

Dichtekonzeption Wohnen

insgesamt 60.000 €

Aufgrund der aktuellen kommunalpolitischen Bedeutung der Thematik Wohnen („Wohnbauoffensive“) in Verbindung mit der planerischen Formulierung einer urbanen Wohnbaustrategie und im Hinblick auf das für Herbst angekündigte „Wohnungspolitische Handlungsprogramm“ wird neben einem Entwicklungskonzept Wohnen als integrierter Bestandteil auch ein Dichtekonzept Wohnen erarbeitet.

Das Handlungsprogramm wird Gegenstand einer eigenen Vorlage, die noch vor den Beratungen zum Doppelhaushalt 2014/2015 in den gemeinderätlichen Gremien behandelt werden soll. Das Dichtekonzept ist aus zwei Gründen erforderlich.

1. Sicherung von Zusatzpotenzialen im Wohnungsbau:

Neben einer über die Jahre gereiften Zeitstufenliste Wohnen soll ein Dichtekonzept Wohnen das Innenentwicklungspotenzial sichern. Zur Erweiterung des Mengengerüsts für den Wohnungsbau, der sich bisher auf Bauflächen und Baulücken stützt, sind planerische Zusatzpotenziale vorausschauend zu analysieren, zugleich aber die Grenzen der Bautätigkeit differenziert zu beachten. Denn Innenentwicklung ohne Qualitätssicherung ist nicht nachhaltig.

2. Sicherung von Stadt- und Wohnumfeldqualitäten:

Die Bautätigkeitsstatistik zeigt den Erfolg der langjährigen Investitionslenkung auf die inneren Bereiche der Stadt. Topografische Einschränkungen bei wieder zunehmender Wohnraumknappheit begründen das planerische Anliegen, beschränkte Wachstumspotenziale in der Innenentwicklung nicht nur stärker, sondern auch qualifizierter und sozialverträglicher zu nutzen. Dabei sind angemessene und verträgliche Dichten und Wohnumfeldqualitäten (Freiflächen, Grünausstattungen) auf Stadtteil- und Blockebene nach aktuellem Planungsrecht und stadtklimatischen Erfordernissen zu erreichen.

Dieses gilt nicht nur bei der Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen, sondern auch für neue Wohnbauvorhaben in städtebaulich integrierter Lage. Darüber hinaus ist bei Schaffung neuen Planungsrechts die infrastrukturelle Tragfähigkeit neuer Stadtquartiere (Wohnungsbauerschwerpunkte) sicherzustellen.

Die Überlegungen erfordern eine neue Planungsgrundlage in Verbindung mit einer Strategie kontrollierter Nachverdichtung und einer Programmplanung zur Sicherung von Quoten und Qualitäten in der städtebaulichen Planung.

In diesem Zusammenhang wurde bereits in der Vorlage zum Grundsatzbeschluss für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) vom 24. März 2011 (GR Drs. 383/2012) ein Dichtekonzept angekündigt. Dieses wurde im aktuellen Evaluierungsbericht zum SIM nochmals aufgegriffen und weiter begründet (GR Drs. 379/2013).

Aufgabenschwerpunkte einer Machbarkeitsstudie:

- Ermittlung weiterer Neuordnungs- und Nachverdichtungspotenziale (z. B. in Großwohnsiedlungen der 20er-, 50er- bis 70er-Jahre – vorbereitende Expertise liegt vor).

- Ausloten tragfähiger Dichten und Dichteoptimierung bei Wohnungsbauschwerpunkten und Umstrukturierungsgebieten (insbesondere NeckarPark, CityPrag, Baufelder im RosensteinViertel).
- Blockscharfe Steuerung von Mindestquoten (Doppelquote, Förderprogramme) und Mindeststandards im Wohnungsbau mit räumlich differenzierten, blockscharfe Regelungen zur Feinsteuerung von planerischen Zielwerten bei der Entwicklung von Wohngebieten (Nutzungsanteilen, städtebaulicher Körnung und Qualitätsanforderungen als Grundlage für SIM, Eckdaten und Empfehlungen für die Bauleitplanung).

Arbeitsschritte:

- Erarbeitung der Konzeptgrundlage anhand einer Gebietstypisierung (unter Berücksichtigung des Gebietstypenplans von 1979 und des Ortsbaurecht/ Baustaffelordnung von 1938).
- Ermittlung des Baulandpotenzials der Gebietstypen durch Optimierung der Baustruktur (exemplarische Testentwürfe/Bautypologien) und Darstellung der Verdichtungseignung.
- Abgleich mit sozialräumlichen Anforderungen (Grundlage: Sozialmonitoring).
- Einbeziehung freiräumlich-grünplanerischer Anforderungen und Anforderungen des Klimawandel-Anpassungskonzepts Stuttgart (KLIMAKS).
- Methodische Vertiefung und Entwicklung eines gebietsspezifischen Programm-Repertoire zunächst für zwei priorisierte Referenzgebiete (z. B. Teilräume mit Wohnungsbauschwerpunkten, Großwohnsiedlungen),
- Übertragung des teilräumlichen Dichtekonzepts auf die Gesamtstadt (ggf. Anmeldung für nächsten DHH 2016/17).

Die genannten Arbeitsschritte sollen nach Vorgaben der Stadtverwaltung (ämterübergreifende Arbeitsgruppe) in einer Machbarkeitsstudie weiter bearbeitet werden.

Schon den letzten Jahren wurden vorbereitend und im ämterübergreifender Abstimmung (Statistisches Amt, Stadtmessungsamt), Grundlagen zur Bautätigkeit und Dichteentwicklung, zu Stadtraumtypen, zu Wohnungsbeständen und zum Gebietstypenplan sowie zum Stuttgarter Ortsbaurecht (Baustaffelplan) zusammen gestellt. Hinzu kommen Auswertungen zu beispielhaften Lösungen anderer Städte (z. B. das Konstanzer Dichtemodell).

Als Kostenumfang für die Vergabe einer Machbarkeitsstudie mit einen Erprobungsansatz sind 60.000 € anzusetzen.