



**wohnraumentwicklung
durch
motivierende orts- und stadtplanung**



wohnraumentwicklung
durch
motivierende orts- und stadtplanung
motivierende planungsstrategien



wohnraumentwicklung
durch
motivierende orts- und stadtplanung
motivierende planungsstrategien

im ländlichen raum

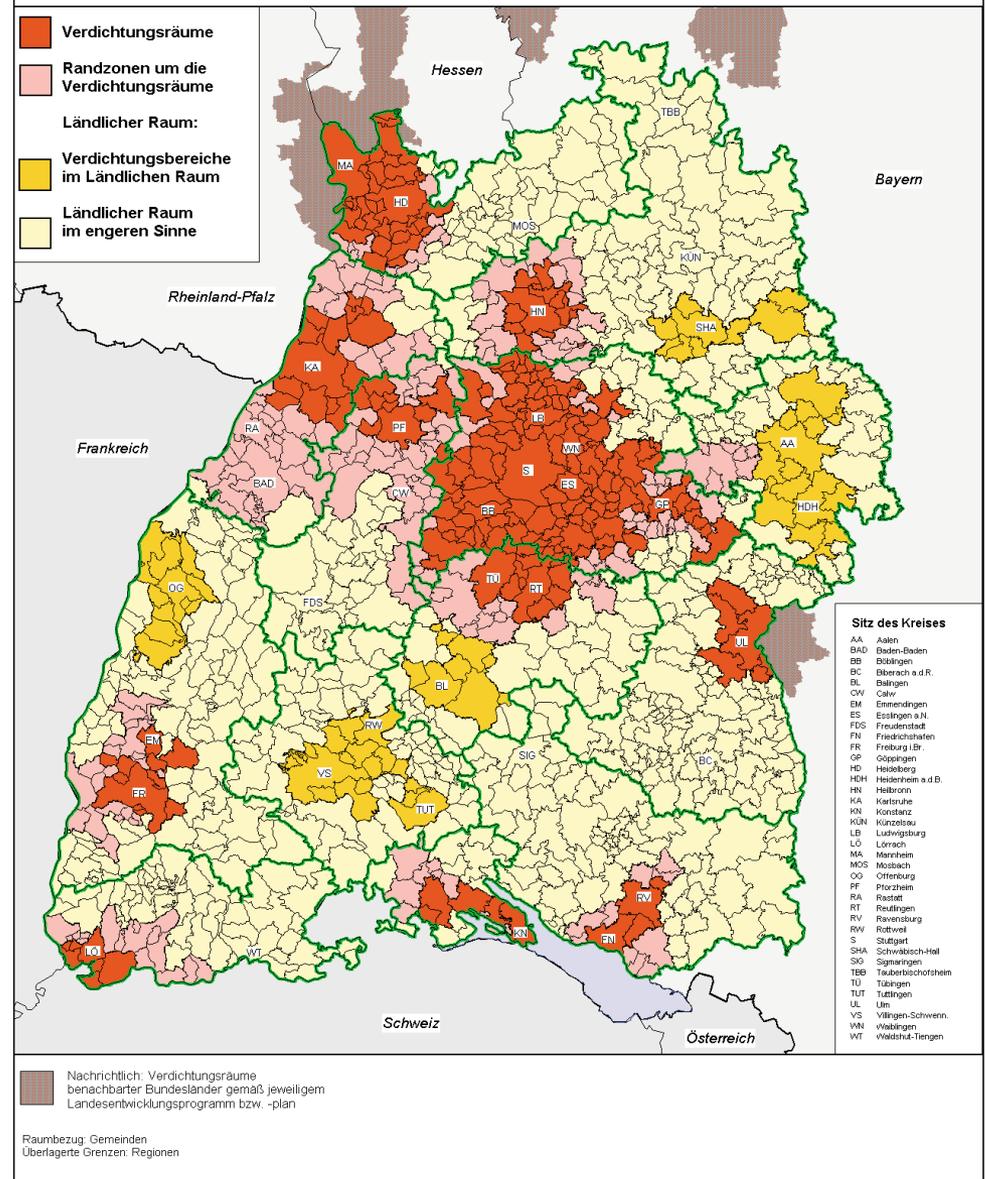


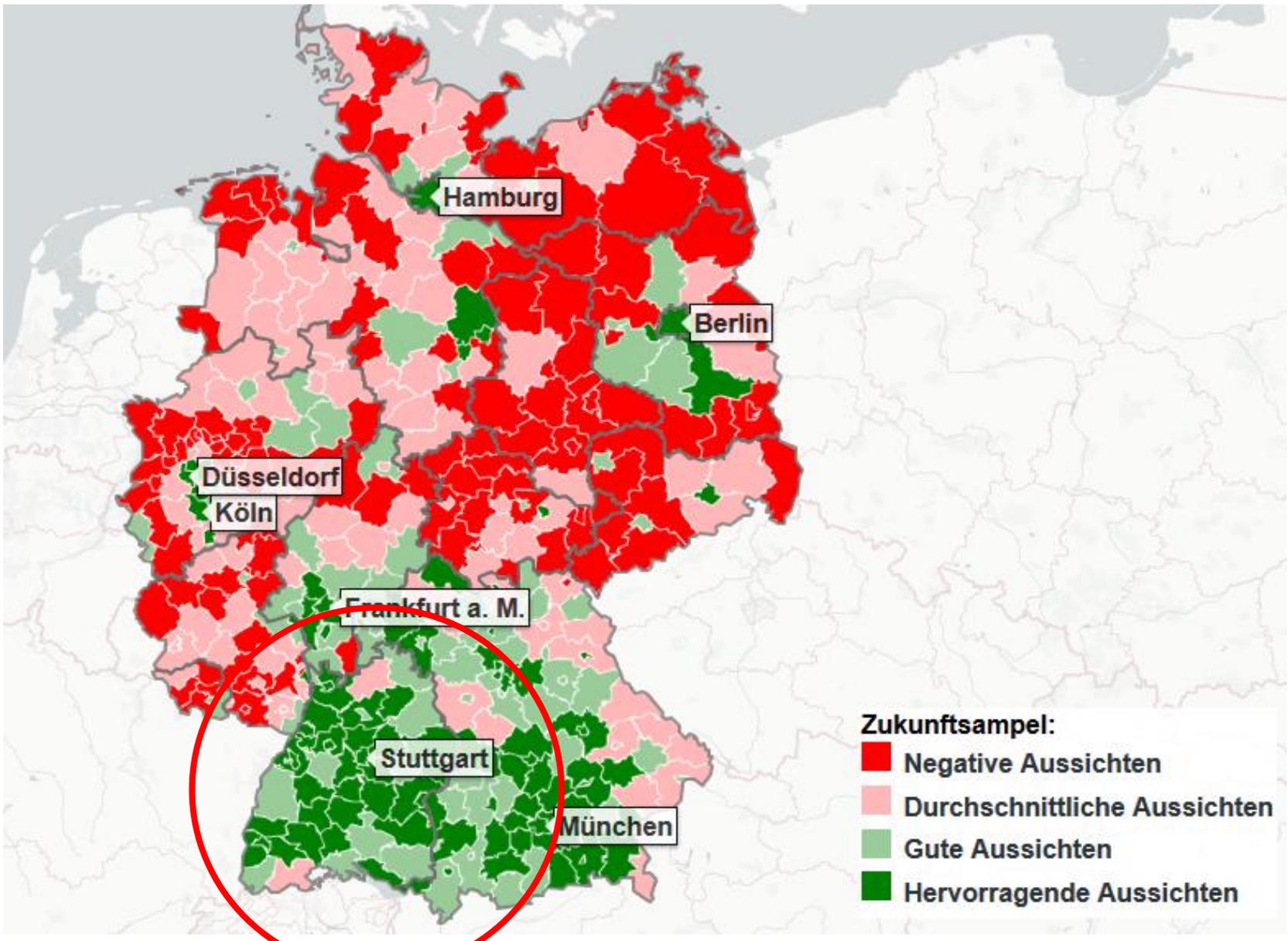
