

Karoline Brombach, Axel Fricke, Johann Jessen

Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg

URN: urn:nbn:de:0156-3977079



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 118 bis 170

Aus:

Axel Fricke, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski (Hrsg.)

Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

Arbeitsberichte der ARL 14

Hannover 2015

Karoline Brombach, Axel Fricke, Johann Jessen

Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg

Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Stuttgart
 - 2.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 2.2 Wohnen
 - 2.2.1 Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung
 - 2.2.2 Wohnungsbau
 - 2.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
 - 2.3.1 Leitvorstellungen und Strategien der Stadtentwicklung
 - 2.3.2 Innenentwicklung durch Wohnungsneubau als Stadtentwicklungsziel
 - 2.3.3 Qualifizierung des innerstädtischen Wohnungsbaus
 - 2.4 Resümee
- 3 Mannheim
 - 3.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 3.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau
 - 3.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
 - 3.4 Resümee
- 4 Freiburg im Breisgau
 - 4.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau
 - 4.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen
 - 4.3.1 Leitlinien
 - 4.3.2 Flächennutzungsplan und Baulandpolitik
 - 4.3.3 Stadterneuerung, Stadtumbauvorhaben und Flächenentwicklung
 - 4.3.4 Aktivierungs- und Qualifizierungsstrategien zum urbanen Wohnen
 - 4.4 Resümee
- 5 Vergleichendes Fazit

Literatur

Kurzfassung

Die Städte Stuttgart, Mannheim und Freiburg verzeichnen wachsende Einwohnerzahlen. Obgleich Suburbanisierungsprozesse anhalten, partizipieren nach Jahrzehnten rückläufiger Entwicklung auch die inneren Stadtbezirke von dem Bevölkerungszuwachs, der sich vor allem aus der Zuwanderung jüngerer Gruppen (Ausbildungswanderer und Berufseinsteiger) speist. In welchen Innenstadtquartieren die Zuwächse aufgenommen werden, hängt von den lokalen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenzialen ab, die sich in den drei Städten unterschiedlich darstellen: In Stuttgart konnten umfassende innerstädtische Wohnbauflächen aufgrund der Verzögerungen des Projekts „Stuttgart 21“ bisher nicht erschlossen werden, jedoch vollzieht sich in den Bestandsquartieren eine Erhöhung der Belegungsdichte. In Mannheim entstehen neue innerstädtische Wohngebiete vor allem durch die Konversion aufgegebener Bahn- und sonstiger Flächen. In Freiburg lässt sich die starke Wohnraumnachfrage nicht allein durch Brachflächen- und Innenentwicklung befriedigen. Obgleich alle drei Städte sich seit den 1970er-Jahren um die Förderung und Sicherung des innerstädtischen Wohnens bemühen, erfordert die jüngste Nachfragewelle neue stadtplanerische Strategien und Initiativen. Sie wurden in Stuttgart 2006, in Mannheim 2010 und in Freiburg 2013 in kommunalen Handlungskonzepten zusammengefasst. Dabei verschiebt sich in den stark wachsenden Städten Freiburg und Stuttgart der Akzent mittlerweile stärker auf die Sicherung preiswerten Wohnraums.

Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Kommunale Wohnungspolitik – Freiburg – Mannheim – Stuttgart – Zuzüge – Wanderungen – Wanderungsmotive – Stadtumbau – Bestandsentwicklung

Municipal Strategies in Comparison. Urban Housing in Stuttgart, Mannheim and Freiburg

Abstract

The German cities of Stuttgart, Mannheim and Freiburg are currently experiencing a growth in population, even though the process of suburbanization still prevails. Unlike in previous decades, inner-city neighbourhoods are also profiting from population gains that are substantially fed by the in-migration of younger age groups such as students and young professionals. Local housing and development potentials determine where these population gains are accommodated. In Stuttgart, there has been no comprehensive inner-city housing development due to the delay of the mega-project “Stuttgart 21”, yet residential density is increasing in built-up areas. In Mannheim, new inner-city housing has emerged on former railroad and military sites. In Freiburg, brownfield and infill development potential does not suffice to meet the strong housing demand. While all three cities have engaged in promoting and protecting inner-city housing since the 1970s, the recent wave of demand calls for new planning strategies, initiatives and tools. These have been bundled into new municipal strategic concepts – for Stuttgart in 2006, for Mannheim in 2010 and for Freiburg in 2013. The focus in the fast-growing cities of Freiburg and Stuttgart has now shifted towards affordable housing.

Keywords

Re-Urbanization – Municipal housing policy – Freiburg – Mannheim – Stuttgart – Migration – Urban regeneration – Urban growth

1 Einleitung

In diesem Beitrag werden am Beispiel der drei baden-württembergischen Großstädte Stuttgart, Mannheim und Freiburg Reurbanisierungsprozesse zwischen gesellschaftlichem Wandel, Marktprozessen und lokaler Politik nachgezeichnet. Dabei wird der Frage nachgegangen, welchen Beitrag in den letzten Jahren kommunale Planung und Politik zur Stärkung der Innenstädte als Wohnstandorte geleistet haben. Reurbanisierung wird hier als die überproportionale Zunahme der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtbezirken betrachtet. Sind diese Prozesse überwiegend das Ergebnis veränderter Wohnpräferenzen und entsprechender Reaktionen der Wohnungswirtschaft und auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt oder zeigen sich darin auch intendierte Wirkungen kommunaler Strategien zur Stadtentwicklung, zum Städtebau und zur Wohnungsversorgung? Bisher ist dieser Aspekt in der empirisch orientierten Reurbanisierungsforschung nur am Rande berührt worden.

In der jüngeren deutschen Fachdebatte sind bisher aus sehr unterschiedlichen Perspektiven Zusammenhänge zwischen Stadtpolitik und Reurbanisierungsprozessen hergestellt worden. Zum einen wird Stadtpolitik als eine der Triebfedern neben demographischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Trends genannt, wobei sich indirekt und direkt wirksame Strategien unterscheiden lassen. Stadtentwicklungsstrategien, die sich dem heute vor allem in Großstädten ernsthaft verfolgtem Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet sehen („Urban, kompakt, grün“; „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, strategische Flächenverknappung im Außenbereich) hätten indirekt den Boden für die Reurbanisierung bereitet. Direkt wirksamer Motor der Reurbanisierung seien vor allem die großflächigen innerstädtischen Stadtumbauprojekte mit hohen Wohnanteilen, die europaweit in den letzten 25 Jahren auf ehemaligen Industrie-, Bahn- und Militärbrachen realisiert wurden und werden. Mit ihnen erhöhe sich substanziell der Wohnungsbestand in zentralen Lagen. Je zahlreicher und größer diese Vorhaben, je größer die Wohnanteile, desto stärker ausgeprägt seien die Reurbanisierungsprozesse (für Stuttgart: Jessen/Mayer 2010). In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass schon seit Jahrzehnten sowohl in der Förderpolitik von Bund und Land (Altrock 2012) als auch den Stadtentwicklungsstrategien der meisten Großstadtkommunen (Holl/Jessen 2007) die Stärkung der Innenstadtbereiche als Wohnstandorte und als Nutzungsgemischte Quartiere auf der Agenda stand und immer noch steht: Modernisierung, Sicherung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes und Schutz vor Tertiärisierung. Insofern könne argumentiert werden, dass Reurbanisierungsprozesse sich häufig in „schöner Übereinstimmung“ mit den Strategien befinden, die viele Städte immer schon verfolgt hätten. Die Stadtpolitik habe in diesem Fall – anders als sonst häufig – durch Marktprozesse „Rückenwind“ bekommen.

Andere haben auf die neuen Anforderungen verwiesen, die insbesondere an die kommunale Wohnungspolitik durch die Prozesse der Reurbanisierung gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist von verschiedener Seite betont worden, dass die Wiedereinwertsetzung zentraler Lagen durch und für das Wohnen kein „Selbstläufer“ sei (z. B. Hirschle/Sigismund 2008: 41; Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010: 121; Bodenschatz/Harlander 2010: 316). Anfangs dominierten Positionen, wonach vor allem die Großstädte bisher nur mit Verspätung auf die veränderte Marktlage reagieren würden und stärker der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum nachkommen sollten (Jekel/Frölich von Bodelschwingh/Brühl et al. 2010). Demnach könnten die empirisch feststellbaren Unterschiede in den Reurbanisierungsverläufen zwischen verschiedenen deutschen Städten auf deren jeweils unterschiedliche Fähigkeit und

Bereitschaft zurückzuführen sein, auf die veränderte Marktlage zu reagieren (Jessen/Siedentop/Zakrzewski 2012: 212). In jüngerer Zeit haben sich die Akzente verschoben. Es werden die problematischen sozialen Folgen der Reurbanisierung (insbesondere die sprunghaften Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt und die Verdrängungsdynamik durch Gentrifizierung) in den Vordergrund gerückt (Holm 2012) und betont, wie wichtig eine ergänzende sozialorientierte kommunale Wohnungspolitik ist.

Auch in einzelnen Fallstudien zur Reurbanisierung ist der Frage nach der Rolle der Stadtpolitik und Planung nachgegangen worden – für Dortmund: Osterhage/Thabe (2012: 288 f.), für München: Sträter (2012: 359 f.), für Berlin: Brake (2012: 275), für Leipzig: Heinig/Herfert (2012: 333) und für Hamburg: Menzl (2012: 318 f.). Alle Studien kommen zu dem Befund, dass bei aller Varianz im thematischen Spektrum, im räumlichen Maßstab der Interventionen und im eingesetzten Instrumentarium überall eine Stadtpolitik verfolgt wurde, die die Reurbanisierungsprozesse verstärkt und oft gezielt gefördert habe. Es gäbe also eine Reurbanisierungspolitik, ohne dass sie so bezeichnet würde. Während sich die Strategien von Großstädten in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen (Leipzig, Dortmund) eher als Erfolgsgeschichten beschreiben lassen (für Leipzig: Heinig/Herfert (2012: 333)), (für Dortmund: Osterhage/Thabe (2012: 302)), werden an den Strategien der wirtschaftlich prosperierenden Großstädte wie Hamburg und München deren problematische soziale Wirkungen, insbesondere für das untere Wohnungsmarktsegment, betont (für Hamburg: Menzl (2012: 320), für München: Sträter (2012: 363)).

In diesem Kontext steht auch diese vergleichende Studie. Dabei kann sie die Thematik lediglich anreißen, indem sie die kleinräumigen Veränderungen in den Innenstadtbezirken zu den planerischen Bemühungen seit der Jahrtausendwende in Beziehung setzt. Zunächst werden für die drei Städte die Bevölkerungsentwicklung kleinräumig differenziert dargestellt und gezeigt, ob und in welchem Umfang Reurbanisierungsprozesse, verstanden als überproportionale Zunahme innerstädtischer Bevölkerung, stattgefunden haben. Des Weiteren wird die Verteilung des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung aufbereitet. Hierzu werden die Kommunalstatistiken und vorhandenen lokalen Analysen ausgewertet. Im zweiten Schritt werden die Grundzüge raumbezogener Strategien zum urbanen Wohnen seit der Jahrtausendwende vorgestellt: die Leitbilder, die Baulandpolitik, die kommunale Wohnbaupolitik, die Stadterneuerungs- und Stadumbaustrategien, die Förderpolitik und die Konzepte der Qualitätssicherung.

2 Stuttgart

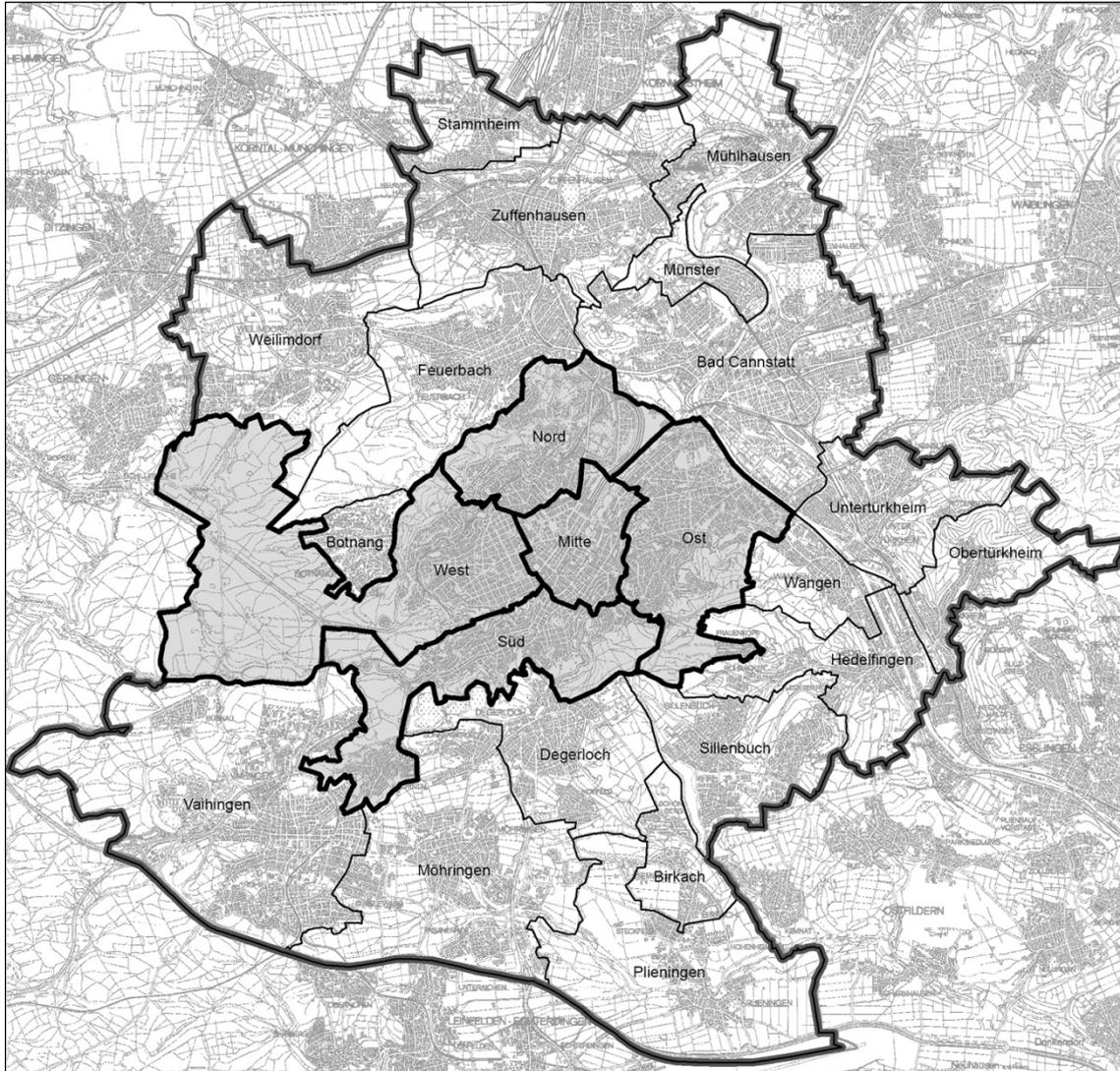
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bis zum Jahre 2000 folgte die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart der vertrauten Logik. Die Region als Ganzes wuchs; demgegenüber verlor die Kernstadt – besonders in den 1990er-Jahren und damit dem bundesweiten Trend folgend – an Einwohnern, wenn auch nur geringfügig (vgl. hierzu ausführlich den Beitrag von Schmitz-Veltin in diesem Band). Seit Beginn des neuen Jahrtausends verzeichnet die Landeshauptstadt Stuttgart (597.939 Einwohner im Jahr 2012) einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Wohnbevölkerung (Tab. 1), der durch die Ab- und Ummeldeeffekte der zum 1. Januar 2011 eingeführten Zweitwohnsitzsteuer lediglich überlagert wurde. Seit Ende der 1990er-Jahre sind bis heute nach städtischem Melderegister über 30.000 Einwohner hinzugekommen; nach 2010 hat sich dieser Trend, gespeist aus Zuwanderung und Geburtenüberschüssen, intensiviert. Die Zuwanderung speiste sich aus den weiter entfernt liegenden Herkunftsorten (in Baden-Württemberg, Deutschland und dem Ausland).

■ Kommunale Strategien

Gegenüber der Region verlor die Stadt dagegen im gleichen Zeitraum 2.200 Einwohner. Erstaunlicherweise verzeichnet Stuttgart seit 2004 auch einen konstanten Geburtenüberschuss (so hoch wie zuletzt 1969) und liegt darin nach absoluten Zahlen an der Spitze aller Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg (im Durchschnitt 2010 – 2013: +622 Geburten/Jahr).

Abb. 1: Übersicht der 23 Stuttgarter Stadtbezirke (in grau die Innenstadtbezirke ohne Bad Cannstatt)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (2012)

Positive Wanderungssalden weist Stuttgart bei jungen Haushaltsgründern in der Altersgruppe 18 bis 35 Jahre auf, die sich in der Ausbildung, im Studium oder dem Berufseinstieg befinden. Der Wanderungsgewinn bei dieser Altersgruppe betrug im Zeitraum zwischen 2000 und 2011 zusammen rund 63.000 Einwohner, während die Stadt bei der Altersgruppe der über 60-Jährigen rund 15.600 Einwohner verlor. Wie in anderen Universitätsstädten trägt die Zahl der Studierenden in erheblichem Umfang zu dem stadtweiten Einwohnerzuwachs bei, zumal Stuttgarts Hochschulen heute mit über 53.000 Studierenden fast doppelt so viele Studienplätze anbieten wie noch vor 15 Jahren

(im WS 1999/2000: 29.000 Studierende) (Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank).

