

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen

Verdichtung wohnfremder Nutzungen

- > PA1925, Berlin, zanderrotharchitekten
- > Dantebad, München, Florian Nagler Architekten

Kompakte urbane Verdichtung

- > Theodorahaus, Kopenhagen, Adept

Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

- > Giesshübel, Zürich, Burkhalter Sumi Architekten

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



GELUKSTRAAT, GENT

Einfamilienhaus in Baulücke mit minimalem Fußabdruck

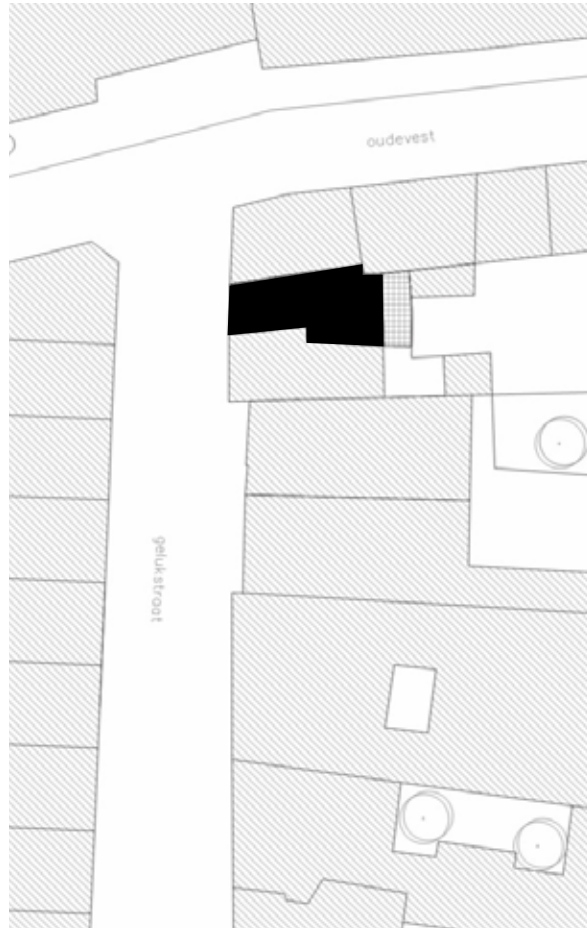


Abb. 70: Lageplan, Quelle: Dierendonckblancke Architecten



Abb. 71: Fassadenansicht, Quelle: Filip Dujardin

Der Baulückenschluss in der Gelukstraat in Gent zeigt, dass auch sehr kleine Grundstücke zu Nachverdichtungszwecken genutzt werden können. Aufgabe der beauftragten Architekten Dierendonckblancke war es, das an die Baulücke angrenzende Haus des Bauherren zu erweitern und gleichzeitig eine Mietwohnung zu realisieren. Aufgrund der begrenzten Grundfläche verringerten die Architekten die Erschließungsfläche des dreigeschossigen Hauses auf ein Minimum und maximierten die Nutzfläche soweit wie möglich. So wurde beispielsweise eine schlanke Fassadenkonstruktion gewählt und die Verkleidung des gesamten Bauvolumens besteht aus einer 2mm dünnen PVC-Folie.

Kennwerte

Büro:	Dierendonckblancke
Stadt:	Gent
Adresse:	Gelukstraat 42, Gent, Belgien
Neue WE:	1
BGF:	89 m²
Strategie:	Auffüllen einer schmalen Baulücke

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



CB 19, BERLIN

Geschosswohnungsbau in Baulücke und Ergänzung im Innenhof



Abb. 72: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitekten



Abb. 73: Fassadenansicht, Quelle: Simon Menges

Mit den Wohnhäusern an der Christburger Straße in Berlin Prenzlauer Berg realisierten zanderrotharchitekten einen zeitgemäßen Baulückenschluss, der sich durch sein differenziertes Fassadenkonzept und die Flexibilität in der Nutzung auszeichnet. Weitspannende Decken erlaubten es den Architekten auf tragende Wände und Stützen innerhalb der Wohngeschosse zu verzichten. Die Bauherrngemeinschaft erhielt so die maximale Freiheit in der Grundrissgestaltung und eine eventuelle Umgestaltung oder Umnutzung des Gebäudes in der Zukunft ist gewährleistet. Trotz der Modernität der gewählten Materialien fügt sich die Fassade des Gebäudes in die Gründerzeitbauten der Umgebung ein.

Kennwerte

Büro:	zanderrotharchitekten
Stadt:	Berlin
Adresse:	Christburger Straße 19, Berlin, Deutschland
Neue WE:	27
BGF:	530 m²
Strategie:	Auffüllen einer Baulücke mit zwei Wohnhäusern

Unbebaute Flächen: Schließen von Baulücken



QUARTIER M17, HALLE (SAALE)

Innerstädtische Nachverdichtung durch Lückenschließung, Sanierung und Ergänzung



Abb. 74: Baulückenschluss und Nachverdichtung im Innenhof, Quelle: Silvio Kelz



Abb. 76: Bestandsgebäude vor der Sanierung, Quelle: Märkplan GmbH



Abb. 77: Lageplan, Quelle: Märkplan GmbH



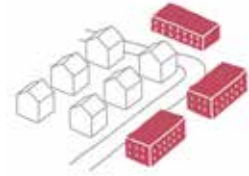
Abb. 75: Gebäudeansicht im Innenhof, Quelle: Märkplan

Der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage entgegnete die Stadt Halle (Saale) mit einem Realisierungswettbewerb zur Sanierung zweier, mittelalterlicher Häuser in der Innenstadt. Dabei ging es einerseits um die beiden seit über zwei Jahren leerstehenden Gebäude in desolatem Zustand und andererseits um das Schließen der Baulücken links und rechts der Gebäude. Das Architekturbüro Märkplan aus Brandenburg an der Havel entwarf, trotz hoher Dichte, differenzierte Wohntypologien. Die Altbauten wurden denkmalgerecht saniert, die Baulücken mit Mehrfamilienhäusern geschlossen und der Hof des Ensembles mit zwei Einzelgebäuden verdichtet. Diese bieten als Maisonetten eine innerstädtische Alternative zum Einfamilienhaus an.

Kennwerte

Büro:	Märkplan GmbH
Stadt:	Halle (Saale)
Adresse:	Mittelstraße 16-20, Halle (Saale), Deutschland
Neue WE:	k.A.
BGF:	k.A.
Strategie:	Sanierung von leerstehenden, historischen Gebäuden, Schließen von Baulücken und Neubau im Innenhof

Unbebaute Flächen: Verdichtung am Stadtrand



WOHNSIEDLUNG MAIERHOF, BLUDENZ

Neubau eines Wohnquartiers am Ortsrand von Bludenz



Abb. 79: Freiraum im Inneren des Wohnquartiers, Quelle: Hertha Hurnaus



Abb. 80: Öffentliche Durchwegung im Wohnquartier, Quelle: Hertha Hurnaus



Abb. 81: Lageplan, Quelle: feld72 Architekten

Durchlässigkeit, öffentliche Durchwegung und gemeinschaftlich genutzte Freiräume waren Parameter, welche die Stadt Bludenz im Austausch mit ihren Bewohnern für die Bebauung des 8.500 m² großen Areals am Ortsrand definierte. Das Architekturbüro Feld72 realisierte eine Wohnsiedlung, die aufgrund ihrer Wohnungsvielfalt die soziale Durchmischung anregen soll. Jeder der acht Baukörper ist unterschiedlich dimensioniert, um der Siedlung den Charakter eines natürlich gewachsenen Dorfes zu verleihen.

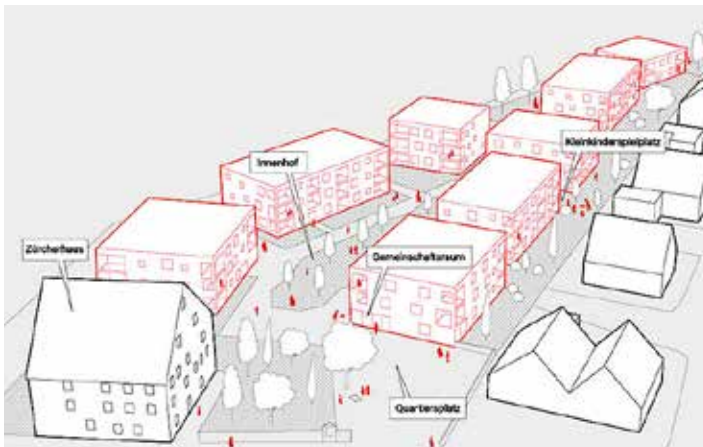


Abb. 78: Nutzungsdiagramm, Quelle: feld72 Architekten

Kennwerte

Büro:	Feld72 Architekten
Stadt:	Bludenz
Adresse:	Maierhof 1-8, Bludenz, Vorarlberg, Österreich
Neue WE:	67
BGF:	ca. 1.500 m²
Strategie:	Nachverdichtung am Ortsrand