rahmenbedingungen + bedarfslagen zeitgemäße planungsinstrumente strategien



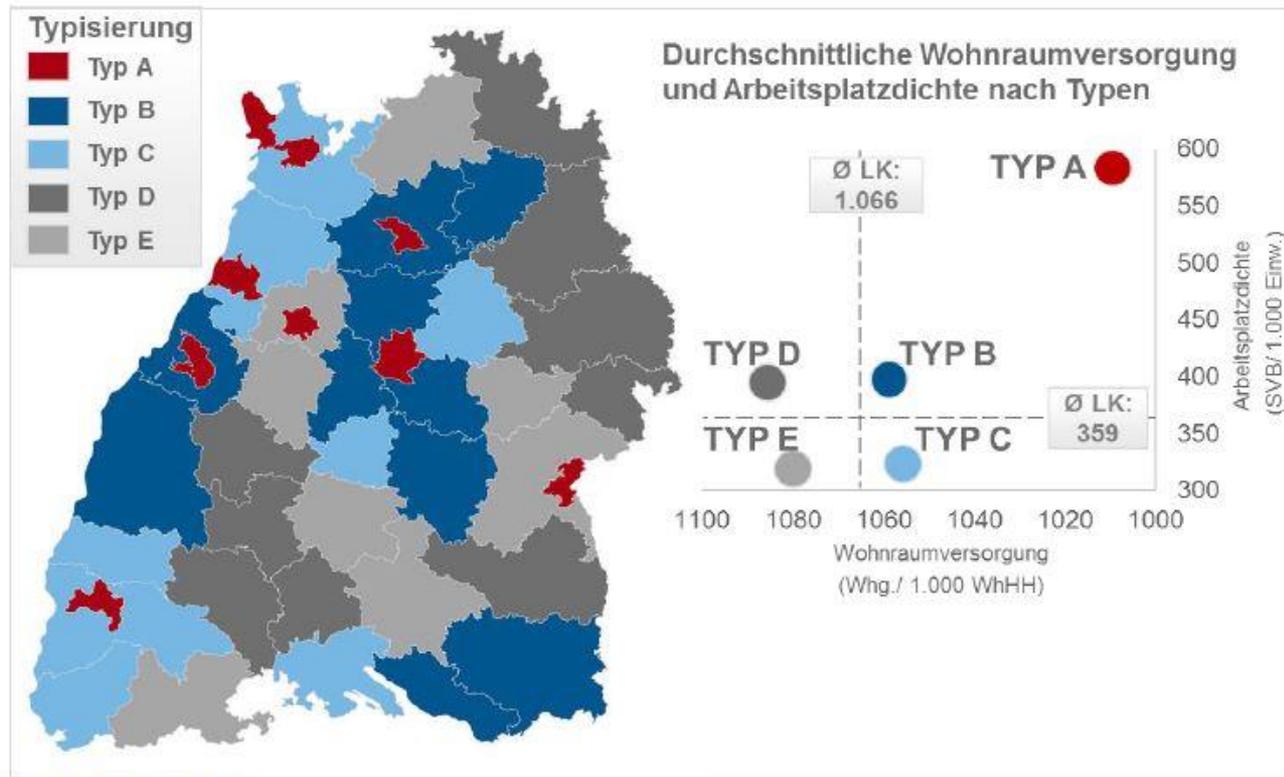
rahmenbedingungen + bedarfslagen

ländlicher raum?





kleinteiligere regionale differenzierung



Quelle: Prognos 2017

besonders: periphere räume in baden-württemberg

viele randbedingungen sind hier viel besser als anderswo

besondere chancen:

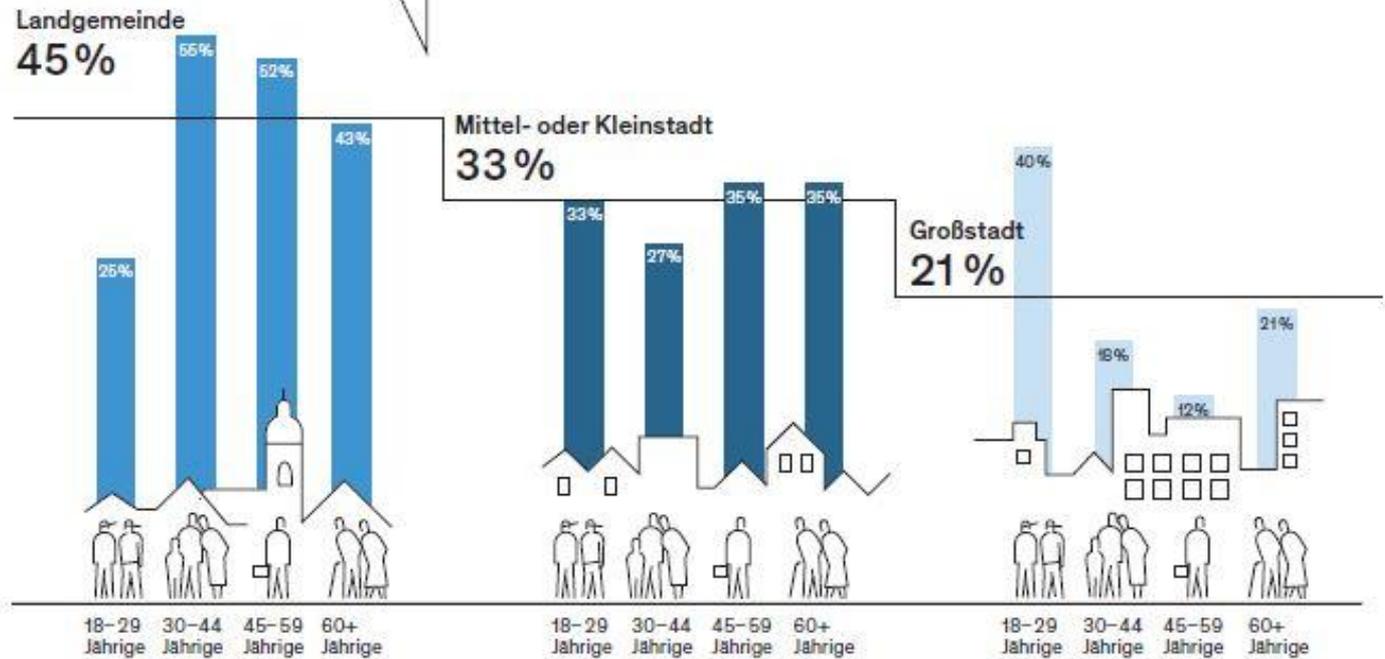
- nähe und übersichtlichkeit
- ehrenamtspotenziale
- wohnqualitäten

Bevorzugte Wohngegend

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Wo würden Sie am liebsten wohnen?

... unabhängig von Ihrer finanziellen Situation oder anderen Rahmenbedingungen und wenn Sie es sich aussuchen könnten?



mehr haushalte in baden-württemberg

2014	2,20 P je haushalt	4.852.961 haushalte
2016	2,08 P je haushalt	5.200.000 haushalte
2018		5.298.000 haushalte

nachfrage + angebot

haushaltsstruktur

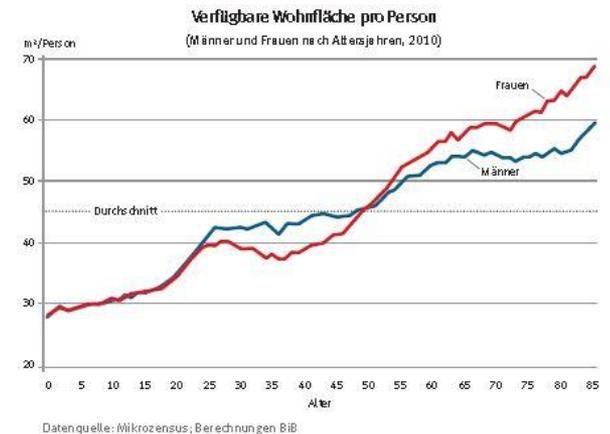
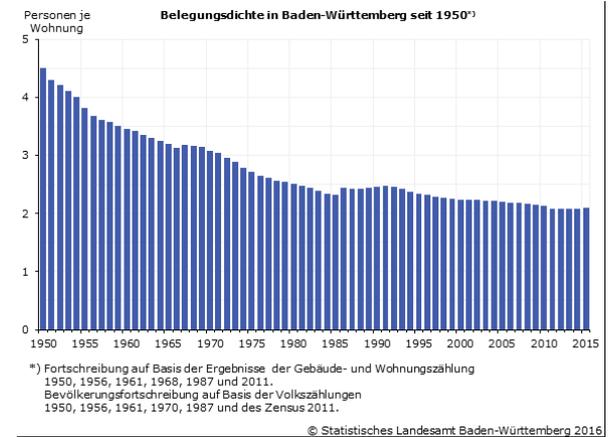
1-personen	31,45%
2-personen	32,44%
3-personen	15,31%
4-personen	14,25%
5-personen	6,56%

65% 1-personen- und 2-personen-haushalte

gebäudebestand

efh	60,5%
zfh	24,8%

85,3% ein- und zwei-familien-häuser



**bevölkerungszunahme
gesellschaft wird älter und individualisierter
soziale sicherungssysteme: verrentung der baby-boomer steht an**