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtbezirken in der Landeshauptstadt Stuttgart 2000 bis 2012

	2001	2006	2011	Veränderung 2001-06 in %	Veränderung 2006-11 in %	Veränderung 2001-11 in %
Mitte	20.328	20.541	21.230	+1,0	+3,4	+4,4
Nord	24.081	24.223	24.755	+0,6	+2,2	+2,8
Ost	45.025	44.568	45.826	-1,0	+2,8	+1,8
Süd	40.697	40.895	42.477	+0,5	+3,9	+4,4
West	47.135	47.318	49.625	+0,4	+4,9	+5,3
Bad Cannstatt	65.216	64.850	66.611	-0,6	+2,7	+2,1
Birkach	6.004	6.188	6.517	+3,1	+5,3	+8,5
Botnang	12.811	12.848	12.685	+0,3	-1,3	-1,0
Degerloch	16.300	16.114	16.113	-1,1	-0,0	-1,1
Feuerbach	26.766	26.700	27.410	-0,2	+2,7	+2,4
Hedelfingen	9.057	8.935	9.129	-1,3	+2,2	+0,8
Möhringen	28.301	28.209	29.515	-0,3	+4,6	+4,3
Mühlhausen	25.453	25.392	25.209	-0,2	-0,7	-1,0
Münster	6.184	6.245	6.277	+1,0	+0,5	+1,5
Obertürkheim	7.749	7.950	8.081	+2,6	+1,6	+4,3
Plieningen	11.673	11.578	12.512	-0,8	+8,1	+7,2
Sillenbuch	23.145	22.837	23.164	-1,3	+1,4	+0,1
Stammheim	11.820	11.976	11.714	+1,3	-2,2	-0,9
Untertürkheim	15.388	15.658	15.876	+1,8	+1,4	+3,2
Vaihingen	39.285	41.385	43.540	+5,3	+5,2	+10,8
Wangen	8.590	8.370	8.464	-2,6	+1,1	-1,5
Weilimdorf	29.424	29.636	30.739	+0,7	+3,7	+4,5
Zuffenhausen	33.222	34.443	35.585	+3,7	+3,3	+7,1
Stuttgart gesamt	553.654	556.859	573.054	+0,6	+2,9	+3,5

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

Während noch bis zum Jahre 2000 die Einwohnerzahlen in den innerstädtischen Bezirken (hier definiert als die inneren Stuttgarter Stadtbezirke Mitte, Nord, Süd, Ost, West) und der engere Citybereich (nur Stadtbezirk Mitte) überproportional rückläufig waren, hat sich in Stuttgart – ähnlich wie in vielen vergleichbaren Städten – das Bild seitdem gewandelt. Bei den Wanderungs- und Umzugssalden zeigte sich im Zeitraum 2000 bis 2012 im inneren Stadtbereich ein Plus an 6.423 Einwohnern und im äußeren Stadtbereich sogar an 23.845 Einwohnern (Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank). Die Landeshauptstadt Stuttgart verzeichnet nach Jahren des Bevölkerungsverlustes seit der Jahrtausendwende also auch für die innere Stadt und für die City selbst (Stadtbezirk Mitte) Bevölkerungsgewinne, zwar in kleiner Dosis, aber die Daten deuten einen Richtungswechsel im Sinne einer Reurbanisierung an (Haußmann 2007: 255). Wie bei der Gesamtstadt stützt sich dieser Zuwachs im Wesentlichen auf die

Altersgruppe der 15- bis unter 30-Jährigen, also auf die Gruppe der „Ausbildungs- und jüngeren Arbeitsplatzsuchenden“ (Brachat-Schwarz 2008: 11). Erstaunlicherweise stützte sich auch der Zuwachs in den inneren Bezirken nicht allein auf Wanderungsgewinne, sondern auch auf Geburtenüberschüsse. Seit 2003 gehören die Innenstadtbezirke um die City und die Altstadt von Bad Cannstatt zu den Gebieten mit den höchsten Geburtenquoten (vgl. Haußmann 2008: 285).

In einer kleinräumigeren Betrachtung der Entwicklung zeigen sich signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen innerstädtischen Bezirken und Bad Cannstatt (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt 2012): Zwischen 2004 und 2011 lag der mittlere Zuwachs in den Innenstadtbezirken bei 3,73 %, den niedrigsten Zuwachs wies mit 2,6 % Stuttgart-Süd auf, den höchsten mit 5,5 % Stuttgart-West. Zwar gewannen die äußeren Stadtbezirke im gleichen Zeitraum ebenfalls an Einwohnern, mit 2,78 % im Mittel lag der Zuwachs aber unterhalb der Entwicklung der Gesamtstadt (+3,19 %); außerdem wiesen die Zuwächse in den äußeren Bezirken eine enorme größere Schwankungsbreite auf (Birkach +9,0 %, Stammheim -1,7 %).

2.2 Wohnen

2.2.1 Wohnungsmarkt und Wohnraumversorgung

In den letzten Jahren hat sich die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach einigen Jahren relativer Entspannung wieder deutlich zugespitzt. Dies zeigt sich am deutlichsten in den beachtlichen Preisschüben (2010 bis 2012: Mieten +5,5 %, Eigentumswohnungen +3 bis +5 %, Mehrfamilienhäuser +8 %), die durch den Zustrom von Anlagekapital gestützt werden (Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt 2012: 6; Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt 2013a). Dies bildet sich des Weiteren in einer mit 7,9 % unterdurchschnittlichen Umzugsquote (die drittniedrigste Quote unter den deutschen Städten (Bundesmittel 12,7 %; vgl. Techem AG 2009)) sowie in einer sehr geringen Leerstandsquote ab (nach Zensus 3,8 %, einschließlich des kurzfristigen Leerstands bis 3 Monate). Die Ursachen sind vielfältig: fortgesetzte Wanderungsgewinne, Geburtenüberschüsse und haushaltsstrukturelle Effekte, hier insbesondere die Haushaltsverkleinerungen. Die Pro-Kopf-Versorgung stagniert dagegen seit Jahren (derzeit 39,3 qm), hier gibt es bei weiter steigender Kaufkraft einen Nachholbedarf. Stuttgart liegt in dieser Hinsicht auf Platz 12 im Vergleich der 14 größten Städte (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015).

Kleine Haushalte stellen gegenüber früheren Jahrzehnten heute die Hauptnachfrage nach Wohnraum. Es sind vor allem die größeren Haushalte, die sich nur schwer auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt behaupten können. Dies zeigt sich darin, dass zwar die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, aber die der beim Wohnungsamt registrierten *Haushalte mit Wohnungsbedarf* zwischen 1999 und 2012 von 1,94 auf 1,97 leicht angestiegen ist (eigene Auswertungen aus Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KommunIS-Datenbank).

Es fehlt in der Stadt an preiswertem Wohnraum. Nach Berechnungen des Statistischen Amtes in Stuttgart gibt es im Jahr 2010/11 knapp über 29.000 anspruchsberechtigte Haushalte bezüglich sozialem Wohnraum (Transferempfangshaushalte, SGBII, SGB XII, Wohngeldempfänger), aber nur ca. 16.370 Sozialmietwohnungen bzw. ca. 18.600 Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht, davon nur 65,5 % mit Mietpreisbindung (Landeshauptstadt Stuttgart 2013: 14 f.). Die städtische Notfalldatei registriert derzeit ca. 3.300 Haushalte, mit steigender Tendenz; knapp ein Drittel der vorgemerkten Haushalte kön-

nen jährlich vermittelt werden. Der Anteil der Sozialmietwohnungen von ca. 5,5 % des Gesamtwohnungsbestandes ist im Großstadtvergleich unzureichend, im Durchschnitt der 8 größten westdeutschen Städte liegt der Anteil bei ca. 8 % (vgl. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Raumordnung (Hrsg.) (2012): 104).

2.2.2 Wohnungsbau

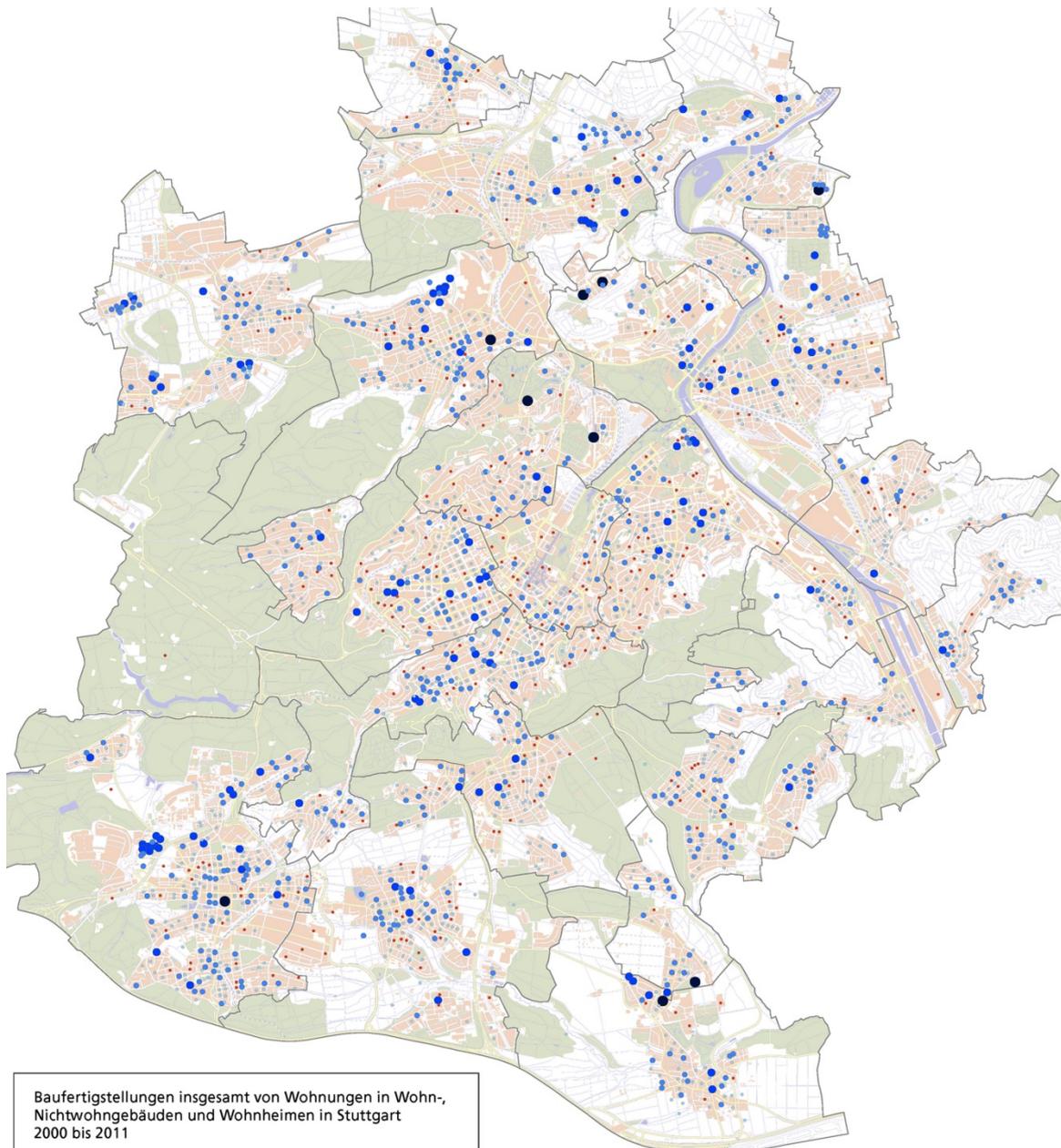
Dem Zuwachs an privaten Haushalten um ca. 15.500 in Stuttgart zwischen 1999 bis 2011 entspricht annähernd der Zuwachs an Wohnungen durch Neubau im gleichen Zeitraum. Dies kann als ein Indiz für die hohe Dynamik des Stuttgarter Wohnungsmarktes gelten. In diesen 12 Jahren wurden in Stuttgart laut Baufertigstellungsstatistik 17.475 Wohnungen erstellt (Abb. 2). Der Wohnungsbau hat vor allem in den letzten fünf Jahren stark angezogen (1.881 neue Wohnungen in 2012). Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erreichen damit Höchstwerte der letzten 15 Jahre (siehe Abb. 3). Trotz der überdurchschnittlichen Bautätigkeit geht jedoch seit 2010 die Schere zwischen Angebot und Nachfrage angesichts der exorbitant gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum wieder deutlich auseinander. Der beachtliche Bauüberhang (das heißt die genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen) von 4.100 Wohneinheiten (WE) im Mittel für 2009 bis 11 (2012: 4.577 WE) und die Voranmeldungen (Baugenehmigungen) für 1.610 WE im Mittel für 2009 bis 2011 (2012: 1.582 WE) weisen darauf hin, dass sich diese Entwicklung zumindest in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt auf dem Geschosswohnungsbau. 66,8 % der fertiggestellten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, in diesen wurden 75,7 % der Wohnungen im Eigentum (WEG) und 24,3 % in Mietwohnungen geschaffen. Dabei wächst die in den Neubauprojekten realisierte und vom Markt akzeptierte Baudichte auf hohem Niveau. Sie lag bereits 2010 mit rund 85 WE/ha im Mittel über dem Orientierungswert einer für Stuttgart angestrebten „qualifizierten Mindestdichte“ von 75 WE/ha. Der frei finanzierte Wohnungsmarkt hat sich vom geförderten Wohnungsteilmarkt mittlerweile in Stuttgart vollständig entkoppelt; heute wird nur noch jede zwanzigste neu gebaute Wohnung auch gefördert.

Die kleinräumige Auswertung der Wohnbautätigkeit zeigt eine gesteigerte Dynamik in den inneren Stadtbezirken (einschließlich Bad Cannstatt). In den Vororten entlang des Neckars ist sie deutlich schwächer ausgeprägt. Die nördlichen Stadtbezirke profitieren vorerst noch von der Ausweisung von Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart. Gleichwohl werden aufgrund der langjährigen Flächenverknappung und der anhaltenden Marktdynamik Wohnungen in nahezu allen Stadtteilen errichtet. Der Investitions- und Nachfragedruck geht in die Fläche und erfasst auch die Wohnungsbestände. Eine unmittelbare Korrelation zwischen Neubautätigkeit und Einwohnerentwicklung lässt sich auf Stadtbezirksebene wegen der gleichzeitigen, kaum erfassbaren Veränderungen in den Wohnungsbeständen nur schwerlich nachweisen.

In den zentraleren Lagen findet die Bautätigkeit dort statt, wo die Stadterneuerung Vorleistungen erbringt, innerstädtische Lagen vom Markt neu bewertet werden (Gebiete am Cityring und Zufahrtstraßen) und ehemalige Gewerbe- und Infrastrukturstandorte umgenutzt werden können. Wichtige innenstadtnahe Potenziale haben sich unter anderem dadurch ergeben, dass die Stadt Stuttgart ihre Klinikstandorte konzentriert hat und drei ehemalige Krankenhausflächen für Wohnungsneubau frei wurden. Einen ähnlichen Effekt hat die Bündelung der verstreuten Standorte des Energieunternehmens EnBW in einem Verwaltungskomplex an der südlichen Stuttgarter Peripherie, durch die einige

Abb. 2: Baufertigstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart von 2000 bis 2011
(Blockscharfe Darstellung der Wohnbautätigkeit)



Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2000 bis 2011

Anzahl Wohnungen* im Baublock
Stuttgart insgesamt: 15 593

- -35 bis -1 (297 Fälle)
- 1 bis 5 (1 069 Fälle)
- 6 bis 30 (550 Fälle)
- 31 bis 100 (111 Fälle)
- 101 bis 293 (9 Fälle)

☞ Stadtbezirke

* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

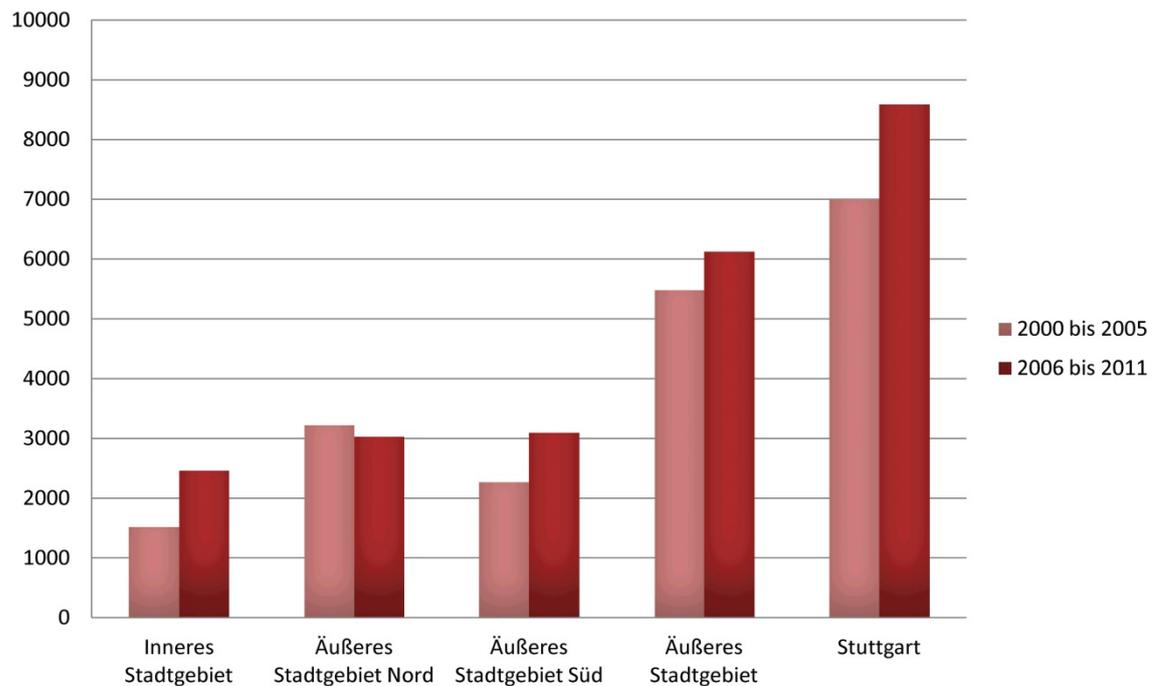
Kartengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt
Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Bearbeitung: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, 12-23 (Strauß)
Stand: September 2012

0 0,5 1 2 Kilometer

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

kleinere zentral gelegenen Altstandorte frei werden. Die derzeit marktreifen und im Bau befindlichen neuen Wohnbauprojekte stoßen auf eine sehr hohe Nachfrage und finden meist ohne Verzögerung zahlungskräftige Abnehmer. Selbst Projekte im hochpreisigen Segment haben nicht nur in Vorzugslagen (Höhenpark Killesberg), sondern auch an eher schwierigeren Standorten (z. B. Cityring) einen hohen Vorvermietungsgrad.

Abb. 3: Baufertigstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart von 2000 bis 2011 (inneres und äußeres Stadtgebiet im Vergleich)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Datengrundlage: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, KomunIS-Datenbank

2.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

2.3.1 Leitvorstellungen und Strategien der Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklungspolitik der Stadt Stuttgart ist seit Jahrzehnten darauf gerichtet, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen, den Wohnungsmangel in der Stadt abzubauen, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen haushälterisch umzugehen. Seit Jahren orientiert sich die Stadt Stuttgart konsequent an der übergreifenden Leitlinie *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*. Über 40 Prozent des Stuttgarter Außenbereiches ist unter Waldbewirtschaftung sowie Landschafts- und Naturschutz gestellt. Mit der Etablierung des Monitoring-Systems „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“ (NBS) im Jahre 2003 verfügt die Stadt Stuttgart über eine Flächendatenbank und Informationsplattform, die die kommunale Politik und potenzielle Flächennachfrager über die Bauflächenreserven im Stadtgebiet informiert (siehe unter <http://stuttgart.de/bauflaechen/>).

Im Rahmen dieser Zielvorgaben sind Erhalt, Aufwertung und Erweiterung innerstädtischen Wohnraums seit den frühen 1970er-Jahren ein zentrales Ziel der Stuttgarter Stadtpolitik, das sie im Rahmen der Stadterneuerung und des Wohnungsbaus immer

schon verfolgt hat. Vor über dreißig Jahren beschloss der Gemeinderat zur Sicherung des innerstädtischen Wohnens den Gebietstypenplan, der für innerstädtische Baublöcke Orientierungswerte insbesondere für Mindestwohnanteile vorsah. In den sogenannten Vorranggebieten der Stadterneuerung war die Stabilisierung der Wohnfunktion eine der zentralen Zielsetzungen, später auch die Revitalisierung der Wohnungsbestände (insbesondere in den Gebieten des Programms „Soziale Stadt“).