TREEHOUSES BEBELALLEE, HAMBURG

Aufstockung von Zeilenbauten aus den 1950er Jahren



Abb. 82: Aufstockung der Zeilenbauten, Quelle: Martin Lukas Kim

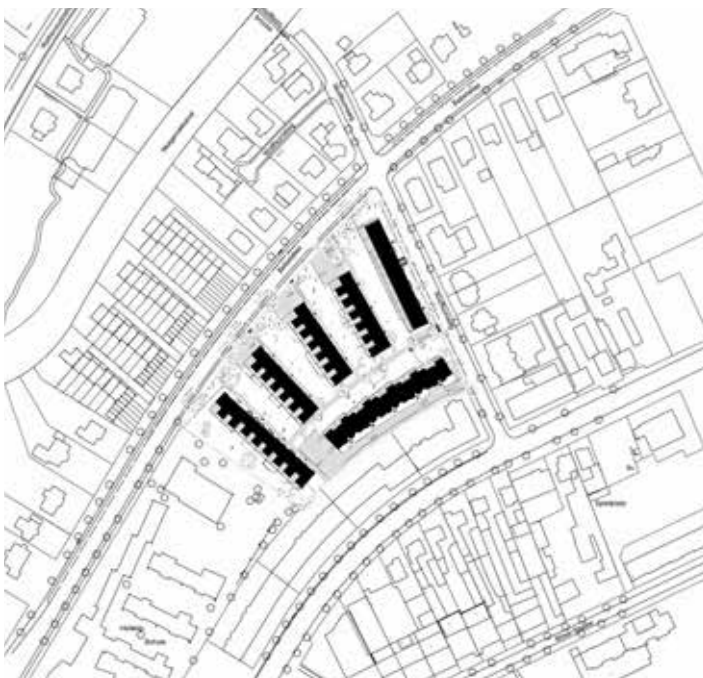


Abb. 83: Lageplan, Quelle: Blauraum Architekten

Blauraum Architekten aus Hamburg standen vor der Aufgabe, das bestehende Wohnquartier aus den 50er Jahren zeitgemäß zu verdichten und gleichzeitig energetisch zu sanieren. Um die Aufstockung von zwei Geschossen zu realisieren, nutzten sie eine Leichtbaukonstruktion in Holztafel-Fertigbauweise. Dadurch konnte die Aufstockung in relativ kurzer Bauzeit und mit geringem Baulärm fertiggestellt werden. Die Wand- und Deckenelemente wurden in einem Werk vorgefertigt, vor Ort zusammengefügt und mit gesägten Zedernholzschindeln verkleidet. Die Aufstockung setzt sich in seiner Leichtigkeit klar von den Bestandsgebäuden ab. Diese wurden im Zuge der Aufstockung saniert und mit einem neuen Sichtmauerwerk versehen. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilen wurden erhalten und mit Kommunikations- und Spielbereichen ausgestattet. Mit der Aufstockung konnte die Wohnfläche des Quartiers verdoppelt werden ohne den Freiraum zwischen den bestehenden Gebäuden zu verlieren.

Kennwerte

Büro:	Blauraum Architekten
Stadt:	Hamburg
Adresse:	Bebelallee 64-70, Hamburg, Deutschland
Neue WE:	47 (insg. 151)
BGF:	8.800 m² (Neubau)
Strategie:	Aufstockung von sechs Wohnblöcken aus den 50er-Jahren



FREILAGER ALBISRIEDEN, ZÜRICH

Aufstockung und Umnutzung von historischen Lagerhallen

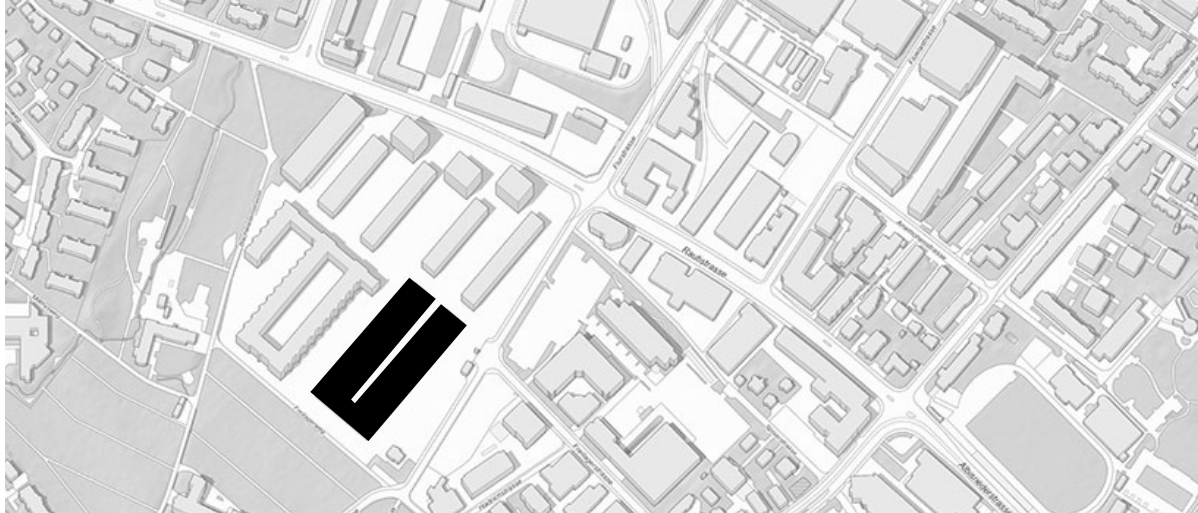


Abb. 84: Lageplan, Quelle: Freilager Zürich



Abb. 85: Aufstockung der ehemaligen Lagerhalle, Quelle: Georg Aerni

Vom Zollfreilager zum Wohnquartier: Die Züricher Handelskammer gründete 1923 das Freilager in Zürich-Albisrieden, um Lagerflächen für die Zwischenlagerung unverzollter Güter zur Verfügung zu stellen. Veränderungen im Logistikgewerbe führten Ende des 20. Jahrhunderts zum schrittweisen Niedergang des Freilagers. Aufgrund seiner Lage wird das Areal heute als Wohn- und Arbeitsort für etwa 2.500 Menschen genutzt. Meili Peter Architekten, die 2004 ein städtebauliches Leitbild für die Umnutzung des Quartiers entwarfen, plädierten für den Erhalt des historischen Bestandes. Die Aufstockung der Backstein-Lagerhallen wird als beispielhaftes Projekt für die Umgestaltung von Industrieflächen zu Wohnraum gesehen.

Kennwerte

Büro:	Meili Peter Architekten
Stadt:	Zürich
Adresse:	Freilagerstrasse 61, Zürich, Schweiz
Neue WE:	195
BGF:	k.A.
Strategie:	Dreigeschossige Aufstockung von ehemaligen Industrieflächen



WOHNSIEDLUNG IN STUTTGART-SILLENBUCH

Quartiersentwicklung durch maßstäbliches Nachverdichten: Sanierung und Neubau in Heumaden



Abb. 86: Schrägluftbild, Quelle: Wolfgang Schlabschi



Abb. 87: Straßenansicht der Neubauten, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde in Stuttgart-Sillenbuch, im Stadtteil Heumaden, eine Kombination aus Sanierung, Anbau und Ergänzung realisiert. Die bestehende Zeilenbebauung aus den 50er Jahren wurde aufgewertet und durch Kopfbauten ergänzt. Durch die Anbauten entstanden auf dem Grundstück 40 zusätzliche Wohnungen, 42 bestehende Wohnungen wurden durch Neubauten ersetzt und 66 Wohnungen wurden von Grund auf saniert. Gleichzeitig wurden die vorhandenen Freiräume durch die neuen Gebäude eingerahmt und es entstanden privatere, grüne Innenhöfe.



Abb. 88: Lageplan, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten

Kennwerte

Büro:	Burkle und Hahnemann
Stadt:	Stuttgart
Adresse:	Lorbeer-Pfenningäcker-Paprikastraße, Stuttgart, Deutschland
Neue WE:	40
BGF:	k.A.
Strategie:	Sanierung von 50er Jahre Zeilenbauten und Anbau von Neubauten



MITTLERER RING, MÜNCHEN

Aufwertung einer 50er Jahre Zeilenbausiedlung durch Anbau einer bewohnbaren Lärmschutzwand



Abb. 90: Anbauten an bestehende Zeilenbauten, Quelle: Léonwohlhage Architekten



Abb. 89: Straßenansicht der Lärmschutzwand, Quelle: Léonwohlhage Architekten



Abb. 91: Lageplan, Quelle: Léonwohlhage Architekten

Die Bewohner*innen der sechs Zeilen in der 50er Jahre Wohnsiedlung am Mittleren Ring in München lebten über Jahrzehnte mit dem Verkehrslärm der angrenzenden Autobahn. Léonwohlhage Architekten realisierten eine Lärmschutzbebauung, die trotz der unattraktiven Lage eine erstaunlich hohe Wohnqualität bietet und die dahinter liegenden Zeilen vor der Lärmbelastung schützt.