**gleichzeitig
aktuell hohe wirtschafts- und innovationskraft
dauerhaft niedriges zinsniveau**

**gleichzeitig
strukturwandel im einzelhandel
multiple flächenkonkurrenzen**

bevölkerungszunahme
gesellschaft wird älter und individualisierter
soziale sicherungssysteme: verrentung der baby-boomer steht an

gleichzeitig
aktuell hohe wirtschafts- und innovationskraft
dauerhaft niedriges zinsniveau

gleichzeitig
strukturwandel im einzelhandel
multiple flächenkonkurrenzen

**veränderungen verstehen -
entwicklung gestalten -**

bevölkerungszunahme
gesellschaft wird älter und individualisierter
soziale sicherungssysteme: verrentung der baby-boomer steht an

gleichzeitig
aktuell hohe wirtschafts- und innovationskraft
dauerhaft niedriges zinsniveau
gleichzeitig
strukturwandel im einzelhandel
multiple flächenkonkurrenzen

**veränderungen verstehen -
entwicklung gestalten -**

die rahmenbedingungen sind noch günstig wie nie



zeitgemäße planungsinstrumente

klassische regulative instrumente:

**BauGB, BauNVO, LBO
städtebauförderung
landes- und regionalplanung**

motivierende instrumente:

motivierende instrumente:

- **bundes- und landesgartenschauen**



heilbronn

motivierende instrumente:

- **bundes- und landesgartenschauen**
- **internationale bauausstellungen**

IBA27.de
S T A D T R E G I O N
STUTTGART



motivierende instrumente:

- **bundes- und landesgartenschauen**
- **internationale bauausstellungen**
- **sonderförderung leuchtturmprojekte im wohnungsbau**

motivierende instrumente:

- **bundes- und landesgartenschauen**
- **internationale bauausstellungen**
- **sonderförderung leuchtturmprojekte im wohnungsbau**
- **kompetenzzentrum wohnen**

das land unterstützt:

grundstücksfonds + kompetenzzentrum wohnen.

100.000.000 euro p.a. zur mobilisierung von grundstücken

37.000.000 euro p.a. fördermittel aus mitteln des grundstücksfonds

beratungsgutscheine für kommunen

know-how-transfer

- **wohnflächenbedarfsanalyse, potenzialflächen, machbarkeitsstudien,**
- **städtebauliche konzepte zu preisgedämpften wohnformen,**
- **nutzungsmix in quartieren, bauabschnitten, zieldefinitionen**
- **baulandmanagement, vergabeverfahren**
- **task force für kommunen, kommunikation, öffentlichkeitsarbeit**

leuchtturmprojekte





strategien

**lokale kompetenz nutzen.
reale bedarflagen adressieren.
kritische massen erzeugen.**

**qualität und know-how fördern.
akzeptanz steigern**

prozesse professionell aufsetzen

**bedarfe offen und mit weiter perspektive ermitteln
gesellschaftliche veränderungen klar thematisieren
ehrliche fragen: was sind die wirklichen wünsche + sorgen?**

prozesse professionell aufsetzen

**bedarfe offen und mit weiter perspektive ermitteln
gesellschaftliche veränderungen klar thematisieren
ehrliche fragen: was sind die wirklichen wünsche + sorgen?**

nicht vergessen:

von wohnungsnot unmittelbar betroffen sind aktuell

bundesweit nur 2 % der haushalte

in baden-württemberg 150.000 von 5.298.000, also 3 % der haushalte.



prozesse professionell aufsetzen

bedarfe offen und mit weiter perspektive ermitteln
gesellschaftliche veränderungen klar thematisieren
ehrliche fragen: was sind die wirklichen wünsche + sorgen?

nicht vergessen:

von wohnungsnot unmittelbar betroffen sind aktuell
bundesweit nur 2 % der haushalte

in baden-württemberg 150.000 von 5.298.000, also 3 % der haushalte.

aber:

3.630.067 von 5.090.253 lohn- und einkommensteuerpflichtigen,
also 71,73 % der bevölkerung in baden-württemberg

verfügen über einkünfte unter 47.600 €/ p.a.,

der schwelle zur wohnraumberechtigung

für 1- und 2-personen-haushalte in 2018 in stuttgart.



kluge antworten: die chancen im wandel!

in szenarien denken. optionen aufzeigen

traditionelle lösungswege:

warum nicht genossenschaftlich, wie früher in der landwirtschaft?

frickingen.



kluge antworten: die chancen im wandel!

in szenarien denken. optionen aufzeigen

traditionelle lösungswege:

warum nicht genossenschaftlich, wie früher in der landwirtschaft?

warum nicht interkommunal, wie bei den zweckverbänden?