Vor diesem Hintergrund konnte sich die Landeshauptstadt Stuttgart durch die neuen Trends der Bevölkerungsentwicklung und der auf innerstädtischen Lagen gerichteten Wohnbaudynamik seit der Jahrtausendwende in ihrer bisherigen Stadtentwicklungspolitik bestätigt sehen. Sie hat dieses früh erkannt und entsprechend darauf reagiert. Dies bildet sich zunächst in den übergreifenden Leitvorstellungen des Stuttgarter Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) ab, das als Trilogie „Konzept 2004 – Dialog 2005 – Strategie 2006“ erarbeitet wurde (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2015). Ausgerichtet an den Kerngedanken einer regional eingebetteten, nachhaltigen und integrierten städtebaulichen Entwicklung enthält es zehn Leitziele und umfasst vier thematische Leitprojekte für vier Teilräume der Stadt.

Die Förderung des urbanen Wohnens ist eines der Leitziele des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart (STEK). Neben der „Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands an preiswertem Wohnraum“ und der „Sicherung eines Mindestanteils von Wohnungen in der City“ wird darin eine „Offensive für verdichteten individuellen Wohnungsneubau auf innerstädtischen Flächen“ avisiert. Mit der aus dem STEK abgeleiteten Handlungsstrategie *urbanWohnen* setzt Stuttgart nicht nur auf ein Leitthema der Stadtentwicklung, sondern auch auf bauland- und wohnungspolitische Bemühungen, die Stadt von innen heraus weiter zu „urbanisieren“. Das Leitprojekt „Urbanes Wohnen und öffentlicher Raum“ wurde für die City im Innenstadtkonzept „StadtKernZiele“ von 2006 konkretisiert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2006: 86, 106 f.).

Die an einer urbanen Nachfrage orientierte Neuausrichtung der Wohnbaupolitik wird seit 2008 durch aufeinander aufbauende Befragungen (Wohnungsmarkt-, Zu- und Umzugs- und Lebensstil- bzw. Wohnwunschbefragungen), die referatsübergreifend erarbeitet wurden, sowie durch eine systematische Wohnungsmarkt- und Sozialraumbeobachtung (GIS-basiertes Indikatorenset) unterstützt (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2008).

Die übergreifenden stadtentwicklungspolitischen Ziele zum innerstädtischen Wohnen werden im Regionalplan für den Verband Region Stuttgart von 2009 untermauert. Darin werden für die Landeshauptstadt erstmals acht Schwerpunkte des regionalen Wohnungsbaus dargestellt, die mit einer Wohnbaukapazität von 9.000 bis 12.000 Wohnungen die Hälfte des gesamten Wohnbaupotenzials der Stadt umfassen.

Das mit Abstand größte zukünftige innerstädtische Wohnbaupotenzial der Stadt ist mit dem umstrittenen Großprojekt „Stuttgart 21“ verknüpft (Stuckenbrock 2009: 108 f.). Der geplante Umbau des Stuttgarter Bahnknotens und der Ersatz des jetzigen oberirdischen Kopfbahnhofs mit Gleisvorfeld durch einen unterirdischen Durchgangsbahnhof gibt über 100 ha zur Bebauung frei, auf denen nach Abzug der Parkerweiterungsflächen bis 2022 im Europaviertel bereits 900-1.000 Wohnungen und ab 2022 entlang des Schlossgartens sowie im künftigen Rosenstein-Viertel mindestens weitere 6.500 Wohneinheiten entstehen sollen. In den letzten Jahren ist der geplante Anteil des Wohnens gerade im citynahen Europaviertel von 15 bis Prozent auf 30 bis 60 Prozent Brutto-Geschossfläche (BGF) verdoppelt worden. Damit wurde auf den auf absehbare Zeit schwachen Büroflächenmarkt und nicht zuletzt auf die Kritik an den bisher dort errichteten Monostrukturen

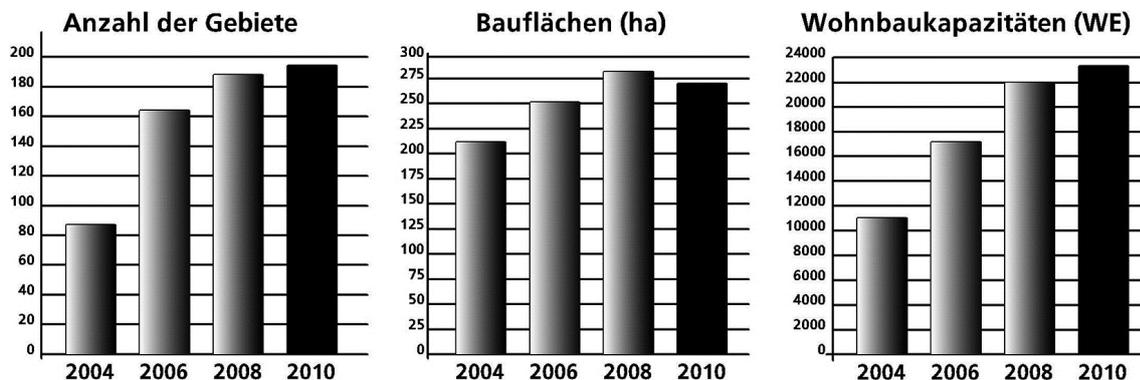
ge beschlossen. Es sollen hier 450 bis 550 Wohnungen zuzüglich Bestandsergänzungen von rund 300 Wohnungen im benachbarten Quartier Veielbrunnen entstehen.

Während diese großflächigen und äußerst langwierigen Stadtumbauvorhaben die Reurbanisierungsprozesse noch nicht gestützt haben, sind in den letzten Jahren auf ehemaligen Brach- und Konversionsflächen zahlreiche Projekte des Wohnungsneubaus, überwiegend im hochpreisigen Segment, realisiert worden. Hierzu gehören die Umnutzung des alten Messestandorts am Höhenpark Killesberg – mit am Ende aller Teilprojekte insgesamt 1.400 neuen Wohnungen – sowie die Konversion alter städtischer Krankenhausflächen.

2.3.2 Innenentwicklung durch Wohnungsneubau als Stadtentwicklungsziel

Die Stadt Stuttgart ist entschlossen, den gegenwärtig wieder wachsenden und sich ausdifferenzierenden Wohnungsbedarf ohne Stadterweiterung zu decken und dabei das gesamte Spektrum der Nachverdichtung im Rahmen eines gezielten Bauflächenmanagements zu nutzen. Wegen der besonderen topographischen Bedingungen Stuttgarts und des baulandpolitischen Primats der Innenentwicklung lassen sich größere neue Wohnbaupotenziale nur noch durch innerstädtischen Strukturwandel erschließen. Dabei lässt sich die Stadt vom übergreifenden Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“ leiten: Städtebauliche Nachverdichtung, flankiert von der Weiterentwicklung und Vernetzung von Parkanlagen und sonstigen Freiraumnutzungen entsprechend dem Motto „kompakt – urban – grün“.

Abb. 5: Nachweis an Gebieten, Bauflächen und Wohnbaupotenzialen im Rahmen der Fortschreibungen zur Zeitstufenliste Wohnen (seit 2004)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2010a)

Das wichtigste Instrument für die Identifizierung und Steuerung geeigneter Wohnbaupotenziale bildet die Zeitstufenliste Wohnen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010a; Abb. 5), eine für Stadtverwaltung und die Wohnungswirtschaft detaillierte Übersicht über derzeit 195 Gebiete unterschiedlicher Größe, gegliedert in vier Stufen nach der zeitlichen Nähe ihrer Marktverfügbarkeit. Das Instrument der Zeitstufenliste wurde bereits vor mehr als 30 Jahren eingeführt und 2002 in neuer Form weiterentwickelt. Die Liste wird im regelmäßigen Turnus fortgeschrieben. Bei den letzten Fortschreibungen seit 2006 konnte der Potenzialnachweis deutlich verbessert werden. Die Zahl der Gebiete hat sich um +124 Prozent erhöht und die Zahl der Wohnbaukapazitäten mehr als verdoppelt (+105%). Dabei zeichnet sich eine Verstetigung der Flächenverfügbarkeit über die Zeit ab. Im Zeitraum bis 2012 ist die

Bilanz – unter vollständiger Berücksichtigung des Ersatzwohnungsbaues und der Zwischenstände bei der Gebietsaufsiedlung – in etwa ausgeglichen. Im Umfang der innerhalb des Fortschreibungsturnus realisierten („verbrauchten“) Potenziale sind wieder neue Flächenpotenziale in Folge des Strukturwandels, aber auch verbesserter Erfassung nachgewachsen. Die seit 2010 neu aufgenommenen Gebiete entfallen ausschließlich auf städtebaulich integrierte Lagen, davon 54 Prozent auf Konversions- und Brachflächen und 46 Prozent auf die Entwicklung von Wohnungsbeständen und Gebäudeumnutzung. Mit ca. 23.000 WE auf Bauflächen zuzüglich ca. 4.000 WE auf Baulücken wird das Potenzial mindestens bis 2025 als ausreichend angesehen. Derzeit wird von der Stadtverwaltung ein „Entwicklungskonzept Wohnen“ erarbeitet, das in ein Wohnungsbauprogramm 2020 einmünden soll.

2.3.3 Qualifizierung des innerstädtischen Wohnungsbaus

Die Stadt sieht sich vor der Herausforderung, eine sozial ausgewogene sowie städtebaulich und ökologisch qualifizierte Standort- bzw. Vorhabenplanung zu betreiben. Um die soziale Polarisierung der topographisch unterschiedlichen Wohnlagen und die enormen Engpässe auf den preiswerten Wohnungsmarktsegmenten abzumildern und um der wachsenden Nachfrage von jungen Familien und älteren Menschen nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen nachzukommen, hat die Stadt folgende Instrumente entwickelt und umgesetzt:

(1) *Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM*. Am 24. März 2011 fasste der Stuttgarter Gemeinderat den baulandpolitischen Grundsatzbeschluss für das *Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)* (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2010b). Mit einer Quote soll das Wohnen dort zurückgewonnen werden, wo es über Jahrzehnte in Konkurrenz mit anderen Nutzungen verdrängt wurde (zum Beispiel in Cityrandgebieten). Daran knüpft sich die „Doppelquote“, denn auch die Wohnbauförderung geht bislang an der begehrten Innenstadtlage vorbei. Das in Umlegungsgebieten über Jahrzehnte erfolgreich praktizierte „Erweiterte Stuttgarter Modell der Bodenordnung“ mit einem Sozialbeitrag von 20 % soll nun auch in städtebaulich integrierten Lagen zur Anwendung kommen. Unter der Voraussetzung einer ausreichenden Wertsteigerung der Grundstücke mittels neuen Planrechts werden zum Nutzen der Allgemeinheit drei Förderprogramme eingesetzt und durch Refinanzierungs- und Qualitätsvereinbarungen die erforderlichen Versorgungsstandards und Lebensverhältnisse gesichert.

(2) *Förderprogramme Wohnbau*. Neben der Landeswohnraumförderung (Sozialmietwohnungen bis 7,50 €/qm) sowie dem ergänzenden KfW-Programm setzt beim Mietwohnungsbau ergänzend das kommunale Programm für Mittlere Einkommensbezieher MME (Investitionszuschuss mit Mietpreisspanne bis 9,00 €/qm) an. Zur Unterstützung der Eigentumbildung junger Familiengründerhaushalte stehen die kommunalen Förderprogramme Preiswertes Wohneigentum PWE (Grundstücksverbilligung bis 30 %) und Familienbauprogramm zur Verfügung.

(3) *Förderung von Wohninitiativen bestimmter Zielgruppen*. Ergänzend zur Wohnbauförderung wird das Wohnen bestimmter Zielgruppen unterstützt und mit Initiativen des familien- und altengerechten Wohnens experimentiert (zum Beispiel Generationenhäuser und Nachbarschaftszentren). Darüber hinaus werden in verschiedenen Stadtbezirken Plattformen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter (beispielsweise in gemeinschaftlichen Wohnprojekten von Baugenossenschaften) organisiert.

(4) *Parzelliertes Bauen mit Bauherrengemeinschaften.* Um neue Marktsegmente zum schlüsselfertigen Bauen durch Bauträger zu erschließen, nimmt die Stadt das andernorts (Hamburg, Berlin etc.) schon erfolgreich praktizierte Modell der Bauherrengemeinschaften auf. Im Mai 2012 wurde eine Kontaktstelle eingerichtet, um Zielgruppen anzusprechen. Am 5. November 2012 fasste der Stuttgarter Gemeinderat mit breiter Mehrheit den Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ und etablierte damit eine Verfahrens- und Vergabepaxis, die bürgerschaftliches Bauen in der Gemeinschaft systematisch fördert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2012b). Baugemeinschaften sollen so zum integralen Bestandteil neuer Stadtquartiere werden (Olga- und Bürgerhospital, NeckarPark, Killesberg/Rote Wand etc.).

(5) *Städtebauliche und baukulturelle Qualifizierung.* Zentrale Instrumente zur Qualitätssicherung sind teilräumliche Rahmenplanungen wie der Rahmenplan Halbhöhenlage und der Rahmenplan Talgrund (für den gründerzeitlichen Stuttgarter Westen), die der Nachverdichtung der attraktivsten Wohnlagen Stuttgarts Grenzen setzen sollen. Weitere teilräumliche Planungen zur Stadtreparatur sind in den StadtKernZielen (für die City) verankert (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2006). Darüber hinaus tragen zur Qualitätssicherung die bei größeren Bauvorhaben obligatorischen städtebaulichen Wettbewerbe sowie die Arbeit des Städtebauausschusses der Stadt Stuttgart bei.

(6) *Stadtentwicklungspauschale.* Dieses Stuttgarter Sonderprogramm ist ein Investitionsfonds für die Aufwertung des Wohnumfelds in verdichteten Lagen der fünf Innenstadtbezirke und Bad Cannstatt (Abbau des Spielplatzdefizits, Nachbegrünung, Verschönerungen im öffentlichen Raum etc.). Jährlich werden etwa 1,15 Mio. Euro verausgabt, das Investitionsvolumen beläuft sich bisher auf insgesamt mehr als 10 Mio. Euro (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2012a).

(7) *Bürgerbeteiligung.* Eingebettet sind die verschiedenen Instrumente zur Umsetzung von Konzepten und Projekten des *urbanWohnen* in übergreifende Konzepte der Bürgerbeteiligung, die die Stadt Stuttgart nach den kritischen Erfahrungen mit dem Bahnprojekt „Stuttgart 21“ vorbereitet. Sie sieht sich in besonderer Weise herausgefordert, die Stadt auf allen Maßstabsebenen gemeinsam mit den Bürgern zu entwickeln und will hierfür jeweils an die spezifische Problemstellung angepasste Formate anbieten. Dies erstreckt sich auch auf die Strategien zum urbanen Wohnen. Ausgehend von einer Vielzahl einzelner Beteiligungsmaßnahmen vor allem bei der Sanierung bestehender oder der Entwicklung neuer Stadtquartiere (zum Beispiel Planungswerkstätten der Projektgruppe Olgäle2012 e. V. zur Nachnutzung des Olgahospitals im Stuttgarter Westen) sowie der Gemeinwesenarbeit und Kulturförderung werden aktuell Erfahrungen der Fachverwaltungen gebündelt und Standards für einen bürgerorientierten Dialog entwickelt.

Vor diesem Hintergrund der in den letzten Jahren intensivierten strategischen Anstrengungen zu einer sozialorientierten Förderung des urbanen Wohnens ist im inneren Stadtgebiet (Innenstadtbezirke und Bad Cannstatt) in den letzten zehn Jahren ein breites Spektrum von Wohnbauprojekten realisiert worden. Diese unterscheiden sich nicht nur nach Größe, Körnung, Zielgruppe und Marktsegment, sondern auch danach, in welchem Ausmaß die Stadt auf die Struktur des Angebots, das Verfahren sowie auf Programm und Gestalt des Gebauten hat Einfluss nehmen können. In diesem Sinne lassen sich vier Projektkategorien unterscheiden:

(1) *Neubauprojekte von Kapitalanlegern in hochzentralen Lagen.* Bei diesen Projekten am Cityring bzw. in dessen Nähe (Milaneo, Im Gerber, Look21 Türlenstraße, AOK etc.) initi-

iert der Vorhabenträger einen Bebauungsplan, wobei die Stadt kaum Einfluss auf das Wohnraumangebot ausübt. Ein Beispiel hierfür sind die Rosenberghöfe (Abb. 6) am Berliner Platz, Stuttgart-West (ehemalige Hauptniederlassung der AOK Stuttgart): ca. 150 WE in neun Stadthäusern mit Wohnungen (50-200 qm (2-5 Zimmer)). Diesem Projekt gingen jahrelange Diskussionen um Dichten und Wohnanteile (erhöht von 20 % auf über 50 %) voraus.

Abb. 6: Visualisierung Rosenberghöfe am Berliner Platz. Konzept Wilwersch Architekten/W2 GmbH (2010); Projektentwicklung Competo Capital Partners GmbH / W2 GmbH



Quelle: © Axel Fricke

(2) *Umnutzung von Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsbauten in Wohnraum.* Diese Einzelvorhaben (Furtbachstraße 10/14 (Abb. 7), Heusteigstraße 11-13, Breitscheidstraße 42, Marienpark/ ehemalige Verwaltungsbauten des Marienhospitals, Silberado Silberburgstraße, Friedel-Areal, ehemalige Bäckerei Lang Ostendstraße etc.) werden im Rahmen des vorhandenen Planrechts (zumeist Kern- oder Mischgebiete) genehmigt; auch hier ist die Einflussnahme der Stadt auf das Wohnraumangebot beschränkt. Beispielhaft ist die Umnutzung eines ehemaligen Bürobaus zu Wohnen, durchmischt mit gewerblicher Nutzung in der Furtbachstraße in Stuttgart-Süd. Das Projekt erhielt den Deutschen Bauherrenpreis 2005 und den 2. Preis in der Kategorie Gebäude und Gebäudeumfeld der Landesinitiative „Wohnen im Zentrum“.

(3) *Ersatzwohnungsbau und Nachverdichtung von Wohnungsbeständen.* In diesem Typus von Wohnbauvorhaben (Rotenbergstraße S-Ost, Hallschlag, Postdörfle etc.) wird dem Ersatzwohnungsbau mit größerer Geschossfläche der Vorzug vor der Modernisierung des Altbestands gegeben. Zu diesem Typus des Ersatzwohnungsbaus und der Nachverdichtung gehört das Revitalisierungsprojekt im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag (Abb. 8). Es

handelt sich um ein Gebiet im Programm „Soziale Stadt“, in dem die Wohnungsunternehmen (SWSG und GWG) in Abstimmung mit der Stadt ein differenziertes Konzept zur denkmalgerechten Erneuerung zum Umbau und zur Nachverdichtung des Wohnbestandes (ca. 400 zusätzliche Wohnungen) umsetzen. Damit einher geht die nachträgliche Verbesserung der Freiräume und der Quartiersinfrastruktur. Oft fehlen bei diesen Projekten allerdings ein Sozialplan bzw. eine Belegungssteuerung, die garantieren, dass die alteingesessene Wohnbevölkerung am Standort bleiben kann.