Kennwerte

Büro:	Léonwohlhage
Stadt:	München
Adresse:	Richard-Strauss-Straße, München, Deutschland
Neue WE:	90 (+ 180 sanierte WE)
BGF:	12.250 m²
Strategie:	Anbau der gleichzeitig als Lärmschutz fungiert



SIEDLUNG BUCHHEIMER WEG, KÖLN

Umstrukturierung einer 50er Jahre Zeilenbausiedlung durch Neubauten



Abb. 92: Neubauten aus der Vogelperspektive, Quelle: Jens Willebrand

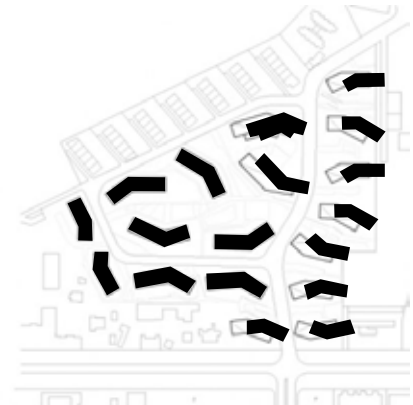


Abb. 94: Lageplan, Quelle: Astoc Architects and Planners



Abb. 93: Straßenansicht im Quartier, Quelle: Astoc Architects and Planners

Obwohl sich die Kölner GAG Immobilien AG für die bestehende Siedlung aus den 50er Jahren am Buchheimer Weg in Köln aufgrund der schlechten Bausubstanz für einen Abriss entschied, entwarfen Astoc Architekten aus Köln ein Quartier, das sich an den Bebauungsprinzipien des alten Siedlungsbaus orientiert. Viel Licht und Luft sind die Grundelemente der zeitgenössisch interpretierten Zeilenbauten. Gleichzeitig achteten die Architekten auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen. Viele der ehemaligen Mieter*innen konnten nach dem Neubau zu nahezu unveränderten Mietpreisen zurückziehen. Zentral für den sozialverträglichen Umbau war das Schaffen von funktionierenden Nachbarschaften und Freiräumen, welche die Identifikation der Bewohner*innen mit dem Quartier stärken sollen.

Kennwerte

Büro:	Astoc
Stadt:	Köln
Adresse:	Buchheimer Weg, Köln, Deutschland
Neue WE:	434
BGF:	51.600 m²
Strategie:	Ersatz einer 1950er Jahren Zeilenbausiedlung durch 18 neue Wohngebäude

Wohnbebauung: Zeilenbebauungen verdichten



BERLINER VIERTEL, MONHEIM

Verdichtung über die Nachnutzung eines ehemaligen Schulstandorts im Berliner Viertel



Abb. 95: Öffentlicher Freiraum im Quartier, Quelle: Render-Manufaktur GbR



Abb. 96: Lageplan, Quelle: ulrich hartung gmbh



Abb. 98: Schwarzplan, Quelle: Ulrich Hartung

Das Berliner Viertel in Monheim liegt im unmittelbaren Randbereich der Innenstadt. Die Bebauungsstruktur ist durch Plattenbauten der 60er bis 70er Jahren charakterisiert. Durch die Umnutzung eines aufgegeben Schulstandorts soll ein neues Wohnquartier in der Mitte der Siedlung entstehen. Dafür entwarf das Planungsbüro ein differenziertes Konzept, das u. a. über geförderte Familienwohnungen, Micro-Apartments, Pflegeeinrichtungen und Mehrgenerationenwohnen vielfältige Wohnformen in das Quartier integriert.

Kennwerte

Büro: ulrich hartung gmbh
Stadt: Monheim am Rhein
Adresse: Berliner Viertel, Monheim, Deutschland
Neue WE: 205
BGF: k.A.
Strategie: Nachnutzung eines ehemaligen Schulstandorts



Abb. 97: Entwurfskonzept, Quelle: ulrich hartung gmbh



HAUS V, MÜNCHEN

Verdichtung in einer kleinteiligen Nachkriegssiedlung

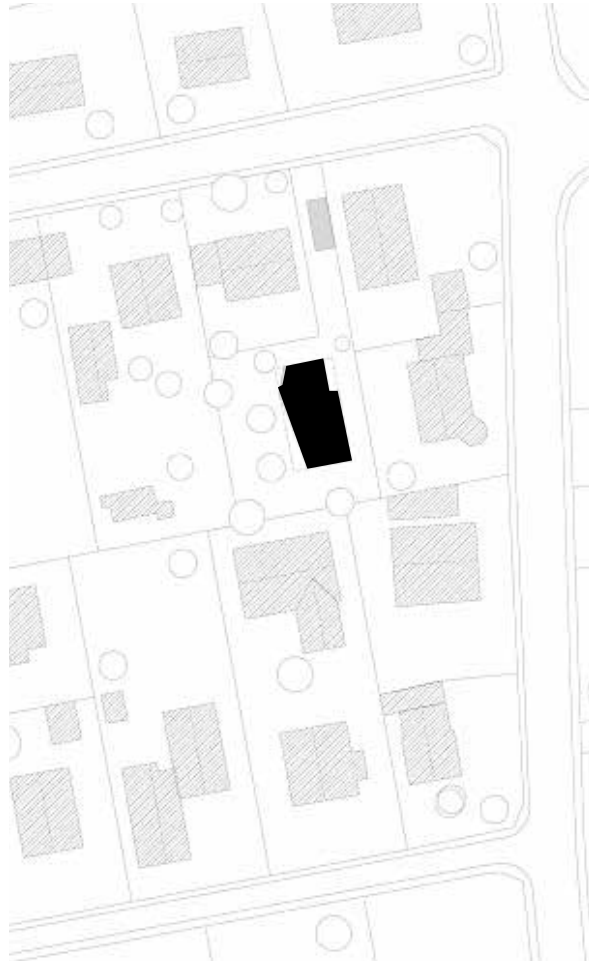


Abb. 99: Lageplan, Quelle: Palais Mai Architekten

München Haimhausen ist eine Nachkriegssiedlung, deren kleinteilige Parzellenstruktur im Laufe der letzten Jahre behutsam nachverdichtet wurde. Beispielhaft dafür ist Haus V. Das Einfamilienhaus steht in zweiter Reihe im ehemaligen Obstgarten des Vorderhauses. Das beauftragte Architekturbüro Palais Mai aus München entwarf das Bauvolumen so, dass trotz seiner Größe möglichst viel des ehemaligen Baumbestands erhalten werden konnte. Der Baukörper reagiert auf die besondere Erdgeschossituation mit einem ausgegogenen Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen. Die großformatigen Fenster schaffen eine räumliche Verbindung zum umschließenden Gartenraum, während die geschlossenen Ecken Privatheit im Inneren generieren. Der gewählte, glatte Kalkfeinputz betont das Gebäudevolumen und schafft die Verbindung zu den Gebäuden der Umgebung.



Abb. 100: Gartenansicht, Quelle: Palais Mai Architekten



Abb. 101: Giebelfassade, Quelle: Palais Mai Architekten

Kennwerte

Büro:	Palais Mai
Stadt:	München
Adresse:	Haimhausen, München, Deutschland
Neue WE:	1
BGF:	ca. 85 m²
Strategie:	Einfamilienhaus in zweiter Reihe

Wohnbebauung: Innenhöfe verdichten



WOHNBAU TÊTE EN L'AIR, PARIS

Nachverdichtung in Form von Sozialwohnungsbau in innerstädtischem Innenhof



Abb. 102: Blick in den gemeinsam genutzten Innenhof, Quelle: Jean-Claude Pattaccini



Abb. 103: Holzfassade mit vorspringenden Volumen, Quelle: Cécile Septet



Abb. 104: Lageplan, Quelle: KOZ architectes

Der Wohnbau Tête en l'air von KOZ Architectes befindet sich in einem alten Arbeiterviertel im Norden von Paris. Er besticht durch sein einfaches Konzept: Der Innenhof der pittoresken Bestandsgebäude wurde mit einem nachhaltigen Holzbau verdichtet. Die vor- und zurückspringenden Kuben ermöglichten es trotz des kostengünstigen Sozialwohnungsbaus unterschiedliche Raumgrößen zu generieren und die Freiräume im Innenhof zu erhalten.

Kennwerte

Büro:	KOZ Architectes, Paris
Stadt:	Paris
Adresse:	94 Rue Philippe de Girard, Paris, Frankreich
Neue WE:	30
BGF:	ca. 2.102 m ²
Strategie:	Holzbau in innerstädtischem Innenhof



PA1925, BERLIN

Neubau eines Supermarktes mit vier Wohngebäuden



Abb. 105: Fassadenansicht von Wohnbebauung und Supermarkt, Quelle: Simon Menges



Abb. 106: Blick in den begrünten Innenhof, Quelle: Simon Menges

Das Projekt PA1925 von zanderrotharchitekten aus Berlin verdeutlicht exemplarisch, wie sich Gewerbe- und Wohnflächen im urbanen Kontext sinnvoll vereinen lassen. Es entstand ein neuer Supermarkt auf dessen Dach ein Ensemble aus vier Wohngebäuden realisiert wurden. Die sogenannten „Gartenhäuser“ bilden in ihrer Mitte einen geschützten, grünen Freiraum aus, der von allen Bewohnern*innen der Anlage gemeinschaftlich genutzt werden kann. Insgesamt entstanden 51 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 60 m² und 200 m².