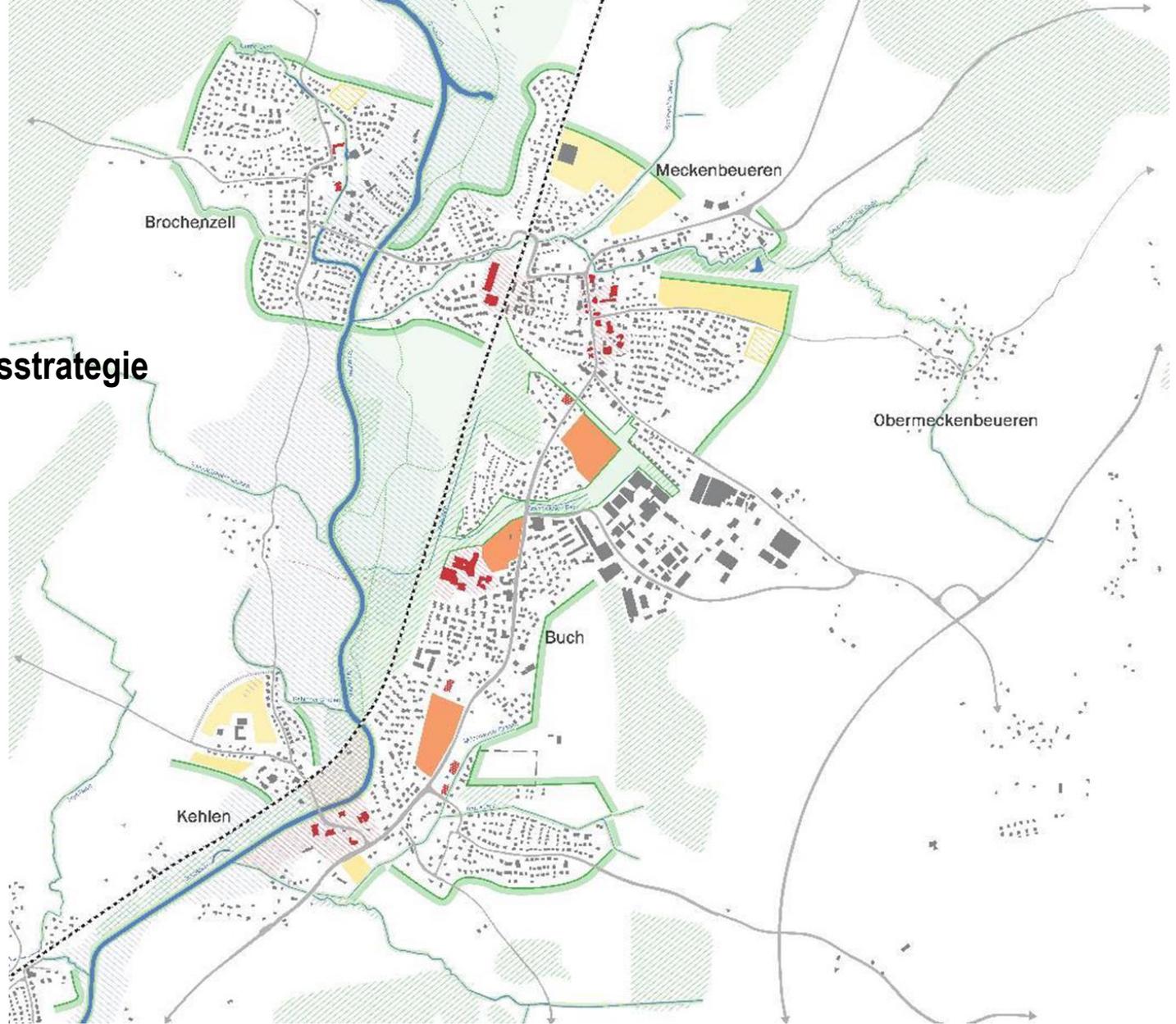
flächenpotenziale identifizieren

strukturwandel in handwerk, gewerbe, landwirtschaft begleiten

leerstellen differenziert thematisieren:

- mittenfunktionen,
- dichtes wohnen
- landschaftsorientiertes wohnen

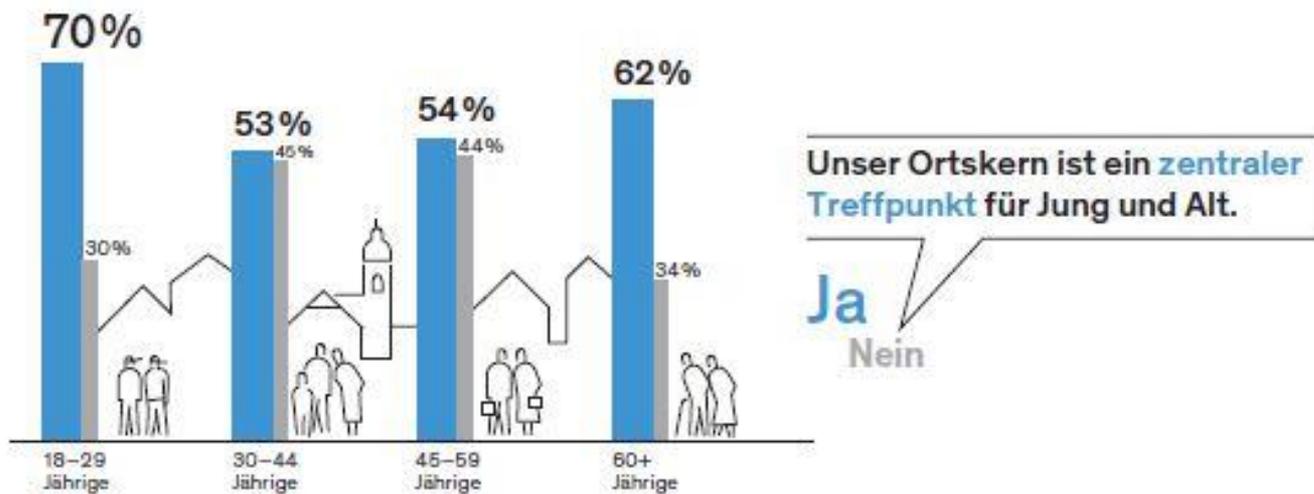
grundstücksstrategie



mittenfunktionen



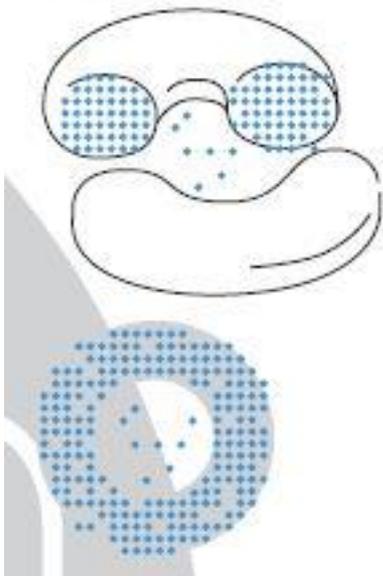
Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