Abb. 7: Furtbachstraße 10/14. Umnutzung ehemals gewerblich genutzten Bestandes zu Wohnungen (33 WE und zusätzlichen Gewerbeflächen). Entwurf: a p c - architekten gmbh (Generalplaner), Bauherr: Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V.



Quelle: © Axel Fricke

Abb. 8: Ersatzwohnungsbau in der Düsseldorfer Straße in Stuttgart-Hallschlag 2010



Quelle: © Axel Fricke

(4) *Wohnbauprojekte mit Programmplanung in neuen Stadtquartieren.* Wo sich die Flächen im Eigentum von Stadt oder Land (Azenberg-Areal, Areal Alte Messe Killesberg, Olgahospital, Schoch-Areal, NeckarPark etc.) befinden, sind Konzeptverfahren auf der Grundlage des neuen Planrechts vorgesehen (Programmplanung). Hierfür steht das Projekt Alte Messe Killesberg in Stuttgart-Nord. Dort wurde das Areal der früheren Messe Stuttgart rund um den Höhenpark Killesberg (Abb. 9) neu geordnet. Auf dessen Südseite wurden in vier Bauabschnitten 650 Wohnungen im Hochpreissegment gebaut (einschließlich eines Augustinums). Auf dem ehemaligen nördlich gelegenen Messeparkplatz (Maybachstraße) entstehen derzeit fast 200 WE durch SWSG/Siedlungswerk; weitere sind in Vorbereitung.

Neben der Förderung des urbanen Wohnens durch Neubau in städtebaulich integrierten Lagen sieht die Stadt Stuttgart die Sicherung und Aufwertung des innerstädtischen Wohnungsbestandes als wesentlichen Bestandteil ihrer Handlungsstrategie *urbanWohnen*, insbesondere im Hinblick auf den Wohnungsersatzbedarf durch städtebaulich qualifizierte Nachverdichtung. Obwohl zuletzt in 2012 der Wohnungszuwachs zu 94 % aus neu errichteten Wohnungen stammte, sind die Modernisierung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im langjährigen Durchschnitt wesentlicher Bestandteil auch einer sozialorientierten kommunalen Wohnbaustrategie. Hier sind insbesondere die Siedlungen der Nachkriegszeit (1950 bis 1970) von Bedeutung, die im gesamten Stadtgebiet ca. 35 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen. Die Bestände im unteren Preissegment sollen durch neue Kontingente der Wohnbauförderung und eine ausgewogene Belegungssteuerung gemeinsam mit den lokalen Wohnungsunternehmen gesichert werden.

Abb. 9: Wohnpark Killesberg mit den Teilbereichen (von links nach rechts im Bild) Augustinum II (2009), Killesberghöhe (2013), Quartier Adolf-Fremd-Weg (im Bau), Bebauung Grüne Fuge und Rote Wand (Baugemeinschaften, ab 2016)



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Derzeit wird parallel zum Entwicklungskonzept *Wohnen* ein *Dichtekonzept Wohnen* erarbeitet (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2014). Mit dem Dichtekonzept sollen in Zukunft die Möglichkeiten einer städtebaulich qualifizierten und in den Grenzen der Sozial- und Klimaverträglichkeit liegenden Neuordnung und Nachverdichtung des Stadtgebiets ausgelotet werden. Es soll im Rahmen der inneren Stadterweiterung wie auch der Weiterentwicklung der größeren Wohnungsbestände vor allem der Nachkriegszeit eine Rolle spielen und Grundlage für die Bestimmung blockscharfer Mindestqualitätsstandards bei der Baulückenaktivierung und beim Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sein.

2.4 Resümee

Der Wohnungsmarkt ist in Stuttgart, neben dem expandierenden Einzelhandel und dem Ausbau der Bildungs- und Kulturinfrastruktur, die Triebfeder der Reurbanisierung. In den vergangenen zehn Jahren hat der Investitionsdruck bei der Wohnraumbereitstellung deutlich zugenommen. Der Wohnungsmarkt zeigt sich hochdynamisch mit stark differenzierter Nachfrage und einem entsprechend breit gefächerten Angebot. Vor allem innerstädtische Wohnlagen profitieren, höher verdichtete Gebiete sind gefragt. Besonders der innerstädtische Teilmarkt verspricht überdurchschnittliche Renditen, aber droht preislich zu überhitzen. Bei der Aufwertung der Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre droht bezahlbarer Wohnraum ersatzlos verloren zu gehen.

Die Stadt versucht mit dem Konzept *urbanWohnen* auf verschiedenen Ebenen diesen mit der Reurbanisierung einhergehenden Investitionsdruck zu steuern, Baurecht zu schaffen, den Wohnungsneubau städtebaulich zu qualifizieren, den Bestand zu sichern und zu modernisieren sowie die problematischen sozialen Nebeneffekte abzumildern. Ein wichtiger Schwerpunkt ist die Wohnraumversorgung junger Haushalts- und Familiengründer. Wichtige Instrumente der kommunalen Strategie sind die Zeitstufenliste Wohnen, das Innenentwicklungsmodell SIM, die Förderung von Baugemeinschaften, mit denen der geförderte Wohnungsbau angekurbelt und negative Segregationseffekte eingedämmt werden sollen. Darüber hinaus ergeben sich durch die Umstrukturierung alter Gewerbe- und Infrastrukturstandorte erweiterte Gestaltungsspielräume für die Entwicklung neuer innerstädtischer Stadtquartiere. „Stuttgart 21“ als größtes Umbauprojekt bildet einen Sonderfall, das die Zentralität erhöhen wird, das aber für das gegenwärtige Marktgeschehen zehn bis 15 Jahre zu spät kommt.

3 Mannheim

3.1 Bevölkerungsentwicklung

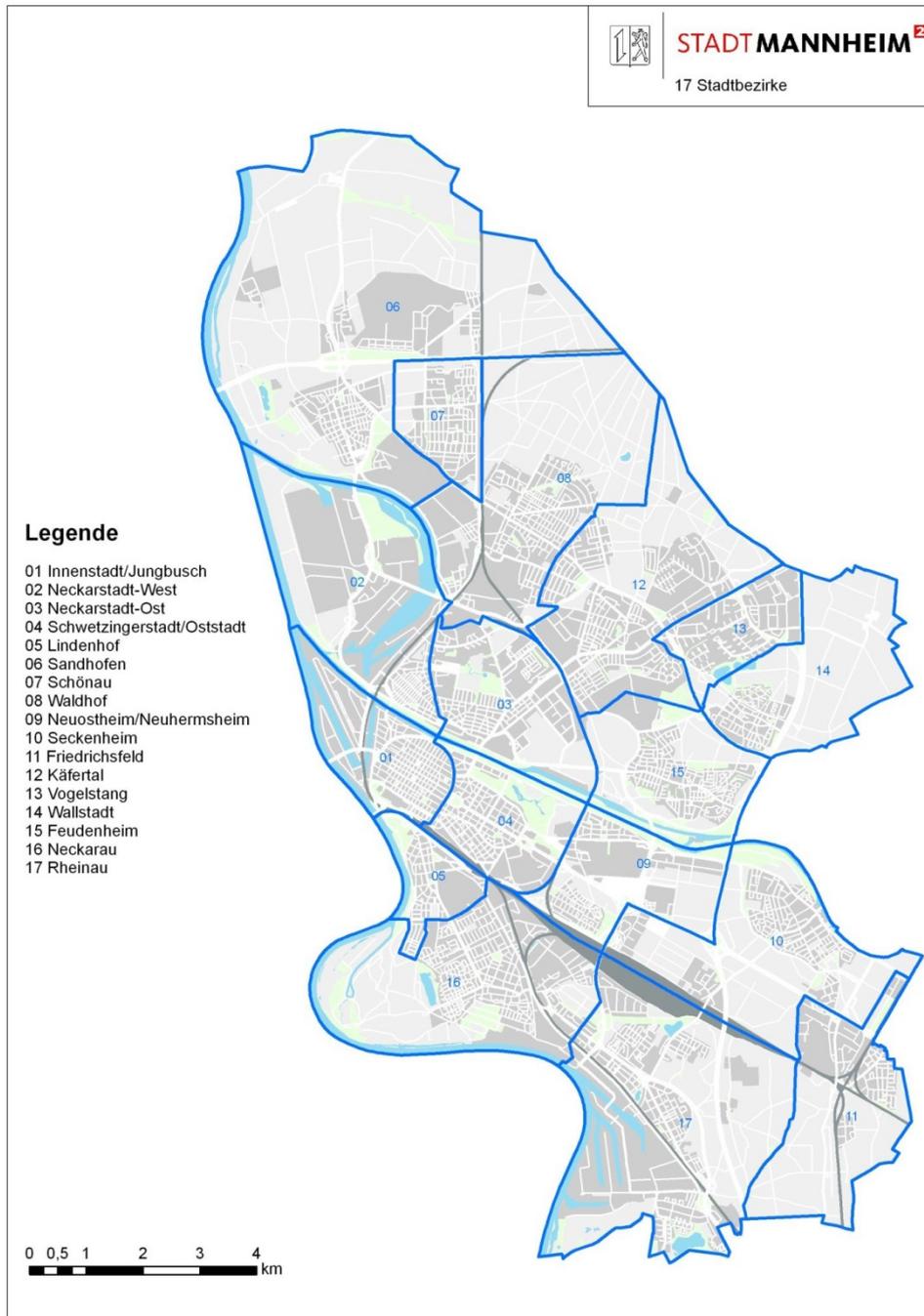
Die Einwohnerentwicklung Mannheims oszilliert seit einigen Jahrzehnten nach dem Höchststand im Jahre 1970 (323.378 EW) und einem Abschwung in den frühen siebziger Jahren um die 300.000 EW-Marke. Auch im letzten Jahrzehnt war die Einwohnerentwicklung weitgehend konstant mit einem leichten Anstieg in den letzten drei Jahren (seit 2008). Zwischen 2002 und 2011 wuchs die Bevölkerung in Mannheim insgesamt leicht von 299.636 auf 303.198 Einwohner und legte 2 Prozent zu (Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle 2012: 14-16). Die negative Bilanz von Geburten- und Sterbefällen wird im Wesentlichen durch Wanderungsgewinne kompensiert, wobei sich diese ausschließlich aus der Außenwanderung speisen. Die Wanderungsbilanz mit dem Umland ist seit Jahrzehnten negativ (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 7 f.).

Als Innenstadt- und Innenstadtrand gelten in Mannheim fünf der insgesamt 17 Stadtbezirke: Innenstadt/Jungbusch (Innenstadt), Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost, Schwetzingenstadt/Oststadt und Lindenhof (zusammen Innenstadtrand), überschlägig sind damit die City (Quadrat-Stadt) und der Gürtel der sogenannten Gründerzeitviertel (vgl. Abb. 10) gefasst. Sie sind ihrerseits untergliedert in insgesamt 22 Statistische Bezirke. Die folgenden statistischen Ausführungen differenzieren nur zwischen den Stadtbezirken.

Die Innenstadt- und Innenstadtrandbezirke weisen traditionell die höchste Wanderungs- und Umzugsintensität auf, wie auch die Untersuchung von Gans et al. aus dem Jahr 2008 bestätigte (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 12). Die Bevölkerungsgewinne in den Wohnquartieren dieser Bezirke gehen in der Regel auf Außenwanderungsgewinne

zurück und werden im Wesentlichen getragen von der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen, also den Berufs- und Ausbildungswanderern (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008: 13). Demgegenüber ist die Wanderungsbilanz der innerstädtischen Quartiere mit den äußeren Stadtbezirken Mannheims unverändert negativ. Das klassische Mobilitätsmuster scheint nach wie vor gültig, wonach Familiengründer und Berufsaufsteiger andere Anforderungen an das Wohnen stellen (mehr Fläche, Zugang zum Eigentum), die sie nicht bzw. nicht mehr in der Innenstadt und oft auch nicht mehr innerhalb der Stadtgrenzen realisieren können und daher in die Umlandkreise und Gemeinden ausweichen (müssen), da dort die entsprechenden Angebote noch vorhanden und bezahlbar sind.

Abb. 10: Innenstadt und Innenstadtrandbezirke der Stadt Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim Fachbereich Städtebau

Auch in Mannheim lassen sich Reurbanisierungstendenzen beobachten, wenngleich sie schwach ausgeprägt sind. Während die Zahl der Einwohner in der Gesamtstadt im Zeitraum von 2001 bis 2011 (Tab. 2) um 1,3 Prozent auf insgesamt 303.198 Einwohner anstieg, wuchs ihre Einwohnerzahl in den Stadtbezirken der Innenstadt um 3,0 Prozent. Dabei sind zwei Merkmale hervorzuheben: Zum einen trugen die einzelnen Stadtbezirke sehr unterschiedlich stark dazu bei; einen überproportional hohen Anteil hatten der Citybezirk Innenstadt/Jungbusch (Zuwachs 4,9 %) und der Stadtbezirk Lindenhof (Zuwachs sogar 7,6 %), dagegen verlor der Innenstadtbezirk Neckarstadt-Ost im gleichen Zeitraum 0,4 % seiner Einwohner. Zum anderen hat sich dieser Reurbanisierungsprozess in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts beschleunigt (Stadt Mannheim, Kommunale Statistik Stelle 2011).

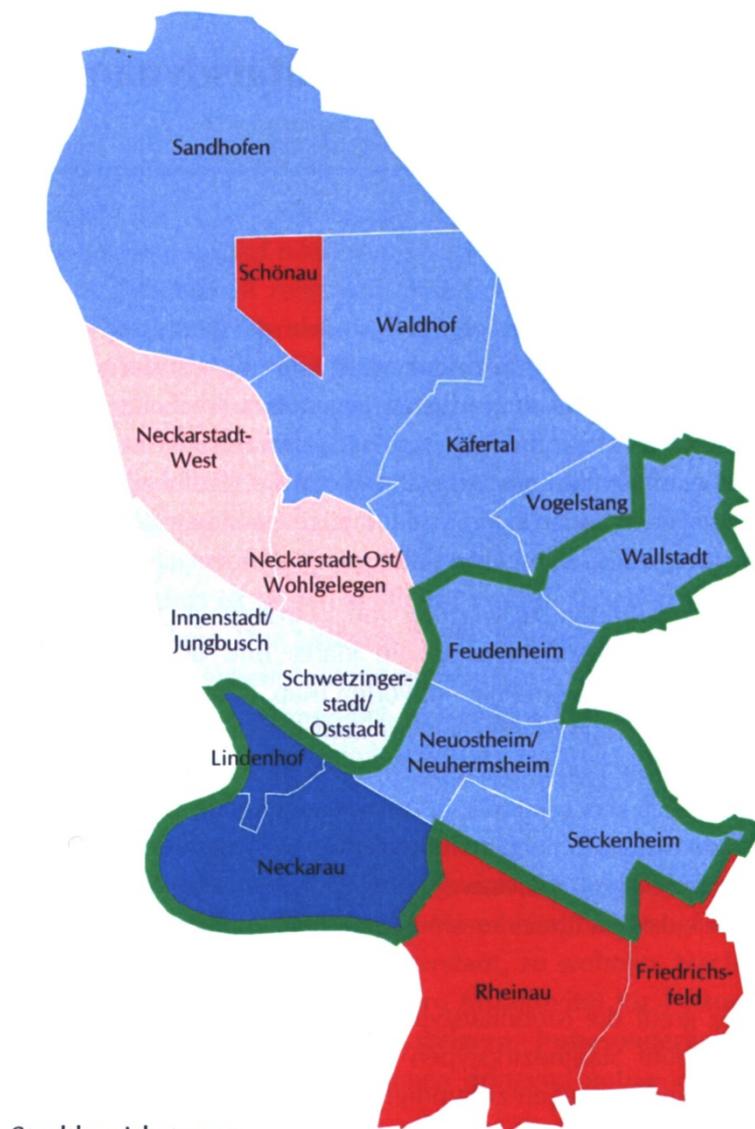
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Mannheim

	2001	2006	2011	Veränderung 2001-06 in %	Veränderung 2006-11 in %	Veränderung 2001-11 in %
Jungbusch/ Innenstadt	27.522	27.244	28.871	-1,0	+5,9	+4,9
Neckarstadt- West	19.169	18.734	19.854	-2,3	+5,9	+3,6
Neckarstadt- Ost	31.626	30.901	31.491	-2,3	+1,9	-0,4
Schwetzingen/ Oststadt	21.029	21.150	21.542	+0,6	+1,8	+2,4
Lindenhof	11.632	11.735	12.518	+0,9	+6,7	+7,6
Innenstadt gesamt	110.978	109.764	114.276	-1,1	+4,1	+3,0
Mannheim	299.373	298.476	303.198	-0,3	+1,6	+1,3

Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2011)

Dies bestätigt auch die Wanderungsmotivuntersuchung der Universität Mannheim, die zu einer Typisierung der Mannheimer Bezirke gelangt, in der sich sehr deutlich die Binnendifferenzierung der Stadtquartiere als Schauplätze von Reurbanisierung spiegelt. Darin werden die beiden Innenstadtquartiere Innenstadt/Jungbusch und Schwetzingen Vorstadt/Oststadt als „zentrale innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilungsfunktion für Zuwanderer“ (Typ 1; siehe Abb. 11) charakterisiert, deren Einwohnerzahl wächst, weil der positive Wanderungssaldo über die Stadtgrenze hinweg den negativen Umzugssaldo übersteigt. Der Stadtbezirk Lindenhof wie auch der benachbarte, hier nicht zur Innenstadt gerechnete Bezirk Neckarau werden als „attraktives innenstadtnahes Wohngebiet“ klassifiziert. Sie weisen einen positiven Wanderungs- und Umzugssaldo auf, wobei die überproportionalen Zuwächse auf den beachtlichen Wohnungsneubau in diesen beiden Bezirken zurückzuführen sei. Im Kontrast dazu stehen die beiden Innenstadtbezirke Neckarstadt-West und Neckarstadt-Ost, die in der Studie als „schrumpfende Innenstadtgebiete mit Marginalisierungstendenzen“ bezeichnet werden. Diese Bezirke verlieren durch Umzüge innerhalb der Stadt mehr Einwohner als sie über ihr positives

Abb. 11: Stadtbezirkstypen nach Mobilitätsdynamik



Stadtbezirkstypen

- Typ 1:
innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilfunktion
- Typ 2:
schrumpfende Innenstadtdgebiete mit Marginalisierungstendenzen
- Typ 3:
attraktive innenstadtnahe Wohngebiete
- Typ 4:
Randgebiete mit Bevölkerungsrückgang
- Typ 5:
Stabile bis wachsende Gebiete außerhalb der Innenstadt
- Süd-Ost-Spange

Quelle: Gans/Schmitz-Veltin/West (2008: 144)

Wanderungssaldo gewinnen und schrumpfen entsprechend. Die aktuellen Zahlen zur kleinräumigen Verteilung der Bevölkerungsentwicklung zeigen dabei, dass aktuell der Stadtbezirk Neckarstadt-West aufgrund des deutlichen Bevölkerungszuwachses in den letzten fünf Jahren eher dem Typ 1 „Zentrale innerstädtische Stadtgebiete mit Aufnahme- und Verteilfunktion“ zuzurechnen wäre und nun auch aktiv zur Reurbanisierung in Mannheim beiträgt.