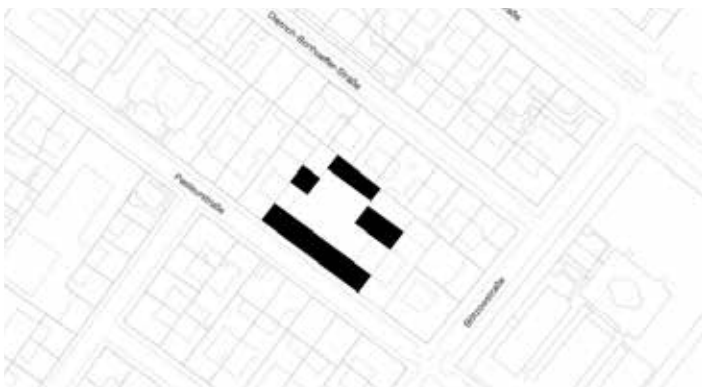


Abb. 107: Lageplan, Quelle: zanderrotharchitektenarchitekten

Kennwerte

Büro:	zanderrotharchitekten
Stadt:	Berlin
Adresse:	Pasteurstraße 19-25, Berlin, Deutschland
Neue WE:	51
BGF:	14.667 m²
Strategie:	Aufstockung und Anbau an bestehenden Supermarkt



DANTEBAD, MÜNCHEN

Schaffen von bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau über einer Parkplatfläche

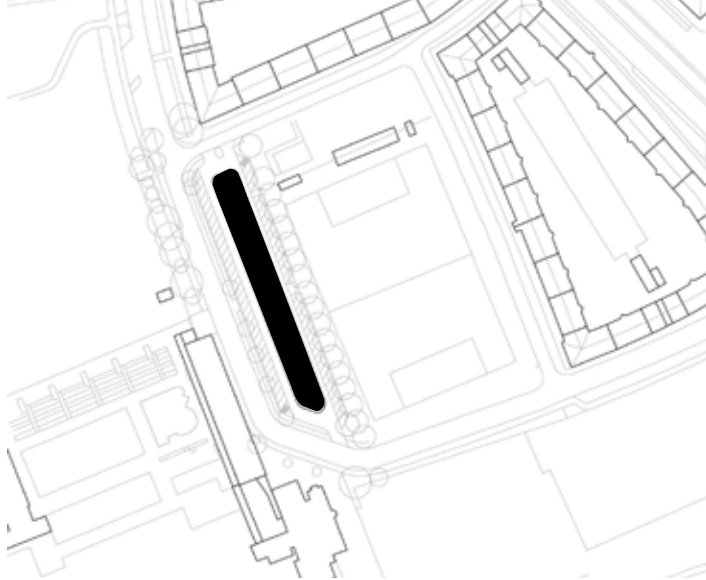


Abb. 108: Lageplan, Quelle: Florian Nagler Architekten



Abb. 110: Nordfassade, Quelle: Stefan Müller-Naumann



Abb. 111: Parkfläche unter den Wohnungen, Quelle: Stefan Müller-Naumann



Abb. 109: Südliche Straßenansicht des Holzbaus, Quelle: Stefan Müller-Naumann

Die Parkplatzüberbauung am Dantebad in München gilt als Pilotprojekt. Der Wohnungsdruck in München ist hoch. Freie Grundstücke sind immer noch Mangelware. Ziel der Bauaufgabe war es, in nur einem Jahr Planungs- und Bauzeit, 100 Wohnungen zu schaffen und so wenig Parkplatfläche wie möglich zu verlieren. Der beauftragte Architekt Florian Nagler setzte, aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades, auf Holztafelbauweise und den Grundsatz „Form follows Stellplatzbreite“. Das Tragaster des Gebäudes ist auf die Maße der Parkplätze im Erdgeschoss abgestimmt. Es entstanden über achtzig 1-Zimmer-Wohnungen mit 24 m² bis 31 m² und vierzehn 2,5-Zimmer-Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche.

Kennwerte

Büro:	Florian Nagler Arch.
Stadt:	München
Adresse:	Postillonstraße 18-20, München, Deutschland
Neue WE:	100
BGF:	5.352 m²
Strategie:	Schnelle, kostengünstige Holzkonstruktion auf ehemaligem Parkplatz



THEODORAHUS, KOPENHAGEN

Aufwertung und Umnutzung eines ehemaligen Brauereigeländes durch urbane Mischnutzung

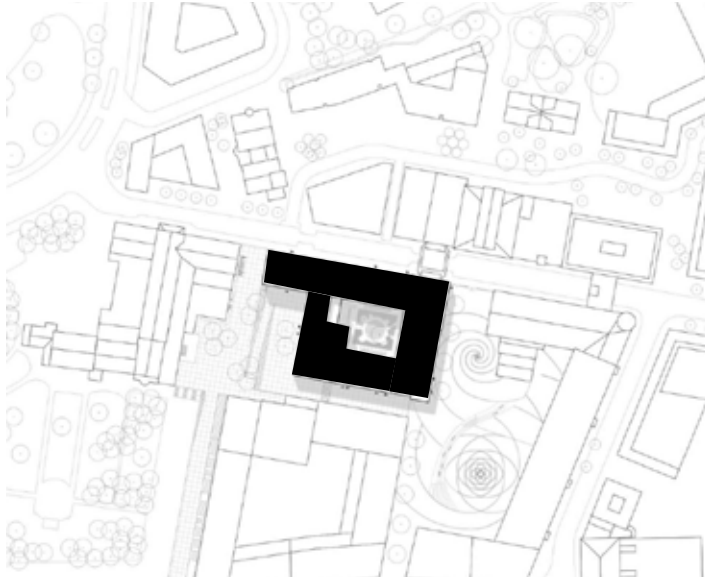


Abb. 112: Lageplan, Quelle: ADEPT, Kopenhagen

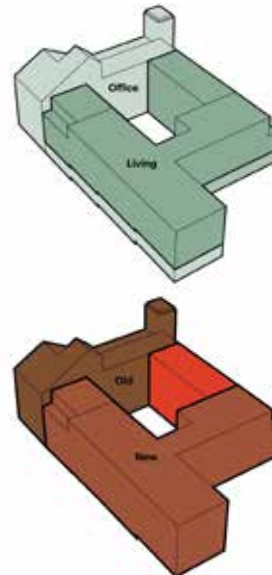


Abb. 114: Nutzungsdiagramm, Quelle: Adept, Kopenhagen



Abb. 113: Ansicht des Neubaus am historischen Stadttor, Quelle: Rasmus Hjortshøj

Das Theodorahaus in Kopenhagen steht auf dem Gelände der historischen Carlsberg-Brauerei. Nach dem Abschluss eines Ideenwettbewerbs 2007 verwandelte sich die Fläche Stück für Stück in ein eigenes Stadtviertel. An den ehemaligen Hefespeicher der Brauerei anschließend plante das Architekturbüro ADEPT einen Neubau mit Wohn- und Büroflächen. Ein Flügel des Bestandes wurde übernommen und saniert. Die äußere Fassade des Gebäudes adaptiert die charakteristischen Ziegelemente des Altbaus, die Innenseite ist in schlichtem Weiß gehalten, das von Grünpflanzen berankt werden soll. Das Theodorahaus zeigt beispielhaft, welche räumlichen Qualitäten kompakte, urbane Quartiere inklusive eines behutsamen Umgangs mit dem Bestand ausbilden können.

Kennwerte

Büro:	ADEPT
Stadt:	Kopenhagen
Adresse:	Ottilia Jacobsens Plads, 1799 København, Dänemark
Neue WE:	k.A.
BGF:	k.A.
Strategie:	Ergänzen eines historischen Komplexes mit Neubau



GISSHÜBEL, ZÜRICH

Wohnen über den Weichenstellern: Aufstockung und Umbau eines ehemaligen Umschlaggebäudes



Abb. 115: Lageplan, Quelle: burkhalter sumi architekten



Abb. 117: Ehemaliges Bahnhofsgebäude, Quelle: burkhalter sumi architekten



Abb. 118: Ehemaliges Bahnhofsgebäude nach der Aufstockung, Quelle: burkhalter sumi architekten



Abb. 116: Fassadenansicht vom Gleisbett, Quelle: Burkhalter Sumi Architekten

Vom Lager zum Wohnquartier: Der ehemalige Güterumschlagplatz in Zürich Giesshübel ist heute aufgrund seiner idealen ÖPNV-Anbindung ein beliebtes Wohn- und Arbeitsquartier. Die Architekten burkhalter sumi planten und realisierten die Umnutzung der ehemaligen Bahngüterhalle als Bürofläche. Der auf hohe Lasten ausgelegte Sockelbau erlaubte die Aufstockung von vier zusätzlichen Geschossen für die Wohnnutzung. In ihm verbleiben nach dem Umbau die Nutzungen durch die Bahntechnik und die Leitstelle der SZU. Das Projekt veranschaulicht exemplarisch, wie Industrie-, Gewerbe- und Wohnnutzung voneinander profitieren können ohne ihre Funktionalität zu verlieren.

Kennwerte

Büro:	burkhalter sumi
Stadt:	Zürich
Adresse:	Wolframplatz 20 – 22
	Zürich, Schweiz
Neue WE:	24
BGF:	1.275 m²
Strategie:	Aufstocken einer alten Bahngüterhalle mit Wohnraum

05 | HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND FAZIT

Kapitel 5 stellt den Abschluss des Teil A der Potenzialanalyse Wohnen dar. In ihm werden aus den Ergebnissen der Potenzialanalyse Wohnen Handlungsempfehlungen abgeleitet und die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

5.1 Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung der identifizierten Potenzialflächen ist kein Selbstläufer. Sie hängt von gesamtstädtischen Zielen, Ressourcen und Strukturen in der Verwaltung und letztlich von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer*innen ab. Da Innenentwicklung in Stuttgart schon seit vielen Jahren praktiziert wird, sind dafür bereits zahlreiche Instrumente und Strukturen geschaffen worden. Dazu gehören beispielsweise das NBS, die daraus abgeleitete ZSL, das Baulückenkataster oder das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Aus diesem Grund werden nachfolgend nur die Handlungsansätze und Instrumente dargestellt, die aus Sicht der Potenzialanalyse Wohnen über die schon vorhandenen hinaus wichtig erscheinen. Die Auflistung stellt keine abschließende Aufarbeitung der vorhandenen Instrumente dar, sondern ist vielmehr als eine Sammlung von Vorschlägen gedacht.