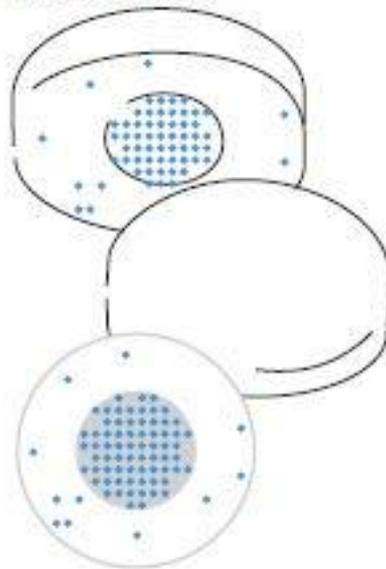
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2016; BBSR 2018; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2016; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2016

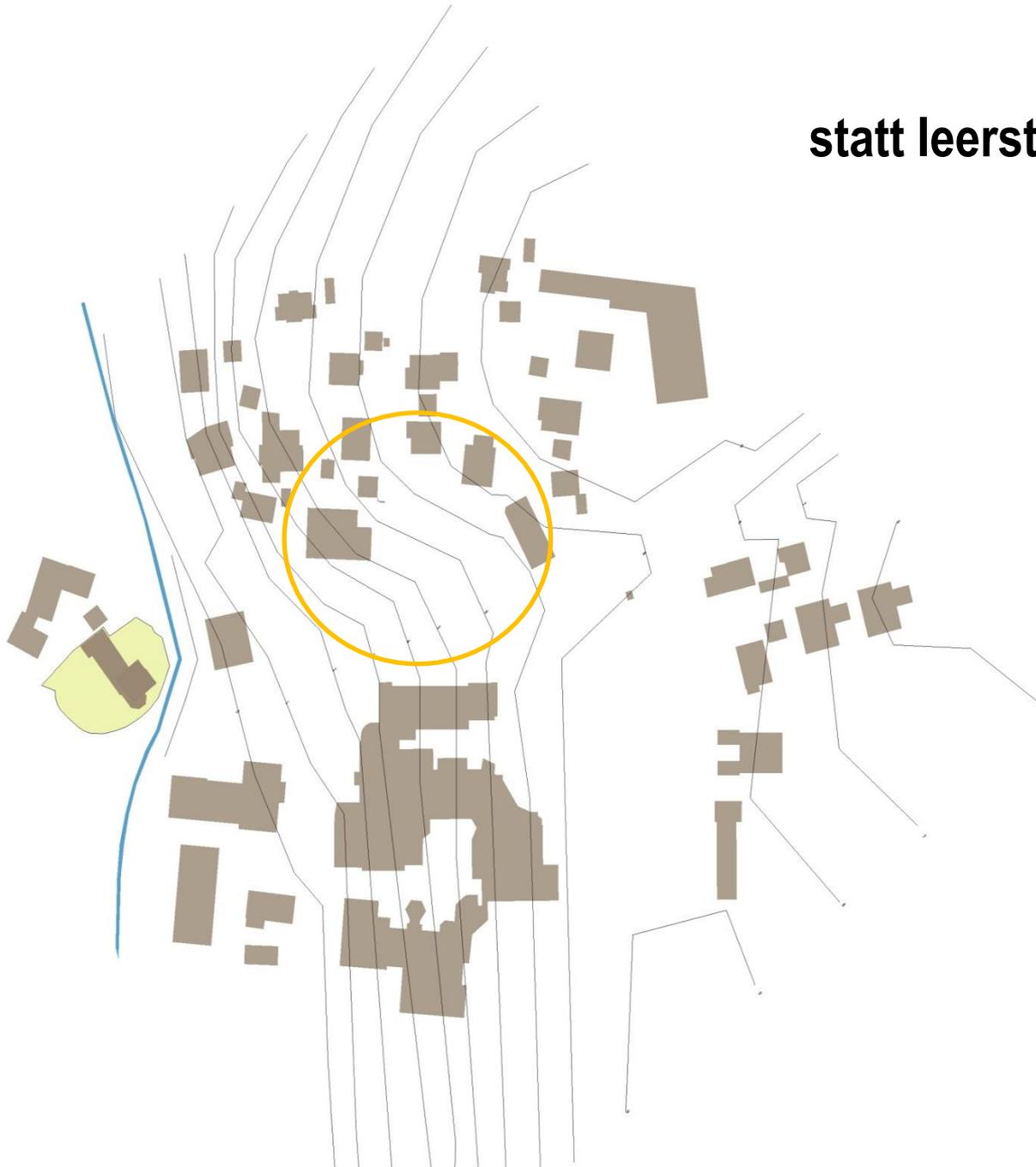
**Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)**



**Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)**

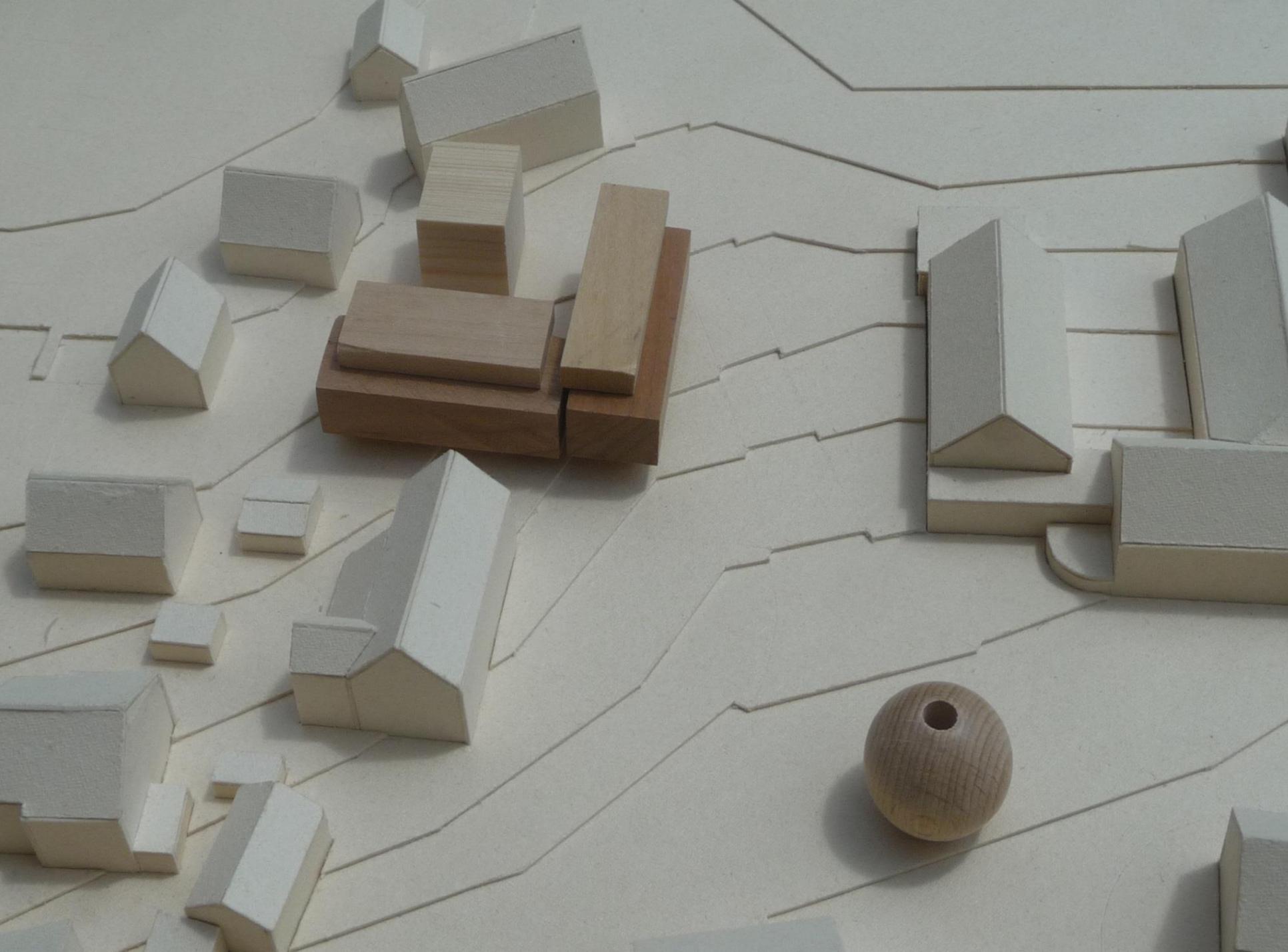


statt leerstellen



ortsmitten stärken





klassisch: gebäudebestand



klassisch: wohnqualitäten

integrierte entwicklungs-konzepte

landschaftsbezüge, grünflächen, mobilität, versorgung, wirtschaft mitdenken



bus-stop krumbach





„allengerechtes wohnen“, burgrieden

flächen: überörtlich und interkommunal optimieren

wechselwirkungen in regionalen zusammenhängen analysieren

- mobilität in wohnraumnachfrage wird erheblich unterschätzt,
- nachfrage nach wohnraum ist überörtlich priorisiert,
- innerregionale „sickereffekte“
- landesweit enorme einwohnerfluktuation

2018 zuzüge : 875.652 personen 7,9 %

2018 fortzüge: 842.745 personen 7,5 %

flächen: überörtlich und interkommunal optimieren

wechselwirkungen in regionalen zusammenhängen analysieren

verfügbarkeit von flächen in der region optimieren
qualifiziertes personal: gemeinsamer pool

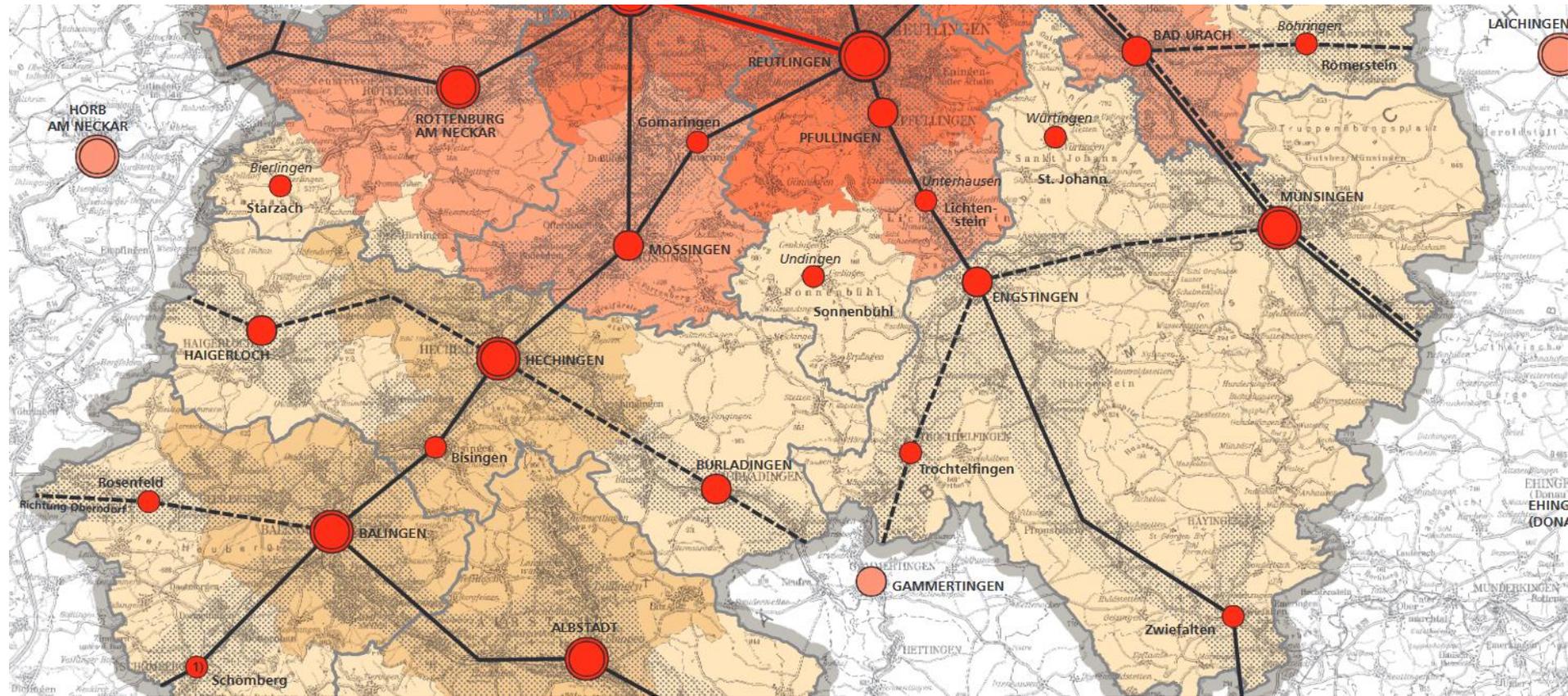
flächen: überörtlich und interkommunal optimieren