3.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

In Mannheim sind laut Kommunalen Statistikstelle in den Jahren zwischen 2007 und 2012 insgesamt 2.500, knapp über 400 Wohnungen pro Jahr, neu gebaut worden, davon ca. ein Drittel in den Innenstadtbezirken. Der Zuwachs an Wohnungen in Mannheim ist in diesen Jahren hinter dem Zuwachs an Wohnbevölkerung zurückgeblieben, was insgesamt auf einen entspannten Wohnungsmarkt verweist. Der Wohnungsneubau in den äußeren Stadtbezirken (mittlerer Anstieg des Wohnungsbestandes durch Neubau um 0,5 %) liegt anteilig geringfügig unter dem in der inneren Stadt (0,6 %).

Der Bevölkerungszuwachs in Mannheim allgemein und in den Innenstadtbezirken im Besonderen ist nicht allein auf den Wohnungsneubau bzw. die Erweiterung des Wohnungsbestandes zurückzuführen. Zwar stieg die Einwohnerzahl in den Bezirken besonders deutlich, in denen Wohnungsneubauprojekte durchgeführt wurden, wie der Stadtbezirk Lindenhof deutlich zeigt. In Neckarstadt-West legte demgegenüber innerhalb von vier Jahren die Einwohnerzahl um 4,3 Prozent zu, während der Wohnungsbestand statistisch gesehen konstant blieb; mit anderen Worten: In diesem Bezirk hat sich die Belegungsdichte im Wohnungsbestand erhöht. Für die gesamte Innenstadt gilt Ähnliches: Während sich der Wohnungsbestand zwischen 2007 und 2011 nur um 0,5 Prozent erhöhte, stieg die Einwohnerzahl um drei Punkte (Tab. 3).

Tab. 3: Veränderung der Wohnbevölkerung und des Wohnungsbestandes nach ausgewählten Stadtbezirken

	Bestand WE 2007	Bestand WE 2011	Veränderung WE 2007-11 absolut	Veränderung WE 2007-11 p. a.	Veränderung WE 2007-11 in %	Veränderung EW 2007-11 in %
Jungbusch/ Innenstadt	16.416	16.474	+ 58	+ 11	+ 0,4	+3,8
Neckarstadt- West	10.727	10.727	0	0	0,0	+4,3
Neckarstadt- Ost	17.428	17.454	+26	+5	+ 0,1	+1,2
Schwetzingen Vorstadt/ Oststadt	15.186	15.261	+75	+15	+ 0,5	+1,5
Lindenhof	8.156	8.326	+170	+34	+2,0	+6,1
Innenstadt gesamt	67.913	68.242	+329	+ 66	+ 0,5	+3,0
Mannheim	165.810	166.847	+1.037	+207	+ 0,6	+1,0

Quelle: Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2012)

Die Reurbanisierungstendenzen sind in Mannheim relativ schwach ausgeprägt und erst in den letzten fünf Jahren deutlicher sichtbar geworden. Am stärksten sind die Zuwächse in der City sowie in den Stadtbezirken, in denen größere Stadtumbauvorhaben mit Wohnungsneubau realisiert werden, während in Stadtbezirken mit einem hohen Anteil nicht modernisierter, wenig lagebegünstigter Wohnungsbeständen die Bevölkerung weiterhin rückläufig ist. Über die Gründe des überproportionalen Zuwachses der Bevölkerung in der Innenstadt lässt sich nur spekulieren. Vieles spricht dafür, dass die Zahl der zuwandernden innenstadtaffinen Bevölkerungsgruppen absolut gestiegen ist und der Wohnungsmarkt auf die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischen Wohngelegenheiten bisher noch nicht angemessen reagieren konnte. Der räumliche Schwerpunkt des innerstädtischen Wohnungsbaus lag in den vergangenen Jahren eindeutig im Stadtbezirk Lindenhof, hier insbesondere im Rahmen der Umnutzung ehemaliger Bahn- und Gewerbeflächen (Glückstein-Quartier).

3.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

Welche Bedeutung hat die Förderung des Wohnens in der kommunalen Politik Mannheims? Welche Probleme werden gesehen, welche Strategien werden verfolgt und aus welchen Bausteinen bestehen sie? Hat kommunale Politik zur Reurbanisierung der letzten Jahre beigetragen und in welcher Form?

Zunächst ist festzuhalten, dass die Stärkung des innerstädtischen Wohnens in Mannheim so wenig wie in anderen Städten auch ein neues Ziel der Stadtentwicklungspolitik ist. Spätestens seit den 1970er-Jahren, als die städtebauliche Sanierung sich den vor dem Ersten Weltkrieg gebauten Stadterweiterungen, der Stadt des 19. Jahrhunderts, zuwandte, gehörte – neben der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und der Schließung von Baulücken – die Erhaltung der Wohnfunktion in den innenstadtnahen Quartieren zu den unstrittigen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen. Innerstädtischer Wohnungsneubau hat in Mannheim Tradition. Ein architektonisches Kind seiner Zeit ist das Collini-Center, das höchste Hochhaus Baden-Württembergs mit insgesamt über 500 Wohnungen und rund 1.300 Bewohnern am Rande der „Quadrat-Stadt“, das in den Jahren 1971 bis 1975 errichtet wurde. Wohnungsbauwellen bildeten der Wiederaufbau in den 1950er-Jahren und ein regelrechter „Neubauboom“ zu Beginn der 1980er-Jahre. In den Jahren 1980 bis 1986 wurden in der Innenstadt („In den Quadraten“) über 1.700 Wohnungen (15 % des Wohnungsbestandes) neu errichtet, zum weitaus überwiegenden Teil als Mietwohnungen im Bauherrenmodell (62 %) und als Sozialwohnungen (22 %) (Krämer/Zapf 1990: 404 f.). Die Regel waren aber kleinere Wohnungsneubauvorhaben, mit denen die Quartiere ergänzt und arrondiert wurden. Fast immer fügte sich die Neubebauung in Geschossigkeit, Gestalt und Wohntyp in die Umgebung ein (Krämer/Zapf 1990: 400).

Die Kommunalpolitik hat sich dem Thema Wohnen auch in Mannheim über die vergangenen Jahrzehnte mit unterschiedlicher Intensität gewidmet. Für die beiden letzten Jahrzehnte kann gelten, dass das Wohnen eher eine abgeschwächte Aufmerksamkeit auf sich zog. Seit spätestens 2009 steht es wieder ganz oben auf der kommunalpolitischen Agenda. Dies manifestiert sich am deutlichsten in dem im Frühjahr 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Handlungskonzept „Wohn.Raum.Stadt“, das mit seinen Leitlinien den Rahmen zur Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Mannheim darstellt (Stadt Mannheim 2010; Abb. 12). Dieses Konzept ist durch verschiedene Gutachten vorbereitet (Gans/Schmitz-Veltin/West 2008) und konkretisiert (InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011; AS&P 2010) worden und wird durch das laufende Wohnungsmarkt-Monitoring der Stadt

begleitet (Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 2011). Es befindet sich in Übereinstimmung mit den übergreifenden Leitlinien der Stadtentwicklung, die die Stadt seit Beginn der 1990er-Jahre verfolgt. Um die knapper werdenden natürlichen Ressourcen zu schonen und den Freiraum zu sichern, sieht das *Modell Räumliche Ordnung*, das 1992 erschlossen und sechs Jahre später fortgeschrieben wurde, in seinem Kern die Priorität für die Innenentwicklung vor.

Die Gründe für die kommunale Aktualität des Wohnens in Mannheim liegen nicht in einer „Neuen Wohnungsnot“ wie derzeit in anderen deutschen Großstädten. Im Vergleich zu den anderen untersuchten Städten Stuttgart und Freiburg kann der Mannheimer Wohnungsmarkt seit Jahren als ausgeglichen gelten; Wohnungsmangel herrscht nur in kleinen Marktsegmenten. Kern der Strategie ist daher nicht in erster Linie das sozialpolitische Ziel einer ausreichenden und angemessenen Wohnungsversorgung. Es geht nicht vorrangig um die Behebung von Wohnungsknappheit, sondern um die Profilierung Mannheims als attraktiver Lebensmittelpunkt und Wohnstandort in der Konkurrenz mit anderen Metropolregionen, mit den benachbarten Großstädten und den übrigen Umlandgemeinden. In diesem Zusammenhang ist es das Ziel,

- den Mannheimer Wohnungsbestand an die sich verändernden Bedürfnisse seiner Bürger anzupassen,
- für Mannheimer Bürger, die eine neue Wohnung suchen, Angebote in der Stadt bereitzuhalten, insbesondere für junge Familiengründer, die immer noch in die Umlandkreise und das preiswertere benachbarte Ludwigshafen ziehen,
- und der umworbenen Gruppe hochqualifizierter Erwerbstätiger ein attraktives Wohnangebot anzubieten, das ihren besonderen Anforderungen an das Wohnen (urbanes Ambiente, Verknüpfbarkeit von Wohnen und Arbeiten etc.) gerecht wird.

Diese übergreifenden wohnungspolitischen Ziele stehen in einer Linie vor allem mit den Leitlinien der im Jahre 2009 beschlossenen Gesamtstrategie der Stadtverwaltung zur Verwaltungsmodernisierung im Rahmen des Projektes „CHANGE hoch2 – Prozess – Wandel im Quadrat“ (Stadt Mannheim 2009).

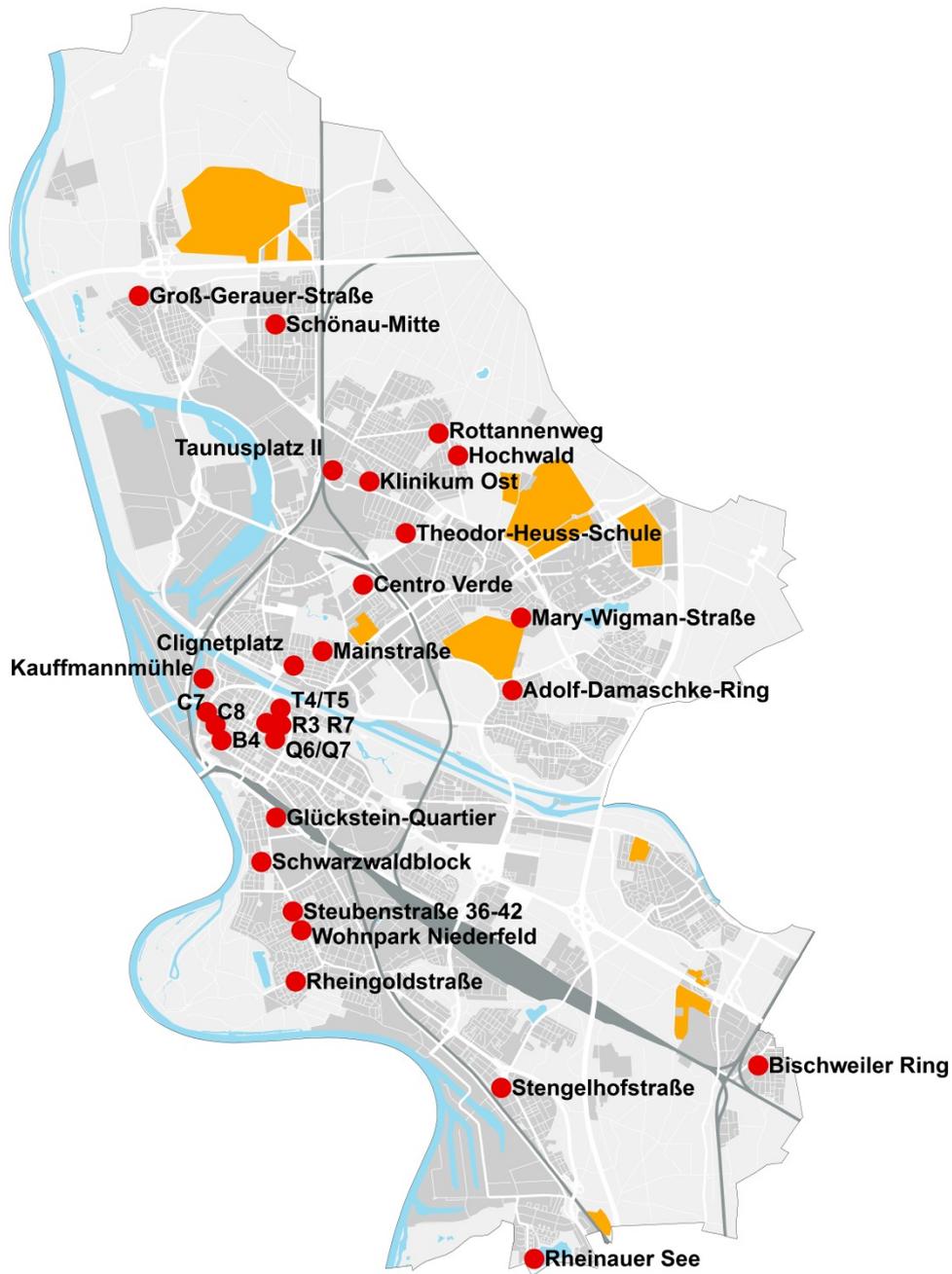
Im Einzelnen verfolgt das Konzept „Wohn.Raum.Stadt“ einen sehr umfassenden Ansatz. Es hat die Stadt als ganze wie auch das gesamte Spektrum der Wohnungsnachfrage im Blick: Familien mit Kindern, Haushalte mit geringem, mittlerem und hohem Einkommen, Senioren-Haushalte und Haushalte mit behinderten Mitgliedern. Gleichwohl liegt eine deutliche Priorität auf der Stärkung des innerstädtischen Wohnens als Standortprofilierung. Hier werden die größten Mängel und Nachfrangelücken in Mannheim gesehen. Entsprechend sollen vorrangig attraktive urbane Wohngelegenheiten für die Haushaltsgruppen geschaffen werden, die die Stadt gern in ihrer Gemarkung halten möchte oder die sie gewinnen möchte: junge Familien mit Kindern, junge Alte, junge Kreative. Hierzu sieht sie ein ganzes Bündel von Maßnahmen und Instrumenten vor.

Zentral ist die Mobilisierung von Bauland im Bestand. Um das Wohnbaulandpotenzial der Innenentwicklung abzuschätzen, ließ die Stadt Mannheim im Herbst 2010 ein umfassendes städtebauliches Gutachten mit Testentwürfen für ausgewählte „Standorte mit hohem Entwicklungspotenzial“ erstellen (AS&P 2010). Das quantitativ größte Potenzial boten demnach damals schon die innerstädtischen Konversionsflächen (Hammonds Barracks, Centro Verdo (frühere Ludwig-Frank-Kaserne), Turley Barracks). Darüber hinaus soll es darum gehen, die zahlreichen kleinräumigen, vor allem zentral gelegenen Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren und auch stadteigene Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Als ein Projekt, in dem sich die vorrangigen Ziele des Kon-

■ Kommunale Strategien

zepts in prägnanter Weise bündeln, wird das Vorhaben „Wohnen im Museumsquartier“ (westliche Oberstadt) hervorgehoben.

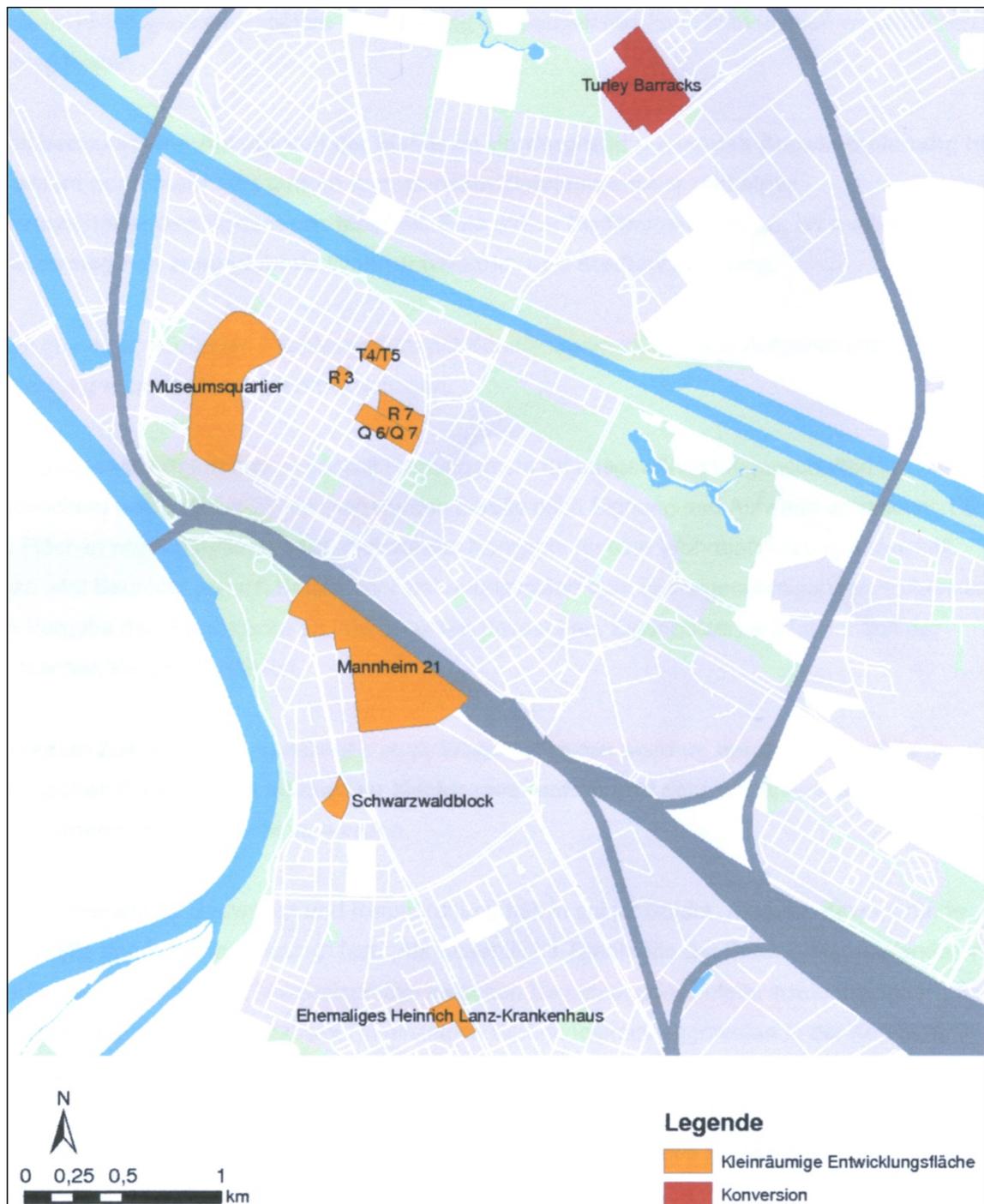
Abb. 12: Entwicklungsschwerpunkte Wohnen und Konversionsflächen



Stadt Mannheim
Fachbereich Stadtplanung

Quelle: Stadt Mannheim, Dezernat IV (2013: 5)

Abb. 13: Kleinräumige Wohnungsbaupotenziale II. Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche



Quelle: Stadt Mannheim 2010: 12, 15

Neben der Baulandmobilisierung und Schaffung von Baurecht im Bestand verfolgt die Stadt Mannheim ihre wohnungspolitischen Ziele mit einem breit gefächerten Bündel von Maßnahmen. Sie hat eigene Förderprogramme (Förderprogramm Wohneigentum, Förderprogramm Barrierefreiheit) aufgelegt und schafft so Anreize zur Ausdifferenzierung des Wohnangebots; sie nutzt die Städtebauförderung in ihren Sanierungsgebieten gezielt, um die Wohnungsversorgung in den Sanierungsgebieten zu verbessern, und sie

mobilisiert stadteigene Grundstücke. Wohnen ist einer der Schwerpunkte der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. die Werbebroschüre „Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau: Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären“ (2009) und ein sogenannter Thementag, eine öffentliche ganztägige, hochkarätig besetzte Fachveranstaltung zur Zukunft des Wohnens in Mannheim November 2012; vgl. Institut Weeber + Partner 2013). Des Weiteren wird das Aufgabenspektrum der Koordinierungsstelle „Baugemeinschaften“ erweitert, um Initiativen, die neue Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte planen, intensiver beraten und unterstützen zu können („Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte“).