Es werden vier Handlungsebenen unterschieden:

- a) Gesamtstädtische Zielebene
- b) Strukturelle Ebene der Verwaltung
- c) Aktivierung der Eigentümer*innen
- d) Kommunikation und Akzeptanz

a) Gesamtstädtische Zielebene

Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK)

Für eine gezielte und erfolgreiche Entwicklung der Potenziale sind langfristige Strategien und das Festlegen von Prioritäten notwendig. Dafür müssen die Potenziale in den gesamtstädtischen Kontext und die langfristigen Zielsetzungen eingeordnet werden. Ein STEK bildet dafür die Basis. Dieses erlaubt es, die Potenziale auch in Verbindung mit weiteren konzeptionellen und strategischen Entwicklungszielen zu setzen. Dazu gehören beispielsweise die Themen Freiraum, Mobilität, Stadtklima oder Sozialstruktur. Aktuell schreibt die Stadt Stuttgart ihr STEK fort. In dieses können Fragestellungen aus der Sicht der Potenzialanalyse Wohnen integriert werden. Beispiele hierfür sind:

- > Wo ist wie viel und welche Art der Verdichtung gewollt?
- > Wie soll mit Arrondierungsflächen umgegangen werden?
- > Wo sollen die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung gelegt werden?

Daneben können die bekannten und neu ermittelten Potenziale eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des STEK darstellen. Weshalb die zeitnahe Zusammenführung der beiden Datensätze eine große Rolle spielt.

Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik

Durch eine aktive Bodenpolitik kann die Stadt selbst agieren. Sie ist vor allem für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum unabdingbar. Ansatzpunkt ist beispielsweise eine langfristige und strategische Ankaufsstrategie. Für eine effektive, nachhaltige Bodenpolitik müssen räumliche Entwicklung und Liegenschaftspolitik eng aufeinander abgestimmt sein. Eine wirksame kommunale Bodenpolitik muss daher einer ressortübergreifenden kommunalen Gesamtstrategie folgen und die stadtent-

wicklungs- und liegenschaftspolitischen Strategien und Instrumente konsequent koppeln. Sie sollte vor allem in den Entwicklungsräumen und vielversprechendsten Potenzialflächen angewandt werden.

Zusammenführen der neuen und bestehenden Potenziale

Das NBS, die daraus abgeleitete ZSL und das Baulückenkataster sind etablierte Instrumente zur Übersicht und Lenkung der Innenentwicklung in Stuttgart. Sie sollen durch die Potenzialanalyse Wohnen ergänzt werden. Neue und bestehende Potenziale sollten langfristig zusammen geführt werden.

b) Strukturelle Ebene der Verwaltung

Weiterführen und ggfs. Ausbau der vorhandenen Strukturen

Für die Umsetzung der Potenziale sind ausreichende Strukturen und personelle Ressourcen in der Verwaltung notwendig, von denen in Stuttgart schon viele geschaffen wurden. Dazu gehören beispielsweise die personellen Mittel zur Bearbeitung des NBS oder des Baulückenkatasters, das Flächenentwicklungsmanagement (2014 eingeführt) oder das Bündnis für Wohnen als Plattform für den Austausch und die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und den entsprechenden Interessenverbänden (2016 gegründet). Eine Fortführung dieser Strukturen und Ressourcen ist unabdingbar, eine Weiterentwicklung und Aufstockung ist ggfs. zu prüfen.

Verfahren weiter optimieren und eine schnelle Umsetzung fördern

Plan- und Genehmigungsverfahren sind häufig langwierig und erfordern die Abwägung vieler unterschiedlicher Belange. Mit Beratungsangeboten rund um das Thema Grundstücksentwicklung und der Beschleunigung der Laufzeit von Bauanträgen hat die Stadt Stuttgart schon viel erreicht um die Prozesse verständlicher und schneller zu gestalten. Weitere Möglichkeiten der Optimierung sind zu prüfen.

Ganzheitliche Entwicklungskonzepte / Rahmenpläne erstellen

Auf vielen Potenzialflächen ist eine Entwicklung unter Einbeziehung der Umgebung oder einer umfassenden Betrachtung notwendig. Sie kann durch ganzheitlich angelegte Entwicklungskonzepte oder Rahmenpläne umgesetzt werden. Diese gehen über die Fragen der baulichen Verdichtung hinaus, betrachten die Chancen und Problemlagen im Quartier und legen entsprechende Entwicklungsziele fest. Dazu gehört beispielsweise die Betrachtung und Aufwertung der Freiräume. Auch die Eigentümer*innen und Anwohner*innen sollen in die Planungen einbezogen werden. Auf diese Weise kann die Verdichtung mit der qualitativen Entwicklung des Quartiers verbunden werden.

Wertschätzung und Integration des Bestandes

Wo immer möglich, sollte die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz einem Abriss vorgezogen werden. So kann sparsam mit grauer Energie, also der Energie, die zur Errichtung eines Gebäudes notwendig ist, umgegangen werden und gleichzeitig die Identität des Quartiers gestärkt werden.

Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen durchführen

Für einzelne, größere Potenzialflächen sollten Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen durchgeführt werden. Sie fördern unterschiedliche Lösungsvorschläge zutage und sichern eine qualitätsvolle Entwicklung.

c) Aktivierung der Eigentümer*innen

Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen auf privaten Grundstücken

Innenentwicklung ist auch Überzeugungsarbeit, vor allem da sich der Großteil der Potenzialflächen nicht in städtischem Eigentum befindet. Um die Eigentümer*innen der Potenzialflächen für die Schaffung von neuem Wohnraum auf ihren Flächen zu gewinnen, kann eine aktive und offene, möglichst schwellenlose Kommunikationsstrategie

hilfreich sein. Teile einer solchen Strategie sind z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Ansprachen von Einzelpersonen oder Beratungsangebote. Dabei kommt es besonders darauf an:

- > die Möglichkeiten, Chancen und Synergieeffekte einer Verdichtung darzustellen
- > Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten zu erläutern
- > vorhandene Entwicklungshemmnisse aufzuzeigen und zu überwinden

Einige Ansätze einer Kommunikationsstrategie setzt die Stadt bereits um wie z.B. die Bauberatung PLUS oder die Darstellung der NBS-Flächen und Baulückenkatasters im Internet.

Eine wichtige Rolle in der Kommunikation mit den Eigentümer*innen spielt die Darstellung von guten Referenzprojekten. Über sie können positive Bilder geschaffen und die Mehrwerte für die Eigentümer*innen aufgezeigt werden. Mit den Testentwürfen und den Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung liefert die Potenzialanalyse Wohnen dafür bereits einige Ansätze. Eine weitere Chance könnte die Umsetzung von Pilotprojekten z.B. im Rahmen der internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart darstellen.

Schaffen von Anreizen

Unterschiedliche Anreize können die Eigentümer*innen zusätzlich motivieren, ihre Flächen zu entwickeln. Dazu gehören beispielsweise finanzielle Förderungen, das Ausreizen von Ermessensspielräumen im Baurecht oder die Änderung des bestehenden Planrechts. Einige dieser Ansätze werden in Stuttgart schon umgesetzt wie z.B. in Form der Stellplatzsatzung oder des Förderprogramms „Schaffung von Wohnraum zur Miete“. Die Prüfung der bestehenden Angebote und weiterer Möglichkeiten der Anreizschaffung wird empfohlen.

d) Akzeptanz

Innenentwicklung ist immer mit einer Veränderung der bestehenden Strukturen und gegebenenfalls auch mit Nutzungsänderungen verbunden. So können durch eine Verdichtung Parkplätze wegfallen, Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden und mehr Menschen in die Nachbarschaft ziehen. Dies kann Befürchtungen und Vorbehalte bei der Anwohnerschaft hervorrufen. Aus diesem Grund sind eine Sensibilisierung und aktive Einbindung der Stadtgesellschaft wichtig. Diese kann durch Veranstaltungen, Bereitstellung von Hintergrundwissen, Interviews, Artikel oder Videos unterstützt werden. Auch hier sind die Darstellung von Beispielen und das Herausarbeiten von Mehrwerten wichtig. Dazu zählen beispielsweise die Aufwertung von öffentlichen Räumen, die Förderung einer nachhaltigen Mobilität, Möglichkeiten zur Verbesserung des Stadtklimas, eine Verbesserung der Infrastruktur oder die Stärkung von Quartierszentren.

5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse und Erkenntnisse

Das Ziel der Potenzialanalyse Wohnen ist es, über die schon bekannten Potenziale hinaus, stadtweit im Innenbereich neue Potenziale für Wohnungsbau zu erheben. Sie ergänzen die bekannten Potenziale zu einer gesamtstädtischen Kulisse der Innenentwicklungsmöglichkeiten.