wechselwirkungen in regionalen zusammenhängen analysieren

verfügbarkeit von flächen in der region optimieren
qualifiziertes personal: gemeinsamer pool

nahversorgung
soziale assistenz

„kritische massen“ schaffen



know-how: die bedeutung der dichte

dichte und netto-baulandbedarf pro jahr

bgf/ wf 1,25 und netto-bauland 0,xx

gfz 0,4: 65.000 WE a 1,25 / 0,4 x 0,60 =

2.234,38 ha p.a.



dichte und netto-baulandbedarf pro jahr - optimiert

bgf/ wf 1,25 und netto-bauland 0,xx

gfz 0,4: 65.000 WE a 1,25 / 0,4 x 0,60 =

gfz 0,8: 65.000 WE a 1,25 / 0,8 x 0,60 =

gfz 1,2: 65.000 WE a 1,25 / 1,2 x 0,75 =

2.234,38 ha p.a.

1.117,19 ha p.a.

595,83 ha p.a.



dichte und netto-baulandbedarf pro jahr - optimiert

bgf/ wf 1,25 und netto-bauland 0,xx

gfz 0,4: 65.000 WE a 1,25 / 0,4 x 0,60 =

gfz 0,8: 65.000 WE a 1,25 / 0,8 x 0,60 =

gfz 1,2: 65.000 WE a 1,25 / 1,2 x 0,75 =

2.234,38 ha p.a.

~~1.117,19 ha p.a.~~

595,83 ha p.a.

dichte und netto-baulandbedarf pro jahr

bgf/ wf 1,25 und netto-bauland 0,xx

gfz 0,4: 65.000 WE a 1,25 / 0,4 x 0,60 =

gfz 0,8: 65.000 WE a 1,25 / 0,8 x 0,60 =

gfz 1,2: 65.000 WE a 1,25 / 1,2 x 0,75 =

2.234,38 ha p.a.

1.117,19 ha p.a.

595,83 ha p.a.

grundstückskosten für nettobauland pro jahr

2.234.380.000 m² x 300 €/ m² =

1.117.190.000 m² x 350 €/ m² =

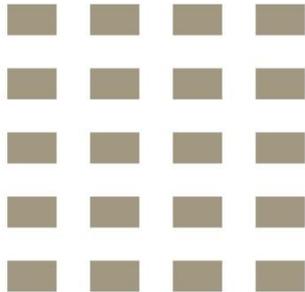
595.830.000 m² x 450 €/ m² =

6.703.125.000 € p.a.

3.910.150.000 € p.a.

2.681.250.000 € p.a.

ein rechenbeispiel:

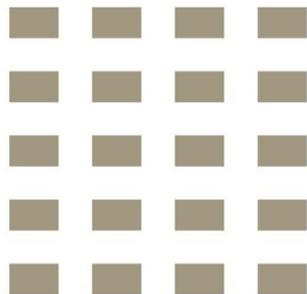


40 bewohnerinnen

20 efh

2.000 m² überbaut

20 baustellen



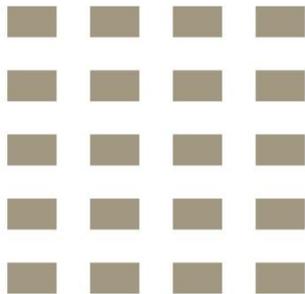
40 bewohnerinnen

20 efh
2.000 m² überbaut

1 geschosswohnbau
650 m² überbaut

20 baustellen

1 baustelle



40 bewohnerinnen

20 efh
2.000 m² überbaut

20 baustellen



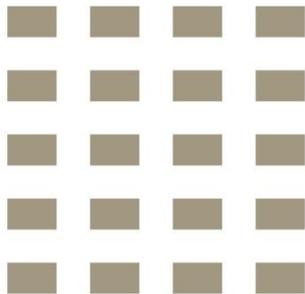
1 geschosswohnbau
650 m² überbaut

1 baustelle



7.000 m² grundstück
geringe dichte gfz 0.35

wenig soziale infrastruktur



40 bewohnerinnen

20 efh
2.000 m² überbaut

20 baustellen



1 geschosswohnbau
650 m² überbaut

1 baustelle



7.000 m² grundstück
geringe dichte gfz 0.35

wenig soziale infrastruktur



1.600 m² grundstück
qualitätvolle dichte gfz 1.50

stärkt ortsmitte

mischungskonzepte: nutzung, bewohner, eigentumsformen
soziale assistenz, flexibilität und sonderwohnformen
thematisierung öffentlicher raum

neue nachbarschaften entwickeln



tübingen.



unser land neu denken - gesellschaft gestalten