Zwar nimmt die Stadt unverändert ihre sozialpolitische Verantwortung bei der Wohnungsversorgung wahr – wichtigster Partner ist hier die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft GBG mit ca. 19.500 Wohnungen (davon über 3.000 preisgebunden), die größte ihrer Art in Baden-Württemberg –, zugleich bindet sie die GBG stärker strategisch in das neue Handlungskonzept zum Wohnen ein. Eine neue Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass sich die GBG zum einen stärker für gehobenen Mietwohnungsbau, insbesondere für Familien mit Kindern, engagiert und zum anderen eine „quartierbezogene Sozialplanung“ einführt, „die konkrete Handlungsziele zur Stabilisierung und Aufwertung mit dem Ziel ausgewogener Sozialstrukturen beschreiben und festlegen“ soll (Stadt Mannheim 2010: 17).

Erste Erfolge bei der Umsetzung der Strategie zeigen sich in einer Bilanz des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbaus durch den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Mannheim (vgl. Tab. 4). In dieser Bilanz sind differenziert nach Stadtteilen die seit 2009 gebauten, sich derzeit im Bau befindlichen und die für die kommenden Jahre fest geplanten und beschlossenen Wohnungsbauprojekte mit Angaben zur Zahl der realisierten Wohnungen aufgeführt. Auch wenn es sich um eine Auswahl handelt, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache. Wie die Tabelle 3 zeigt, konzentriert sich die deutliche Mehrheit der neuen Wohnungsbauvorhaben (auch was die Zahl der gebauten Wohneinheiten betrifft) auf die Innenstadtbezirke; insofern bestätigt sich eindeutig die Priorität für urbanes Wohnen und die Innenentwicklung. Überdies hat der Wohnungsneubau in den Innenstadtbezirken deutlich angezogen und wird auch in den kommenden Jahren zulegen. Betrug die mittlere Zahl neu errichteter Wohnungen in den Jahren 2007 bis 2011 in den fünf Innenstadtbezirken 66 Wohneinheiten, so hat sich dieser Wert für den Zeitraum von 2009 bis 2013 mit 127 WE auf fast das Doppelte gesteigert. Die bereits in Bau befindlichen Wohnbauprojekte, die bis 2016 fertiggestellt sein werden, bestätigen, dass es sich nicht um einen kurzfristigen Boom handelt. Gleichwohl wird aus der Bilanz sehr deutlich, dass die größten Mengeneffekte beim innerstädtischen Wohnungsneubau im Rahmen des großflächigen Stadtumbaus (Glückstein-Quartier; Abb. 14) zu erzielen sind. Im Stadtbezirk Lindenhof werden auch in den kommenden zehn Jahren mit Abstand die meisten neuen innerstädtischen Wohnungen Mannheims (über 50 %) entstehen. Der zweite räumliche Schwerpunkt ist überraschender Weise die „Quadrat-Stadt“. Jede dritte Wohnung, die derzeit in den Innenstadtbezirken gebaut wird, befindet sich in der Mannheimer City.

Zu den ersten größeren geschlossenen Wohnungsbauprojekten, die in der Innenstadt realisiert wurden, zählt das LanzCarré (Abb. 14) als Teil des Glückstein-Quartiers. Bis 2009 sind dort 160 Eigentumswohnungen sowie eine Seniorenwohnanlage auf den Flächen entstanden. Weitere bereits realisierte Wohnbauprojekte in Lindenhof (2012/2013) sind das südlich an das LanzCarré anschließende Glückstein-Carré mit insgesamt 250 Mietwohnungen und zusätzlichen Büroflächen auf dem ehemaligen Fabrik-Gelände der

John Deere Traktoren-Fabrik. Auffallend ist die Verbindung von Eigentumswohnungsbau und das Angebot von Service-Wohnungen für Senioren, die in beiden Fällen von der Aveni Senioren GmbH angeboten und betrieben werden.

Ein weiterer aktueller Schwerpunkt des Wohnungsneubaus in zentralen Lagen ist die Quadrate-Stadt; hierzu zählen unter anderem das im Jahr 2011 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus im Quadrat R7 (Bauherr Spar- und Bauverein Mannheim; Entwurf Arch. Stefan Forster, Frankfurt am Main) mit insgesamt 34 Wohnungen und auf dem ehemaligen Gelände der Mannheimer Abendakademie im Quadrat R3, ein Wohnbauprojekt mit Eigentumswohnungen für Senioren und junge Familien. Modelle für neue Wohn- und Trägerformen werden in C7 umgesetzt. Hier haben auf der Grundlage eines im Jahre 2007 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs zwei Baugemeinschaften ihre Projekte umgesetzt: die Baugemeinschaften MAISONett (Abb. 15) einen Neubau mit 14 Wohnungen und CITYLoft mit Umbau eines ehemaligen Wöchnerinnenheims und Neubauten im Blockinneren. Drei weitere Baugemeinschaftsprojekte sind in der Planung und Realisierung. Seit 2006 ist die Förderung von Baugemeinschaften eine der Bausteine der Mannheimer Wohnungspolitik.

Tab. 4: Wohn.Raum.Stadt: Bilanz Wohnprojekte (Auswahl)

	Gesamt		Realisiert		Im Bau		In Planung	
	ab-solut	%	ab-solut	%	ab-solut	%	ab-solut	%
Jungbusch/ Innenstadt	434	22,6	89	10,7	135	30,3	210	33,1
Neckarstadt- West	0	0	0	0	0	0	0	0
Neckarstadt-Ost	316	16,5	150	17,9	76	17,0	90	14,2
Schwetzingen Vorstadt/ Oststadt	37	1,9	37	4,4	0	0	0	0
Lindenhof	1.131	59,0	561	67,0	235	52,7	335	52,7
Innenstadt gesamt	1.918	55,8/100	837	57,2/100	446	53,3/100	635	65,4/100
Rest Mannheim	1.520	44,2	626	42,8	390	56,4	336	34,6
Mannheim gesamt	3.438	100	1.463	100	836	100	971	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Stadt Mannheim, Dezernat IV (2013: 13)

Abb. 14: LanzCarré in Mannheim. Innerstädtischer Wohnungsneubau im Glückstein-Quartier (Mannheim 21) (2009)



Quelle: © Avendi Senioren Service GmbH

Abb. 15: MAISONett in C7 – Wohnprojekt einer Baugemeinschaft in der Mannheimer City (2012)



Quelle: © Johannes Vogt: <http://www.competitionline.com/de/projekte/54007> (22.01.2015)

Schließlich sind ambitionierte und komplexe Einzelbauvorhaben (15-40 Wohneinheiten) individueller Bauherren zu nennen, mit denen spezifische Wohnbedürfnisse abgedeckt werden sollen, zum Beispiel das MaJuNa-Haus, ein Pilotprojekt des Vereins MaJuNa e. V. (Mannheimer Junge Alte).

Kaum war im Frühjahr 2010 das wohnungspolitische Konzept beschlossen worden, veränderten sich dessen Rahmenbedingungen sehr plötzlich und grundsätzlich durch die Entscheidung des amerikanischen Militärs im Frühsommer 2010, seine sieben Mannheimer Kasernenstandorte mit einer Fläche von über 521 ha bis zum Jahre 2015 aufzugeben. Eine besondere Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes stellt das Benjamin Franklin Village (BFV) im Stadtteil Käfertal an der nordöstlichen Stadtgrenze dar. Dort ist seit 2012 mit dem Abzug des US-amerikanischen Militärs ein ganzer Stadtteil frei, mit der gesamten Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen, Kindergärten etc.) sowie mit ca. 100 Wohngebäuden und nahezu 2.000 gleichartigen Wohnungen samt Offizierssiedlung aus den dreißiger Jahren sowie überwiegend aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, in denen einst insgesamt 8.000 Menschen gelebt haben. Damit wird der Mannheimer Wohnungsbestand ausgerechnet um solche Wohnungen sprunghaft erweitert, die in dieser Form nicht gebraucht werden: standardisierte, nicht modernisierte Wohnungen in Zeilenbauweise an der städtischen Peripherie. Damit haben sich vor drei Jahren gleichsam über Nacht die Rahmenbedingungen des zukünftigen Mannheimer Wohnungsmarktes und damit die Vorgaben für Wohn.Raum.Stadt verändert.

Die Stadt Mannheim hat die besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung angenommen und erkannt, dass schon die Suche nach einer Strategie neue Wege erfordert. Entsprechend erarbeitet die Stadt Mannheim aktuell im engen Austausch mit den Akteuren des Mannheimer Wohnungsmarktes das neue wohnungspolitische Programm Wohn.Raum.Stadt II. Als ersten Schritt hat sie durch einen Beauftragten des Oberbürgermeisters ein Weißbuch „Offene Räume – starke Urbanität. Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim“ erarbeiten lassen (Stadt Mannheim 2012). Kern des Weißbuchs war ein besonders aufwändiges und komplexes Verfahren der Bürger- und Expertenbeteiligung, in dessen Verlauf sogenannte „Eckpunkte“ für das weitere Vorgehen vorbereitet wurden. Diese Eckpunkte wurden im Februar 2012 vom Mannheimer Gemeinderat beschlossen. Darauf aufbauend hat die Stadt im März 2012 mit der MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) als Tochter der städtischen GBG eine eigene Trägergesellschaft zur Entwicklung und Erschließung der über 500 ha US-Konversionsflächen gegründet. Die MWSP soll im Namen der Stadt die Grundstücksverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) führen und die Grundstücke entsprechend „den strategischen Grundsätzen des Mannheimer Konversions- und Bürgerbeteiligungsprozesses für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung“ vermarkten. Die Konversionsflächen für die Turley Barracks wurden bereits erworben.

Ebenfalls unter Bezug auf die Eckpunkte des Weißbuches hat die Stadt Mannheim zur weiteren Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes und des Planungs-, Beteiligungs- und Umsetzungsverfahrens bei den besonders wichtigen und als schwierig angesehenen Kasernenstandorten Benjamin Franklin Village (Abb. 16), Funari Barracks und Sullivan Barracks einen sogenannten iterativen Planungsprozess eingeleitet. In diesem mehrstufigen Planungsverfahren, das von einem Expertenbeirat begleitet wurde, haben namhafte deutsche und internationale Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros Gesamtkonzeptionen für die Kasernenstandorte und ihre Einbindung in die Gesamtstadt entwickelt. Daraus hat der Expertenbeirat Empfehlungen für die weitere städtebauliche Planung

sowie für das Vorgehen bei der bürgerschaftlichen Beteiligung und der ämterübergreifenden Planung formuliert, die sich die Stadt Mannheim mit einem Gemeinderatsbeschluss im Juli 2013 zu eigen gemacht hat (Stadt Mannheim 2013; Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 2013).

Zentrales Ziel ist, den Standort mit den drei Kasernen über einen längeren Zeitraum und unter partiellem Erhalt des Gebäudebestandes zu einem eigenständigen, sozial- und funktionalgemischten Stadtteil mit „Kindergärten, Schulen, Nahversorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen“ („Ingenieursmeile“) zu entwickeln. Als entscheidend für den Erfolg wird ein kontrolliertes, über mehrere Jahre sich erstreckendes und stufenweises Vorgehen angenommen, da die ungesteuerte und unmittelbare Vermarktung der Bestände voraussichtlich zu schweren Verwerfungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt führen würde; dem steht allerdings das schwierige Problem gegenüber, die nicht genutzten Gebäudebestände über einen längeren Zeitraum mit vertretbarem Aufwand instandzuhalten.

Abb. 16: Benjamin Franklin Village – Vision eines neuen Stadtteils. Ergebnis des iterativen Planungsprozesses

DER STÄDTEBAULICHE ENTWURF

Beeindruckender Überblick: Der abgebildete städtebauliche Entwurf (siehe Plan) zeigt die Grundkonzeption der Quartiere mit ihren Nutzungsmöglichkeiten.



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (2013)

Um auch eine in diesem Sinne erfolgreiche Quartiersentwicklung zu garantieren, beabsichtigt die Stadt, die Kasernenstandorte zu erwerben. In dem neuen Quartier sollen „innovative Ansätze aus den Bereichen Ökologie, Mobilität und Energie“ umgesetzt werden. Angesichts des auf einen Schlag an diesem Standort frei werdenden Bestands von 2.000 nicht modernisierten Wohnungen bedeutet dies, „den zukünftigen Wohnungsbau-schwerpunkt der Stadt Mannheim auf das Benjamin Franklin Village zu lenken“ (Stadt Mannheim 2013: 7) und damit faktisch eine grundlegende Revision des bisherigen, auf die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ausgelegten Konzepts Wohn.Raum.Stadt. Die besonderen lokalen Umstände zwingen die Stadt, der Entwicklung des an der städtischen Peripherie gelegenen neuen Stadtteils Vorrang gegenüber der bisher verfolgten Strategie zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens zu geben. Ob diese gegen die Markttrends gelingen kann und ob sich das inhaltlich, konzeptionell und planungsorganisatorisch äußerst anspruchsvolle Vorhaben, an der Mannheimer Peripherie einen für die gesamte Mannheimer Wohnungsnachfrage attraktiven neuen Stadtteil entstehen zu lassen, umsetzen lässt, wird abzuwarten sein.

3.4 Resümee

In den vergangenen zehn Jahren haben sich auch in Mannheim Reurbanisierungsprozesse vollzogen, allerdings nicht sehr ausgeprägt. Die Wohnbevölkerung in den Innenstadtbezirken hat im Vergleich zur Gesamtstadt überproportional, wenn auch quantitativ auf bescheidenem Niveau, zugenommen. Ein wesentlicher Faktor ist der Wohnungsbau im Rahmen der innerstädtischen Stadtumbauvorhaben. Um der wachsenden Nachfrage junger Privathaushalte nach innerstädtischen Wohnstandorten nachzukommen, hat die Stadt mit dem Handlungskonzept Wohn.Raum.Stadt ein Programm aufgelegt, das vorrangig das urbane Wohnen in zentralen Lagen und für gehobene und ausdifferenzierte Ansprüche fördert. Erste Erfolge dieser Strategie sind beobachtbar; das Wohnungsneubauvolumen in den innerstädtischen Lagen ist in den letzten Jahren angestiegen.

Allerdings haben sich mit der Entscheidung des amerikanischen Militärs, alle Mannheimer Kasernenstandorte aufzugeben, die Rahmenbedingungen der kommunalen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik grundlegend geändert. Die Entwicklung des größten Kasernen-Standorts Benjamin Franklin Village mit über 2.000 Wohneinheiten im peripheren Stadtbezirk Käfertal zu einem neuen attraktiven Stadtteil wird zukünftig einen großen Teil der wohnungsbezogenen Ressourcen binden. Welchen Einfluss dieser Politikschwenk auf den Mannheimer Wohnungsmarkt und auf die Reurbanisierungsprozesse haben wird, ist derzeit nicht absehbar.

4 Freiburg im Breisgau

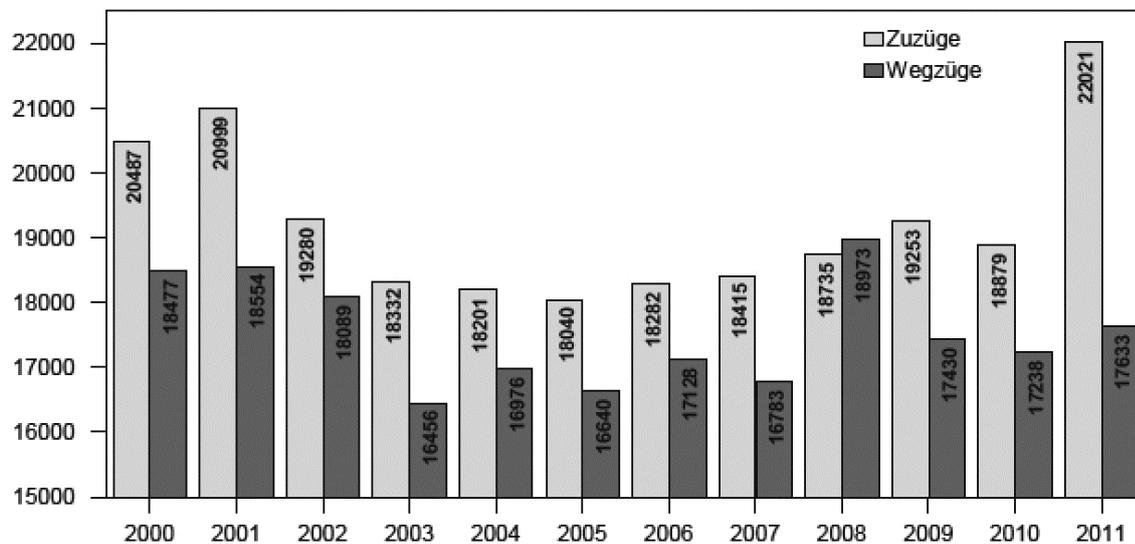
4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Freiburg im Breisgau (220.286 EW 2013) verzeichnet bereits seit mehreren Jahrzehnten einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs und nimmt damit eine Sonderstellung unter den Großstädten in Deutschland ein. Allein zwischen 1999 und 2009 (Abb. 17) betrug die stadtweite Bevölkerungszunahme 7,5 % (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 4). Die Universitätsstadt Freiburg profitiert dabei nicht nur von stark steigenden Studierendenzahlen. Im letzten Jahrzehnt ist die Bevölkerungszunahme ebenso auf einen Rückgang der Wegzüge (ins Umland und ins übrige Bundesgebiet) sowie eine deutliche Zunahme der Geburten bei gleichzeitigem Rückgang der Sterbefälle zurückzuführen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a). Die neueste Prognose (2012) geht von einer gesamtstädtischen

Bevölkerungszunahme um weitere 7,5 % bis zum Jahr 2026 aus (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 5).