Über die bestehenden Potenziale hinweg konnten umfangreiche neue Potenziale identifiziert werden: Insgesamt wurden Wohnbaupotenziale auf einer Gesamtfläche von ca. 327 ha identifiziert. Gemäß der quantitativen Abschätzung der Entwicklungspotenziale können auf diesen Flächen bis zu 18.000 Wohneinheiten entstehen. Diese Abschätzung spiegelt das theoretisch maximale Entwicklungspotenzial an neuen Wohneinheiten wider, wenn alle Potenziale umgesetzt werden. Umsetzungswahrscheinlichkeiten aufgrund von Eigentumsverhältnissen, entwurflichen Überlegungen oder weiteren Einflussfaktoren sind nicht enthalten. Das kurz- und mittelfristig realistisch umsetzbare Entwicklungspotenzial ist deshalb deutlich tiefer anzusetzen.

Die Entwicklungspotenziale verteilen sich gleichmäßig über die Planungsbezirke:

Es besteht jeweils ein Entwicklungspotenzial von etwa 4.500 Wohneinheiten, den Planungsbezirk Rosenstein ausgenommen. In ihm sind, als flächenmäßig sehr kleiner Planungsbezirk und auf Grund vieler laufender Planungen, kaum neue Potenziale vorhanden.

Auch vereinzelt Siedlungsränder bieten die Chance zur Verdichtung: Bei der Untersuchung der Siedlungsränder auf mögliche Arrondierungsflächen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- > direkte Lage an einer vorhandenen Straße
- > gute Anbindung an den SÖPNV
- > nicht Teil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes
- > Bebauung mit Geschosswohnungsbau städtebaulich vorstellbar

Die identifizierten Arrondierungsflächen ergeben ein Entwicklungspotenzial von insgesamt etwa 800 Wohneinheiten. Größere Arrondierungspotenziale befinden sich in Möhringen und Mühlhausen. Eine Entwicklung dieser Flächen ist aus Sicht der Potenzialanalyse Wohnen sinnvoll, muss jedoch genauer geprüft werden.

Militärflächen sind im Falle einer Nutzungsaufgabe große Potenziale: Die großen, noch in Nutzung befindlichen Militärflächen (Patch und Robinson Barracks) werden immer wieder im Zusammenhang mit Wohnbaupotenzialen genannt. Im Falle einer Nutzungsaufgabe liegen auf diesen Flächen tatsächlich große Potenziale. Da ein Ende einer militärischen Nutzung zur Zeit nicht abzusehen ist, waren diese Flächen nicht Gegenstand der Studie.

Die Mehrzahl der Entwicklungspotenziale liegt, mit etwa 16.000 abgeschätzten Wohneinheiten, auf bebauten Flächen:

Ein Teil dieser Potenziale kann unter Erhalt des Bestandes durch Aufstockung, Ergänzung oder Anbau weiterentwickelt werden. Ein Großteil der Potenziale kann jedoch nur im Rahmen von Umstrukturierung realisiert werden. Dies gilt insbesondere für Potenzialflächen mit wohnfremden Nutzungen. Eine Umsetzung dieser Entwicklungspotenziale ist stark von den Entwicklungsabsichten der Eigentümer*innen, möglichen Nutzungs- und Interessenskonflikten und der Akzeptanz der Anwohner*innen abhängig. Sie erfordert Ressourcen in der Verwaltung und planerische Vorbereitung. Gleichzeitig besteht an vielen Stellen durch Umstrukturierung die Chance auf eine Aufwertung der Bestandssituation.

Für die Verdichtung der Potenzialflächen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten und Chancen: Als wichtigste Möglichkeiten der Nachverdichtung auf den Potenzialflächen wurden zehn Kategorien ausgemacht (siehe auch Kapitel 4.1 Möglichkeiten der Nachverdichtung und ihre Chancen, ab S. 44):

Unbebauten Flächen:

- > Schließen von Baulücken
- > Verdichtung am Stadtrand

Wohnbebauung:

- > Aufstocken
- > Anbauen
- > Zeilenbebauungen verdichten
- > in zweiter Reihe ergänzen
- > Innenhöfe verdichten

Mischnutzung und Anreichern von Wohnen:

- > Verdichtung wohnfremder Nutzungen
- > kompakte urbane Verdichtung
- > Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten

Die positiven Auswirkungen auf das Umfeld, die mit entsprechenden Projekten einhergehen können, sind von der Art der Verdichtung abhängig: Bei kleinteiligen Maßnahmen, wie Aufstockungen oder Anbauten, ist vor allem eine Aufwertung der Bestandsgebäude möglich. Beim Verdichten von Zeilenbebauungen oder Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten sind die Chancen vielfältiger: So können die wohnungsnahen Freiräume und der öffentliche Raum aufgewertet werden, attraktive Mischnutzungen entstehen oder soziale Durchmischungen gefördert werden.

Im Zuge einer Nachverdichtung ist insbesondere in Verbindung mit Sanierungen und Modernisierungen zu beachten, dass neben der Wohnraumqualität meist auch die Mieten steigen. Es sollte daher im Zuge der Verdichtung, wo immer möglich, auf ein sozialverträgliches Wohnungsangebot geachtet werden, insbesondere bei Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand.

Die neu ermittelten Potenzialflächen sind häufig kleinteilig: Im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen wurden alle Flächen erfasst, die nach planerischen Gesichtspunkten grundsätzlich für eine Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung denkbar erschienen. Dabei zeigte sich, dass ein Großteil vielversprechender und großer Potenziale bereits im NBS und der ZSL enthalten sind. Dazu zählen z.B. einige Zeilenbau- und Großsiedlungen in Rot, Freiberg, Mönchfeld oder Dürrelwang oder die Energieversorgungsflächen der EnBW in Stuttgart-Ost. Dennoch konnten im Rahmen dieser Studie weitere vielversprechende Potenziale identifiziert werden. Die neu ermittelten Flächen beinhalten aber auch vielfach kleinteiligere Potenziale, die teilweise keine optimalen Entwicklungsvoraussetzungen bieten. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Drucks auf dem Wohnungsmarkt und des Bevölkerungswachstums müssen aber auch solche Flächen in den Fokus rücken. In der Summe ist die Gesamtkulisse als langfristiger Flächenpool für die Innenentwicklung zu verstehen.

Insbesondere in der Umsetzung der Potenzialflächen in den Entwicklungsräumen und gut erschlossenen Bereichen liegen besondere Chancen: Die Aktivierung der Entwicklungsräume sollte prioritär erfolgen. Mit der Umsetzung entsprechender Projekte kann eine qualitätvolle Entwicklung angrenzender Bereiche einhergehen. Dabei müssen die Entwicklungsräume im Kontext ganzheitlicher Entwicklungskonzepte umgesetzt werden und mögliche Folgewirkungen wie beispielsweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder ein notwendiger Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie die Verbesserung des Grünflächenangebotes betrachtet werden.

Auch in der Überbauung von wohnfremden Nutzungen wie Gewerbebauten, Supermärkten und Tankstellen liegen Potenziale: Für eine Entwicklung dieser Potenziale sind gegebenenfalls Zielkonflikte zu beheben und spezielle Strategien zu entwickeln.

Anhand der Ergebnisse der Potenzialanalyse Wohnen sowie der Diskussionen während des Arbeitsprozesses können abschließend folgende Schlüsse gezogen werden:

Das Schaffen von neuem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung...

...ist eine gesamtstädtische Aufgabe.

Die identifizierten Flächenpotenziale und Entwicklungsräume verteilen sich relativ gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet und alle Planungsbezirke. Eine Ausnahme bildet der Planungsbezirk Rosenstein als flächenmäßig sehr kleine Planungseinheit mit großen, schon in Umsetzung befindlichen Potenzialflächen. Innenentwicklung ist also eine gemeinschaftliche Herausforderung, über alle Stadtbezirke hinweg. Es sind gemeinsame Herangehensweisen und Strategien notwendig, um eine möglichst breite Entwicklung der Potenziale zu erreichen.

...sollte mit einer aktiven Bodenpolitik gekoppelt werden.

„Die Bodenfrage“ wird zur Schlüsselfrage für eine nachhaltige, am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete Entwicklung der Städte. Auf stadteigenen Flächen sind die Handlungsspielräume für die Kommune größer, insbesondere für die Versorgung mit sozialem Wohnungsbau sind Grundstücke im städtischen Besitz von zentraler Bedeutung.

... steht häufig im Konflikt mit vorhandenen Nutzungen.

Der Großteil der Wohnpotenziale befindet sich auf bereits bebauten Flächen. Etwa die Hälfte dieser Potenziale liegt auf Flächen, die heute nicht zum Wohnen genutzt werden. Dazu zählen Gewerbe- und Büronutzungen, Parkplätze, aber auch zu kleineren Anteilen Versorgungsflächen oder soziale Infrastruktur. Die Umsetzung dieser Potenziale kann Interessens- und Nutzungskonflikte hervorrufen, die es auszugleichen gilt. Dabei muss die Verdichtung auf diesen Flächen nicht zwangsläufig mit einer Verlagerung oder Verdrängung der vorhandenen Nutzungen einhergehen. Mit Konzepten zur Nutzungsmischung oder entwurflichen Ansätzen können Bestandsnutzung und Verdichtung in Einklang gebracht werden.