Der Großteil der Bevölkerungszunahme in Freiburg ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Seit mehr als 10 Jahren werden mehr Zuzüge als Wegzüge verzeichnet. Dabei kommen die Zuziehenden überwiegend aus Deutschland (62 %) und dem Ausland (21,5 %), weniger aus dem Umland (16,4 %) (ebenda: 25). Im Jahr 2011 lag der stadtweite positive Wanderungssaldo bei 4.388 Personen (22.021 Zuzüge gegenüber 17.633 Wegzügen) (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 54 f.). Dabei ist ein Rückgang der Abwanderung in das Freiburger Umland (Region Südlicher Oberrhein) identifiziert worden, der aber zumindest für die Jahre 2007 und 2008 zu gering ausfällt, um schon von einem deutlichen Reurbanisierungstrend sprechen zu können (GEWOS: 10). Betrachtet man die Zu- und Fortzüge von 1995 bis 2009 nach Altersklassen, so fallen die Wanderungssalden für die hochmobile Gruppe der 15- bis 25-Jährigen (Ausbildung und Studium) stark positiv aus, während sie für die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen (Berufseinstieg und Familiengründungsphase) negativ sind (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 30). Das bedeutet, junge Familien wandern nach wie vor überwiegend ab. Sie realisieren ihren Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen in der Region Südlicher Oberrhein, vor allem in den stadtnahen Gemeinden der Kreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, die hohe Auspendlerquoten aufweisen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a: 7).

Abb. 17: Zuzüge nach und Wegzüge von Freiburg seit 2000



Anmerkung: 2008 wurde eine Melderegisterbereinigung (Zweitwohnsitze entfernt bzw. als Wegzüge deklariert) durchgeführt, daher sind die Zahlen für 2008 nicht vergleichbar mit den anderen Jahren.

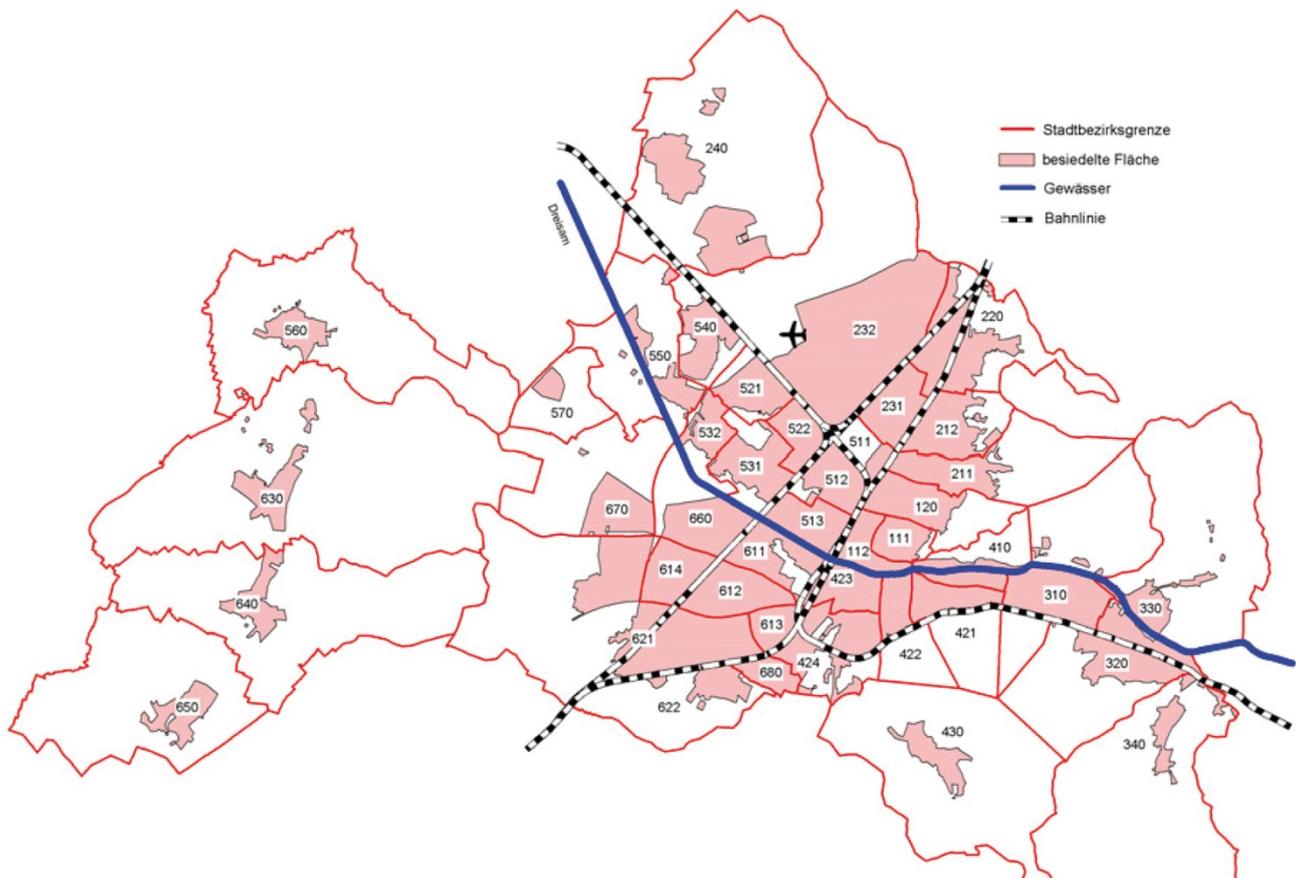
Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012b: 9)

Wie verteilt sich nun die Einwohnerzunahme innerhalb der Stadt Freiburg? Zwischen 2004 und 2011 konnten bis auf drei Stadtteile (Hochdorf, St. Georgen-Süd und Weingarten) alle 42 Stadtbezirke von Freiburg Einwohner hinzugewinnen (Abb.18). Die Bevölkerungszunahme verteilte sich allerdings unterschiedlich auf die übergeordneten Stadtbereiche Mitte, Nord, Ost, Süd, West und Südwest. Es gibt zwei Wachs-

tumsschwerpunkte. Der größte ist der Stadtbereich Südwest, der in diesem Zeitraum fast 9.000 neue Einwohner (+11,8 %) gewann. Zu ihm gehören die beiden neu aufgesiedelten Stadtteile Rieselfeld (9.469 EW 2011) und Vauban (5.322 EW 2011) (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 24). Der zweite ist der Stadtbereich Mitte. Dort wuchs die Zahl der Einwohner in diesen acht Jahren um 8,8 Prozent. Dieser Wert lag um mehr als die Hälfte über den Wachstumsraten in den anderen Stadtbereichen (Süd +5,8 %, West +5,3 %, Ost + 5,0 % und Nord +3,9 %). Jenseits der neugebauten Stadtquartiere lassen sich somit auch in Freiburg demographische Reurbanisierungstendenzen als Konzentration der Bevölkerungszuwächse in der inneren Stadt beobachten.

Abb. 18: Die 42 Stadtbezirke von Freiburg.

Stadtteilnummern beginnend mit 1: Stadtbereich Mitte, mit 2: Stadtbereich Nord, mit 3: Stadtbereich Ost, mit 4: Stadtbereich Süd, mit 5: Stadtbereich West, mit 6: Stadtbereich Südwest. Altstadt-Mitte: Stadtteilnummer 111

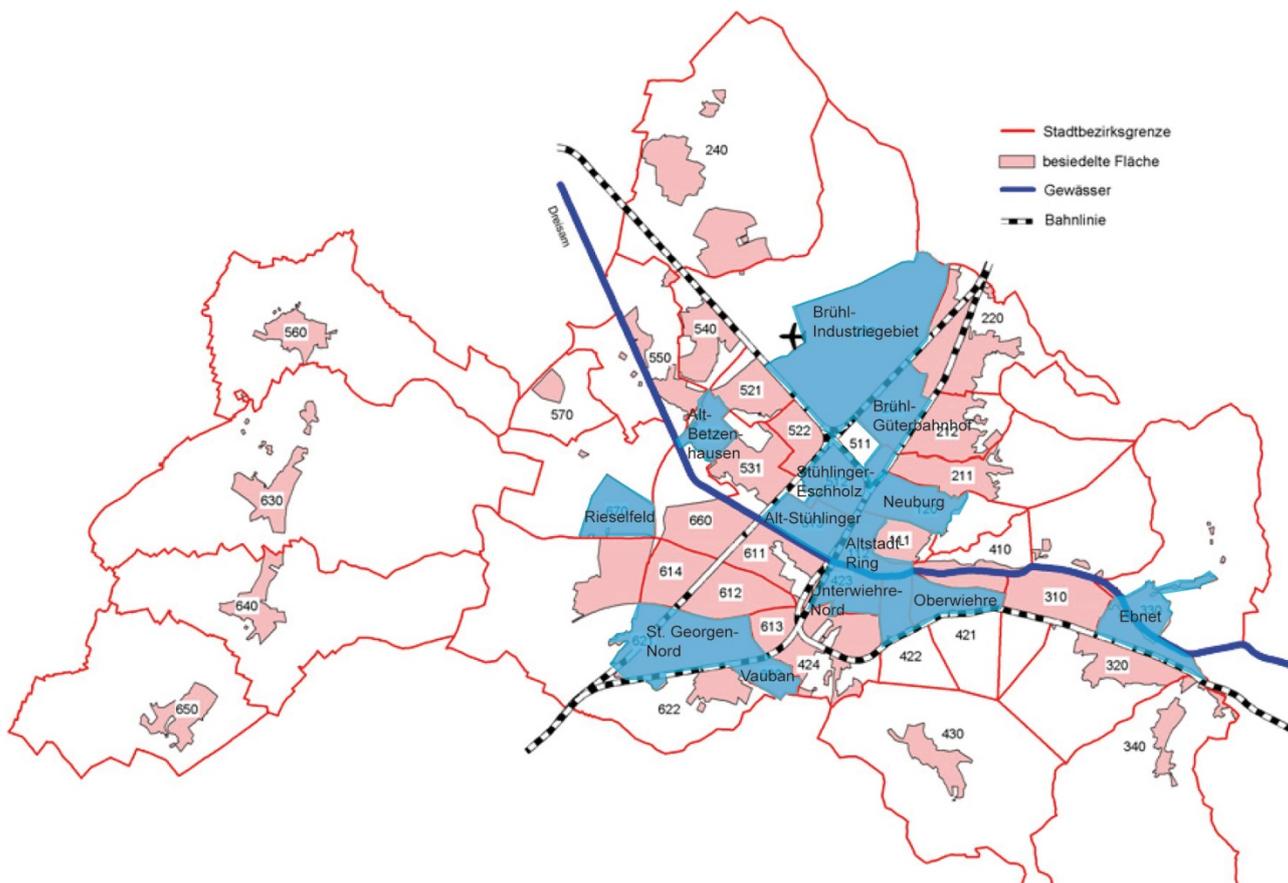


Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012c)

In kleinräumigerer Betrachtung (Abb. 19) zeigt sich dann, dass es in jedem Freiburger Stadtbereich Stadtteile mit überdurchschnittlichem Bevölkerungszuwachs (über dem städtischen Gesamtdurchschnitt von 7,3 %) gibt. Im Stadtbereich Mitte sind es die Stadtteile Altstadt-Ring und Neuburg, in Nord Brühl-Güterbahnhof und Brühl-Industriegebiet, in Ost Ebnet, in Süd Oberwiehre und Unterwiehre-Nord, in West Stühlinger-Beurbarung, Stühlinger-Eschholz, Alt-Stühlinger und Alt-Betzenhausen und in Südwest St. Georgen-

Nord, Rieselfeld und Vauban. In der Innenstadt (Stadtteilnummern 111, 112 und 120), die seit 1965 etwa 40 Prozent ihrer Bewohner verloren hatte, hat sich ab 1990 die Einwohnerzahl stabilisiert. Dies ist auf eine starke Zunahme von Studierenden und Singlehaushalten zurückzuführen; Familien wandern aus diesem Bereich weiterhin ab (Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt 2012: 37).

Abb. 19: Freiburger Stadtteile mit überdurchschnittlicher Bevölkerungszunahme (über 7,3 %) zwischen 2004 und 2011



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung auf der Grundlage von Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (2012b: 24; 2012c)

4.2 Wohnungsmarkt und Wohnungsbau

Die Bevölkerungszunahme und eine anhaltende Verkleinerung der Haushalte führten in Freiburg Mitte der 1990er-Jahre zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt (GEWOS 2011: 27, 39). Eine Besonderheit der Universitätsstadt Freiburg ist dabei, dass die Studierenden eine relevante Gruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt darstellen, die vor allem kleine oder WG-geeignete Wohneinheiten nachfragt und sehr mobil ist (hohe Fluktuation). Die Stadt reagierte auf den Mangel an preisgünstigem und für Familien geeignetem Wohnraum mit einer starken Neubautätigkeit – die Stadtteile Vauban und Rieselfeld wurden entwickelt. Zwischen 2000 und 2012 hat der Wohnungsbestand in Freiburg um 9.468 Wohnungen (oder 8,8 %) auf heute 107.784 Wohnungen zugenommen (Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012b: 144). Mehr als die Hälfte dieser neuen Wohnungen (5.563) wurden in den Quartieren Vauban und Rieselfeld

feld gebaut; etwa ein Drittel (2.813) kam in den anderen stark wachsenden Bestandsquartieren hinzu (eigene Berechnungen). Obgleich in Freiburg schon seit den 1980er-Jahren systematisch Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 25), reichten diese nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. So wurden die beiden neuen Stadtteile Rieselfeld und Vauban nach kontroverser Diskussion am Siedlungsrand und zum Teil auf landschaftlich geschützten Flächen entwickelt.

Heute besteht in Freiburg ein (vergleichsweise niedriger) Angebotsüberhang an etwa 900 Wohnungen (GEWOS 2011: 39). Die Wohnungssuche gestaltet sich dennoch für viele Haushalte weiterhin schwierig. So waren beim Amt für Wohnraumversorgung im Jahr 2011 1.184 wohnungssuchende Haushalte gemeldet, die zum Bezug einer geförderter Wohnung berechtigt sind, derzeit aber keinen entsprechenden Wohnraum finden (Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung 2012a). Die Bauintensität der Neunziger- und Nullerjahre ist abgeflaut, heute werden in Freiburg nur noch jährlich 400 (2011) bis 450 (2012) Wohnungen fertiggestellt. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht diagnostiziert deshalb eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, die das Miet- und Kaufpreinsniveau steigen lässt (GEWOS 2011: 65). Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird sich aufgrund auslaufender Wohnungsbindungen weiter verknappen (GEWOS 2011: 65).

Bei Stadtumbauprojekten im Innenstadtbereich verzeichnet die Stadt Freiburg bis heute eine sehr hohe Nachfrage; viele Projekte sind mehrfach ‚überzeichnet‘. Obgleich der neu entstehende Wohnraum in der Altstadt und den innenstadtnahen Stadtteilen (Wiehre, Stühlinger, Neuburg/Herdern, Brühl) z. T. qualitative Nachteile aufweist (hohe Dichte, geringe Gebäudeabstände, Verschattung, problematische Erdgeschossnutzung) ist das Kriterium Zentrumsnähe (max. 5-6 km Entfernung zur Stadtmitte und sehr guter ÖPNV-Anschluss) für viele Nachfrager das entscheidende Kriterium (Jerusalem 2013).

4.3 Kommunale Strategien zum urbanen Wohnen

4.3.1 Leitlinien

Freiburg gilt in Deutschland als *die* „grüne Großstadt“, als beliebter Hochschulstandort in naturnaher Lage und mit malerischer Altstadt, in der ökologisch und alternativ orientierte Milieus gedeihen. Umfragen und vergleichende *Rankings* bestätigen immer wieder die hohe Lebensqualität und große Wohnzufriedenheit der Bewohner. Gleichzeitig muss die anhaltende Bevölkerungszunahme bewältigt werden. Fragen einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind bereits seit Langem fest verankerter Bestandteil der lokalen Stadtpolitik. In Vorbereitung auf den Flächennutzungsplan (FNP) 2020 wurden 2004 in einem bürgerschaftlichen Diskussionsprozess umfassende Leitziele für die Entwicklung der Stadt Freiburg erarbeitet, von denen hier nur die wichtigsten genannt werden sollen:

- Ausbau als Oberzentrum und Mittelpunkt des Oberrheingebiets
- Siedlungsentwicklung gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration (Flächenentwicklung entlang vorhandener Entwicklungsachsen, Stärkung von Stadtteilzentren)
- Flächen- und Verkehrsentwicklungsplanung nach dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
- Flächeneinsparung und Vorrang der Innenentwicklung

- Förderung des innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnens (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: Anlage 1: 3-5)

Diese strategischen Ziele der Stadtentwicklung wurden jedoch damals nicht in ein räumliches Leitbild übersetzt und konkretisiert. Das letzte räumlich ausformulierte Leitbild der Stadtentwicklung war der Fünffingerplan aus dem Jahre 1986. Dabei hat der FNP von 2006 unter dem Eindruck der damaligen Bevölkerungsprognosen zahlreiche im alten FNP ausgewiesene Erweiterungsflächen wieder dem Außenbereich zugeschlagen, ohne dass hierfür räumliche Entwicklungsvorstellungen zugrunde gelegen hätten. Die strategischen Leitziele wurden mit einem Instrumenten-Mix (Flächennutzungsplanung, Stadtteilentwicklungspläne, Fachplanungen und -konzepte, Selbstverpflichtungen und politische Grundsätze, Wettbewerbe, Bürgerbeteiligung, regionale Kooperation) umgesetzt, ohne dass sie mit verbindlichen stadträumlich differenzierten Vorgaben unterlegt werden konnten. In dem Maße, wie sich die Stadtentwicklung auf die Umgestaltung und Verdichtung des Bestands fokussierte, schien eine Verräumlichung der Entwicklungsziele auch im Bestand nachrangig (Jerusalem 2013).

Die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum ist in den letzten Jahren eines der Hauptthemen der Freiburger Stadtpolitik gewesen. Diese Anforderung mit einem sparsamen Flächenverbrauch und einer nachhaltigen Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen, ist dabei die größte Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 137).