...ist Überzeugungsarbeit.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur bei ca. 14 % der Potenziale Eigentümerin der Flächen. Die übrigen Potenziale können nur aktiviert werden, wenn die jeweiligen Eigentümer*innen ein Interesse daran haben. Bei Baugenossenschaften oder Wohnungsbauunternehmen kann von einem hohen Interesse an der Weiterentwicklung und Verdichtung ihres Bestandes ausgegangen werden. Sie sind meist auch ökonomisch und organisatorisch in der Lage, die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Bei privaten Einzeleigentümer*innen ist die Situation deutlich vielfältiger. So können z.B. die Bereitschaft, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, fehlendes Wissen über die Möglichkeiten der Nachverdichtung oder anders geartete Entwicklungsabsichten Hemmnisse in der Entwicklung der Potenziale darstellen. Etwa drei Viertel der ermittelten Wohnpotenziale sind auf Grundstücken privater Eigentümer*innen zu verorten. Um diese Potenziale umsetzen zu können, sind Strategien zur Aktivierung der Eigentümer*innen notwendig.

...bietet viele Chancen.

Die Verdichtung und Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes bieten vielfältige Chancen. Sie bestehen beispielsweise in:

- > der Reduzierung des Flächenverbrauchs
- > kurzen Wegen und der Förderung einer urbanen und nachhaltigen Mobilität
- > der besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Abwassersysteme, soziale Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen)
- > kompakten Siedlungsstrukturen, die weniger Energie verbrauchen
- > der Umsetzung der Ziele der doppelten Innenentwicklung
- > der Aufwertung von Bestandssituationen
- > der Behebung städtebaulicher Defizite
- > positiven Impulsen für die Umgebung
- > der Aufwertung bestehender Grün- und Freiflächen
- > der Entwicklung von Haltestellen des SÖPNV
- > dem Schaffen neuer Mischnutzungen und urbaner Qualitäten durch Neuorganisationen oder Umwidmungen von Bestandsgebäuden oder vorhandenen Nutzungen
- > der Förderung sozialer Durchmischung

Diese Chancen werden auch in den Testentwürfen und Beispielen qualitätvoller Nachverdichtung veranschaulicht. Insbesondere der Testentwurf Muckensturm zeigt auf, dass durch Verlagerung von Nutzungen und baulicher Verdichtung an gut erschlossener Stelle nicht nur mehr Wohnraum, sondern auch ein deutlicher Mehrwert für das umliegende Quartier geschaffen werden kann.

...ist Stadtentwicklung.

Die hier vorliegende Studie zeigt die theoretisch vorhandenen Potenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum auf und formuliert mögliche Entwicklungsansätze. Langfristige Entwicklungsziele, die darüber hinaus gehen, sind am besten in einem gesamtstädtischen Kontext festzulegen (Stadtentwicklungskonzept, Innenentwicklungsstrategie). Darüber hinaus hat die Herausarbeitung der Entwicklungsräume deutlich gemacht, dass an vielen Stellen ganzheitliche Konzepte notwendig sind, um eine qualitätvolle Entwicklung zu sichern.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BGF	Brutto-Grundfläche
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BOKS	Bodenschutzkonzept Stuttgart
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GIS	Geoinformationssystem
GRZ	Grundflächenzahl
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
NBS	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart
SIM	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
SÖPNV	Schienengebundener öffentlicher Personennahverkehr
STEK	Stadtentwicklungskonzept
WE	Wohneinheiten
ZSL	Zeitstufenliste Wohnen

ABBILDUNGS- / QUELLENVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben zu den Quellen:

Außer den Abbildungen innerhalb des Kapitels 4.3 Beispiele gebauter, qualitätvoller Nachverdichtung (ab S. 80) sind alle Abbildungen im vorliegenden Bericht von berchtoldkrass space&options erstellt. Sie basieren auf den bereit gestellten Daten der Stadt Stuttgart sowie, im Falle der Gewässer und Straßen, den Daten von OpenStreetMap (www.openstreetmap.org, Open Data Commons Open Database License (www.opendatacommons.org/licenses/odbl)).

- Abb. 1: Der dicht bebaute Stuttgarter Talkessel, S. 8
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), S. 9
- Abb. 3: Potenziale auf unbebauten Flächen: klassische Baulücke , S. 10
- Abb. 4: Potenziale auf unbebauten Flächen: Kleingärten an S-und Stadtbahnhaltestellen, S. 10
- Abb. 5: Potenziale auf bebauten Flächen: große Grundstücke mit zweiseitiger Erschließung, S. 11
- Abb. 7: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Tankstelle, S. 11
- Abb. 6: Potenziale auf bebauten Flächen: Garagenhof, S. 11
- Abb. 8: Potenziale auf bebauten Flächen: Nutzung mit geringer Bebauung, Supermarkt, S. 11
- Abb. 9: Darstellung der Vorgehensweise innerhalb der Potenzialanalyse Wohnen, S. 14
- Abb. 10: Flurstück mit niedriger Dichte, S. 15
- Abb. 11: Blockrandbebauung mit geringer Dichte, S. 15
- Abb. 12: Beispiel eines Entwicklungsraumes in dem in direkter Umgebung einer Stadtbahnhaltestelle unbebaute oder wenig dicht bebaute Flurstücke liegen, S. 16
- Abb. 13: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: offene Blockrandbebauung hoher Dichte im Stuttgarter Süden , S. 18
- Abb. 14: Die Stuttgarter Stadtstrukturtypen, S. 19
- Abb. 15: Typischer Stuttgarter Stadtstrukturtyp: die Stuttgarter Hanglagen mit einer aufgelockerten Bebauung mittlerer und geringer Dichte (MFH und EFH), S. 20
- Abb. 16: Flurstücke die, aufgrund ihrer baulichen Dichtewerte, grundsätzlich als Potenzialfläche in Frage kommen, S. 22
- Abb. 17: Auf ihre Eignung geprüfte und als Potenzialflächen ausgewählte Flurstücke, S. 22
- Abb. 18: Angenommene Referenzdichten, S. 25
- Abb. 19: Potenzialplan Gesamtstadt, S. 29
- Abb. 20: Gesamtzuwachs je Planungsbezirk, S. 30
- Abb. 21: Anteile der möglichen Zuwächse innerhalb von Entwicklungsräumen, S. 31
- Abb. 22: Entwicklungsraum südliche Hedelfinger Straße: Anreicherung von Wohnen in gewerblich geprägten Gebieten, S. 31
- Abb. 23: Potenzialart, S. 32
- Abb. 24: Potenzial auf unbebauten Flächen mit einseitig bebauter Straße am Siedlungsrand in Möhringen, S. 32
- Abb. 25: Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen mit Garagenhöfen und Gebäuden mit niedrigen Geschossen in Möhringen, S. 32
- Abb. 26: Eigentumsverhältnisse, S. 33
- Abb. 27: Fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des SÖPNV , S. 34
- Abb. 28: Verdichtungsmöglichkeit mit guter Anbindung an den SÖPNV in Münster, S. 34
- Abb. 29: Heutige Nutzung auf den Potenzialflächen, S. 35

- Abb. 30: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen, S. 36
- Abb. 32: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen Zeilenbebauung in Hausen, S. 37
- Abb. 31: Verdichtungsmöglichkeit im Stadtstrukturtypen aufgelockerte Bebauung mittlerer Dichte in Vaihingen, S. 37
- Abb. 33: Entwicklungspotenziale nach bestehenden FNP-Typen, S. 38
- Abb. 34: Potenzial zur Verdichtung gewerblicher Nutzungen in Feuerbach, S. 38
- Abb. 35: Bauliche Maßnahmen auf den Potenzialflächen, S. 39
- Abb. 37: Aufstockungspotenzial am Feuersee, S. 40
- Abb. 36: Potenzial einer Verdichtung an zentraler Stelle, Statistisches Landesamt und Universität in Stuttgart-Süd, S. 40
- Abb. 38: Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die zugewiesenen Referenzdichten (GFZ), S. 41
- Abb. 39: Übersichtskarte Testentwurfgebiete, S. 49
- Abb. 40: Verortung der Potenzialflächen, S. 50
- Abb. 41: Luftbild, S. 51
- Abb. 42: Perspektive der favorisierten Variante , S. 52
- Abb. 43: Lageplan der favorisierten Variante, S. 53
- Abb. 44: Perspektive der alternativen Bebauungsstruktur, S. 54
- Abb. 45: Lageplan der alternativen Bebauungsstruktur, S. 55
- Abb. 46: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes, S. 56
- Abb. 47: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt des Bestandes, S. 57
- Abb. 48: Verortung der Potenzialflächen, S. 58
- Abb. 49: Luftbild, S. 59
- Abb. 50: Perspektive der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten, S. 60
- Abb. 51: Lageplan der Bebauungsvariante zum Erhalt der bestehenden Zeilenbauten, S. 61
- Abb. 52: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser, S. 62
- Abb. 53: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer Erweiterung der Zeilen durch Punkthäuser, S. 63
- Abb. 54: Verortung der Potenzialflächen, S. 64
- Abb. 55: Luftbild, S. 65
- Abb. 56: Perspektive des Bebauungsvorschlags, S. 66
- Abb. 57: Lageplan des Bebauungsvorschlags, S. 67
- Abb. 58: Verortung der Potenzialfläche, S. 68
- Abb. 59: Luftbild, S. 69
- Abb. 60: Perspektive der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur, S. 70
- Abb. 61: Lageplan der Bebauungsvariante mit einer offenen Blockrandstruktur, S. 71
- Abb. 62: Perspektive der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären, S. 72
- Abb. 63: Lageplan der Bebauungsvariante mit freistehenden Solitären, S. 73
- Abb. 64: Perspektive der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern, S. 74
- Abb. 65: Lageplan der Bebauungsvariante mit Terrassenhäusern, S. 75
- Abb. 66: Verortung der Potenzialflächen, S. 76
- Abb. 67: Luftbild, S. 77
- Abb. 68: Perspektive des Bebauungsvorschlags, S. 78
- Abb. 69: Lageplan des Bebauungsvorschlags, S. 79
- Abb. 70: Lageplan, Quelle: Dierendonckblanke Architekten, S. 81
- Abb. 71: Fassadenansicht, Quelle: Filip Dujardin, S. 81
- Abb. 72: Lageplan, Quelle: Zanderroth Architekten, S. 82
- Abb. 73: Fassadenansicht, Quelle: Simon Menges, S. 82
- Abb. 74: Baulückenschluss und Nachverdichtung im Innenhof, Quelle: Silvio Kelz, S. 83
- Abb. 75: Gebäudeansicht im Innenhof, Quelle: Silvio Kelz, S. 83
- Abb. 76: Bestandsgebäude vor der Sanierung, Quelle: Märkplan GmbH, S. 83
- Abb. 77: Lageplan, Quelle: Märkplan GmbH, S. 83
- Abb. 79: Freiraum im Inneren des Wohnquartiers, Quelle: Hertha Hurnaas, S. 84

- Abb. 80: Öffentliche Durchwegung im Wohnquartier, Quelle: Hertha Hurnaus, S. 84
- Abb. 78: Nutzungsdiagramm, Quelle: feld72 Architekten, S. 84
- Abb. 81: Lageplan, Quelle: feld72 Architekten, S. 84
- Abb. 82: Aufstockung der Zeilenbauten, Quelle: Martin Schlüter; Dominik Reipka, S. 85
- Abb. 83: Lageplan, Quelle: Blauraum Architekten, S. 85
- Abb. 84: Lageplan, Quelle: Freilager Zürich, S. 86
- Abb. 85: Aufstockung der ehemaligen Lagerhalle, Quelle: Freilager Zürich, S. 86
- Abb. 86: Schrägluftbild, Quelle: Stadt Stuttgart, S. 87
- Abb. 87: Straßenansicht der Neubauten, Quelle: Siedlungswerk 2012, Stuttgart Heumaden, S. 87
- Abb. 88: Lageplan, Quelle: Burkle und Hahnemann Architekten, S. 87
- Abb. 90: Anbauten an bestehende Zeilenbauten, Quelle: Léonwohlhage Architekten, S. 88
- Abb. 89: Straßenansicht der Lärmschutzwand, Quelle: Léonwohlhage Architekten, S. 88
- Abb. 91: Lageplan, Quelle: Léonwohlhage Architekten, S. 88
- Abb. 92: Neubauten aus der Vogelperspektive, Quelle: Jens Willebrand , S. 89
- Abb. 93: Straßenansicht im Quartier, Quelle: Astoc Architects and Planners, S. 89
- Abb. 94: Lageplan, Quelle: Astoc Architects and Planners, S. 89
- Abb. 95: Öffentlicher Freiraum im Quartier, Quelle: Ulrich Hartung, S. 90
- Abb. 96: Lageplan, Quelle: Ulrich Hartung, S. 90
- Abb. 97: Entwurfskonzept, Quelle: Ulrich Hartung, S. 90
- Abb. 98: Schwarzplan, Quelle: Ulrich Hartung, S. 90
- Abb. 99: Lageplan, Quelle: Palais Mai Architekten, S. 91
- Abb. 100: Gartenansicht, Quelle: Palais Mai Architekten, S. 91
- Abb. 101: Giebelfassade, Quelle: Palais Mai Architekten, S. 91
- Abb. 102: Blick in den gemeinsam genutzten Innenhof, Quelle: Jean-Claude Pattaccini, S. 92
- Abb. 103: Holzfassade mit vorspringenden Volumen, Quelle: Cécile Septet, S. 92
- Abb. 104: Lageplan, Quelle: Koz architectes, S. 92
- Abb. 105: Fassadenansicht von Wohnbebauung und Supermarkt, Quelle: Simon Menges, S. 93
- Abb. 106: Blick in den begrünten Innenhof, Quelle: Zanderroth Architekten, S. 93
- Abb. 107: Lageplan, Quelle: Zanderroth Architekten, S. 93
- Abb. 108: Lageplan, Quelle: Florian Nagler Architekten, S. 94
- Abb. 109: Südliche Straßenansicht des Holzbaus, Quelle: Florian Nagler Architekten, S. 94
- Abb. 110: Nordfassade, Quelle: Florian Nagler Architekten, S. 94
- Abb. 111: Parkfläche unter den Wohnungen, Quelle: Florian Nagler Architekten, S. 94
- Abb. 112: Lageplan, Quelle: Adept, Kopenhagen, S. 95
- Abb. 113: Ansicht des Neubaus am historischen Stadttor, Quelle: Rasmus Hjortshoj, Jens P. Nielsen, S. 95
- Abb. 114: Nutzungsdiagramm, Quelle: Adept, Kopenhagen, S. 95
- Abb. 115: Lageplan, Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, S. 96
- Abb. 116: Fassadenansicht vom Gleisbett, Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, S. 96
- Abb. 117: Ehemaliges Bahnhofsgebäude, Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, S. 96
- Abb. 118: Ehemaliges Bahnhofsgebäude nach der Aufstockung, Quelle: Burkhalter Sumi Architekten, S. 96
- Abb. 119: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Planungsbezirke, Beispiel Filder, S. 107
- Abb. 120: Ausschnitt der Darstellung der Potenziale auf der Ebene der Stadtbezirke, Beispiel Möhringen, S. 107
- Abb. 121: Beispiel Steckbrief Seite eins, S. 108
- Abb. 122: Beispiel Steckbrief Seite zwei, S. 110
- Abb. 123: Beispiel Steckbrief Seite drei, S. 112

- Abb. 124: Entwicklungsraum Salzäcker, Weiterentwicklung einer Großsiedlung, S. 116
- Abb. 125: Potenzialplan Filder, S. 117
- Abb. 126: Arrondierung zur Ausbildung des östlichen Siedlungsrandes in Möhringen, S. 118
- Abb. 127: Entwicklungsraum Hoffeld, Verdichtung einer Siedlung mit einer geringen Dichte, S. 118
- Abb. 128: Potenzialplan Birkach, S. 120
- Abb. 129: Potenzialplan Degerloch, S. 121
- Abb. 130: Potenzialplan Möhringen, S. 122
- Abb. 131: Potenzialplan Plieningen, S. 123
- Abb. 132: Potenzialplan Sillenbuch, S. 124
- Abb. 133: Potenzialplan Vaihingen, S. 125
- Abb. 134: Potenzialplan Mitte, S. 147
- Abb. 135: Statistisches Landesamt und Universität, Potenzial für eine kompakte,utzungsgemischte Verdichtung, S. 148
- Abb. 136: Aufstockungspotenzial am Feuersee, S. 149
- Abb. 137: Vereinzelte Baulücken in den Hanglagen des Talkessels, S. 149
- Abb. 138: Potenzialplan Botnang, S. 150
- Abb. 139: Potenzialplan Mitte, S. 151
- Abb. 140: Potenzialplan Nord, S. 152
- Abb. 141: Potenzialplan Ost, S. 153
- Abb. 142: Potenzialplan Süd, S. 154
- Abb. 143: Potenzialplan West, S. 155
- Abb. 144: Entwicklungsraum Muckensturm, Verdichtung an einer Stadtbahnhaltestelle, S. 172
- Abb. 145: Potenzialplan Neckar, S. 173
- Abb. 146: Entwicklungsraum Mühlhausen, Weiterentwicklung von gewerblich geprägten Gebieten, S. 174
- Abb. 147: Potenzial zur Überbauung eines Parkplatzes auf dem ehemaligen Kodak-Areal in Hedelfingen, S. 175
- Abb. 148: Potenzialplan Bad Cannstatt, S. 176
- Abb. 149: Potenzialplan Hedelfingen, S. 177
- Abb. 150: Potenzialplan Mühlhausen, S. 178
- Abb. 151: Potenzialplan Münster, S. 179
- Abb. 152: Potenzialplan Obertürkheim, S. 180
- Abb. 153: Potenzialplan Untertürkheim, S. 181
- Abb. 154: Potenzialplan Wangen, S. 182
- Abb. 155: Potenzial zur Verdichtung in zentraler Lage am Kelterplatz in Zuffenhausen, S. 220
- Abb. 156: Potenzialplan Nord, S. 221
- Abb. 157: Entwicklungsraum Hausen, Verdichtung von Zeilenbebauungen, S. 222
- Abb. 158: Potenzial zur Entwicklung eines produktiven Quartiers in Feuerbach, S. 223
- Abb. 159: Potenzialplan Feuerbach, S. 224
- Abb. 160: Potenzialplan Stammheim, S. 225
- Abb. 161: Potenzialplan Weilimdorf, S. 226
- Abb. 162: Potenzialplan Zuffenhausen, S. 227
- Abb. 163: Potenzialplan Rosenstein, S. 249
- Abb. 164: Leer stehender Kinokomplex Ufa-Palast, S. 250