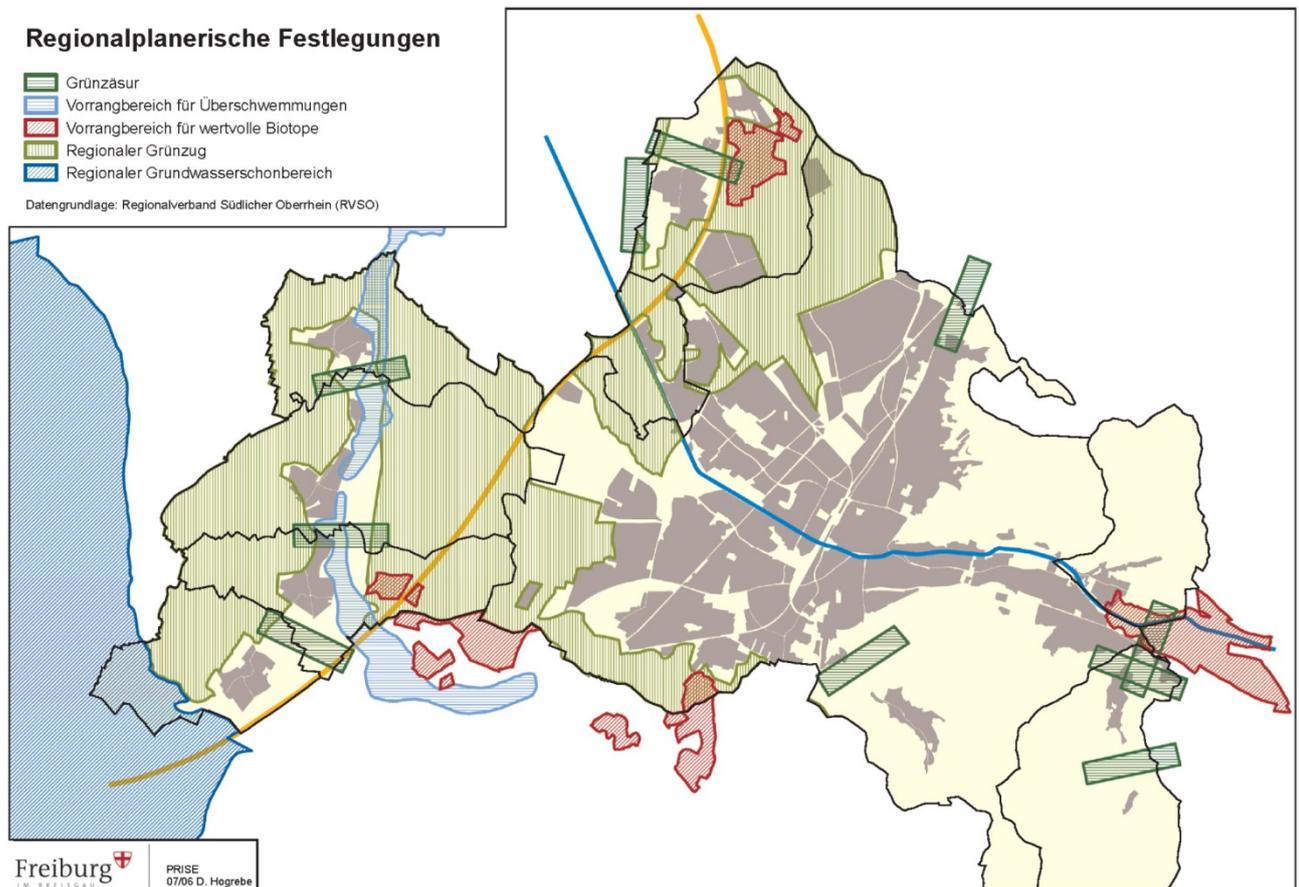
4.3.2 Flächennutzungsplanung und Baulandpolitik

Durch seine Lage als Teil der Naturräume Südliches Oberrheintiefland und Schwarzwald ist Freiburg in seiner Flächenentwicklung grundsätzlich beschränkt (Abb. 20). Über 50 Prozent des Freiburger Stadtgebiets sind als Landschaftsschutzgebiet (45,8 %) bzw. als Naturschutzgebiet (4,3 %) ausgewiesen (Stadt Freiburg 2006: 59). Der Süden und Südwesten der Stadt sind von einem regionalen Grünzug umschlossen, der nur wenig bauliche Entwicklung erlaubt, während das äußere östliche Stadtgebiet stark bergig ist.

In den 1990er-Jahren wurde in Freiburg eine angebotsorientierte Wohnbauflächenplanung verfolgt, um den Zuzug zu fördern. Der hohe Wohnraumbedarf wurde durch die neuen Baugebiete Vauban und Rieselfeld weitgehend befriedigt (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006), es wurden dabei Baudichten um 1,0 GFZ (Geschossflächenzahl) realisiert. Der Freiburger Flächennutzungsplan von 2006 („FNP 2020“; Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006) ging von einem moderaten Einwohnerzuwachs von 1.130 Einwohnern zwischen 2005 und 2020 aus. Er sah für die Entwicklung von Wohnungsbau 129,5 ha Flächen vor; dies war ein gegenüber dem FNP von 1980/1999 reduzierter Wert („Es wird auch in Zukunft nicht darauf ankommen, möglichst viele Bauflächen, sondern in ausreichendem Umfang tatsächlich realisierbare Flächen im FNP darzustellen“ (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 138)). Davon lagen etwa 70 ha im Außenbereich, ca. 50 ha im Innenbereich. Für den Wohnbau hatte man sich für eine geringere Baudichte entschieden (durchschnittliche GFZ von 0,875), als dies in den vorangegangenen Jahren der Fall war, da über die Hälfte der im neuen FNP 2020 dargestellten Wohnbauflächen in den Ortschaften lag (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 52). 30 Prozent des künftigen Wohnbaus sollte Geschosswohnungsbau ausmachen, 40 Prozent Stadthäuser und verdichtete Reihenhäuser und 30 Prozent aufgelockerte Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Familienhäuser (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 51). Die im FNP 2020 vorgeschlagenen Bauflächen

wurden drei Zeitstufen zugeordnet: kurzfristige, mittelfristige und langfristige Entwicklung. Flächen in der Zeitstufe 3 sollten erst bebaut werden, wenn die Bebauung des Innenentwicklungspotenzials und der Außenbereichsflächen aus Stufe 1 und 2 weitgehend erfolgt sei (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 133; Abb. 21).

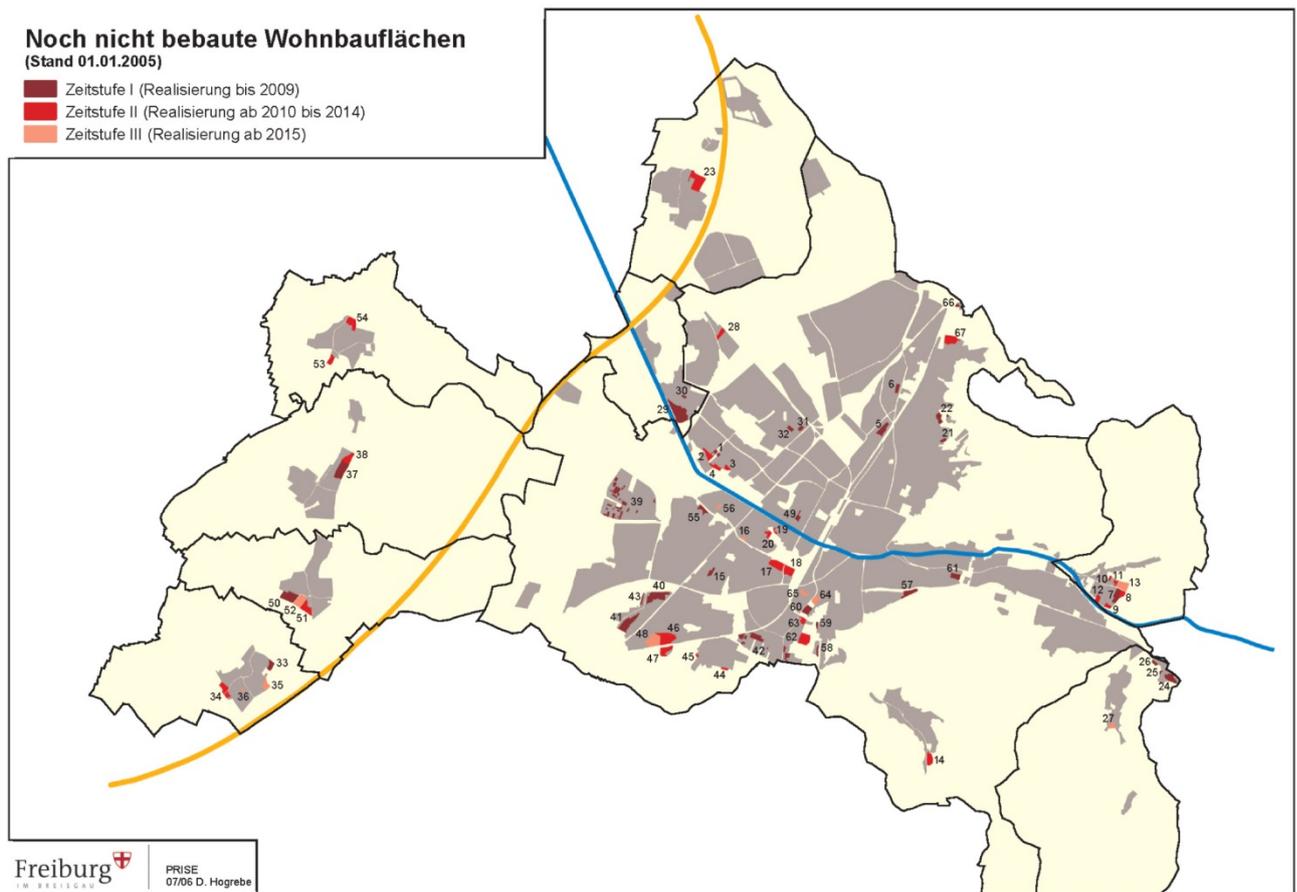
Abb. 20: Regionalplanerische Festlegungen für Freiburg



Quelle: Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006: Anlage 2)

Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung lagen gemäß FNP 2020 innerhalb der Kernstadt in der südlich an die Altstadt angrenzenden Wiehre (14,3 ha) und in den beiden südwestlichen, an Vauban angrenzenden Stadtteilen St. Georgen (25,4 ha) und Haslach (9,2 ha) (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 53). In der Oststadt fehlten bis auf Ebnet aus topographischen Gründen weitgehend die Entwicklungsmöglichkeiten. Im Norden waren lediglich kleinere Entwicklungen möglich, im Westen in Lehen (7,1 ha) und Waltershofen (4,4 ha). Im Südwesten boten neben dem bald fertiggestellten Rieselfeld (6,5 ha) die Ortschaften Tiengen (10,4 ha), Opfingen (7,2 ha) und Munzingen (5,9 ha) größere Potenziale (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: Anlage 7). Nach Wirksamwerden des FNP sollten in den Stadtteilen mit größerem Bauflächenzuwachs (Haslach, St. Georgen, Wiehre, Zähringen) sowie in den acht Ortschaften mithilfe von Stadtteilentwicklungsplänen die lokale Siedlungsentwicklung weiter gesteuert und die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 131).

Abb. 21: Übersicht über Wohnbauflächen in Freiburg im Flächennutzungsplan 2020



Quelle: Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006: Anlage 8)

Dass in Freiburg geeignete Wohnbauflächen knapp wurden, scheint bereits in der Beschreibung der einzelnen Entwicklungsmaßnahmen im FNP 2020 durch: In vielen Lagen waren Lärmschutzmaßnahmen und die Schaffung von Grün-/Sportflächen nötig, um eine ausreichende Wohnqualität erzielen zu können. In einigen Siedlungsrandlagen waren Sondergenehmigungen des Regierungspräsidiums nötig, da eine Bebauung eigentlich nicht mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes konform ging („Kompromisse bei (...) ökologischen Belangen (...), weil hier entgegenstehenden städtebaulichen, sozialen und ökonomischen Belangen zumindest in gewissem Umfang der Vorrang eingeräumt wurde“ (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 137)). Weitere Planungs- und Realisierungshemmnisse für neue Wohnbauprojekte vor allem im Bestand waren Verkehrs- und Erschließungsprobleme, eine komplizierte Eigentumsstruktur, mangelnde Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer und Anwohnerproteste.

Nur wenige Jahre nach der Verabschiedung des FNP 2020 wurde klar, dass die Nachfrage nach Wohnraum nicht im Rahmen der hier niedergelegten Entwicklungsziele gedeckt werden konnte. Das 2008 eingerichtete stadtweite Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung zeigte an, dass bereits im Jahr 2010 alle Flächen der Zeitstufe 1 entwickelt worden waren (diese hätten bis 2020 reichen sollen), wobei sich eine ungleiche, räumlich nicht gesteuerte Verteilung ergab. So wurden im Gegensatz zu den innenstadtnahen Lagen die in den Ortschaften (stadtferne ehemalige Dörfer auf Freiburg-

ger Gemarkung) ausgewiesenen Erweiterungsflächen für Wohnbau kaum nachgefragt (Jerusalem 2013). Die mangelnde räumliche Verortung von Entwicklungs- und Schutzflächen im FNP 2020 führte außerdem dazu, dass aktuelle Einzelvorhaben der Innenentwicklung auf Widerstand in der Bürgerschaft stoßen, da die Auswahl der Standorte willkürlich erscheint (Jerusalem 2013). Derzeit ist ein neuer Flächennutzungsplan in Vorbereitung, der den aktuellen Umständen (ausgereiztes Flächenpotenzial im Innenbereich, aber anhaltende Wohnungsnachfrage für zentrumsnahe Lagen, fehlendes räumliches Leitbild für die Siedlungsentwicklung) Rechnung tragen soll.

Im Jahr 2009 verabschiedete der Gemeinderat der Stadt Freiburg die *Baulandpolitischen Grundsätze*, die 2012 geändert wurden. Diese Grundsätze betreffen das Planverfahren, die Finanzierung und die Art der Bebauung für Neubauprojekte und neue Baugebiete. Sie sehen vor, dass zu allen Bauleitplanverfahren, die zusätzliche Baurechte schaffen, mit den Planungsbegünstigten verbindliche städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Mithilfe dieser Verträge sichert die Stadt bei Neubauprojekten unter anderem die Realisierung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau, die Schaffung von Kindergarten- und Kitaplätzen, die Übernahme von Erschließungskosten, die Einhaltung vorgegebener Energiestandards, Barrierefreiheit, Gestaltungsqualität an städtebaulich exponierten Standorten sowie den Erhalt der sozialen Mischung in Kerngebieten durch einen Mindestanteil von Wohnnutzung.

4.3.3 Stadterneuerung, Stadtumbauvorhaben und Flächenentwicklung

Die meisten der im FNP 2020 enthaltenen Entwicklungspotenziale für das urbane Wohnen in den innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile mit hohen Einwohnergewinnen sind inzwischen durch Wohnungsneubau und Nachverdichtung ausgeschöpft. In der Altstadt lag der Schwerpunkt auf der verkehrlichen Neuordnung am Rand der historischen Altstadt (Anbindung des westlichen Teils der Innenstadt (Rotteckring) und Anknüpfung an die Dreisam durch den Stadttunnel). Im dicht bebauten Stadtteil Stühlinger konzentrierte sich die städtebauliche Entwicklung auf die Nutzung vereinzelter Baulücken und kleinerer Innenentwicklungspotenziale. So entstanden beispielsweise mit den „Spiegelhäusern“ (Abb. 22) auf einer Baulücke drei Gebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten. In einem integrativen Planungsprozess entwickelten Baugruppen die Gebäude samt ökologischem Konzept (Solarenergienutzung und Pelletheizung). Das Verfahren ermöglichte auch Familien und Nutzern mit wenig Eigenkapital, eine Wohnung im beliebten Stadtteil Stühlinger zu erwerben. Das Projekt wurde vom Wirtschaftsministerium und der Architektenkammer ausgezeichnet („Zukunftsfähige Stadterneuerung: Bauherrenpreis 2000-2006“).

Von allen zentrumsnahen Lagen boten die Stadtteile Wiehre und Oberau das wohl größte Potenzial für neuen Wohnungsbau im Innenbereich (insgesamt ca. 12 ha). Durch die Umwandlung von Bahnflächen (Arrondierung am Rand der Kernstadt, Wiehre Bahnhof Ost) wurde eine größere Fläche (2,2 ha) für den Wohnungsbau frei, eine Brache an der Merzhauser Straße bot ein Wohnbauflächenpotenzial von 1,9 ha. In der attraktiven Lage am Lorettoberg (neu abgegrenztes Landschaftsschutzgebiet) waren mehrere Flächen für den Familienhausbau ausgewiesen.

Abb. 22: Spiegelhäuser der Baugruppen in der Klarastraße, Stadtteil Stühlinger (2006, Amann Burdinski Munkel Preßer Architekten , Freiburg)



Quelle: © Amann Burdinski Munkel Preßer Architekten, Freiburg

Abb. 23: Neues Wohnen am Messplatz, Stadtteil Oberwiehre (2007)



Quelle: Webseite Freiburg-Schwarzwald

Der Stadtteil *Brühl-Beurbarung* wurde als arbeitsplatznaher Wohnstandort in der Kernstadt gestärkt. Am Rand des Güterbahnhofareals (41 ha) waren ein paar Wohnbauflächen (Zähringer Straße, Komturstraße) ausgewiesen, die den Zuzug von Familien ermöglichen sollten (Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung 2006: 92). Für die Umnutzung des Güterbahngeländes selbst war ursprünglich nur ein sehr kleiner Wohnungsanteil (10 %) vorgesehen, der sich im Lauf der Entwicklung des Areals (Entwickler: Aurelis) aufgrund der Nachfrage auf heute etwa 30 Prozent erhöhte (Jerusalem 2013). Ein bisher als Wagenburg genutztes Gelände (Hermann-Mitsch-Straße) wird zu einem Standort für experimentelles Wohnen.

Entsprechend stehen derzeit in Freiburg im Innenstadtbereich und in den innenstadtnahen Stadtquartieren, die eine hohe Einwohnerzunahme verzeichnen, keine größeren Stadterneuerungs- und Stadtumbauvorhaben an, die ein größeres Wohnbaupotenzial aufweisen. Im Stadtteil Haslach (südwestlich der Innenstadt) liegen die zurzeit größten noch verbleibenden Entwicklungsflächen im Innenbereich: Dort wird derzeit das Wohngebiet Gutleutmatten entwickelt, in dem etwa 500 neue Wohneinheiten für 1.200 bis 1.300 Einwohner aus verschiedenen sozialen Schichten entstehen, zur Hälfte als Mietwohnungen, zur anderen als Wohneigentum. 30 % der Mietwohnungen auf dem Gelände werden geförderter Wohnungsbau sein. Ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Wohneigentums soll durch Baugruppen entwickelt werden (30 %). Außerdem soll in Haslach das 48 ha große Gebiet Schildacker (Polizeiakademie, ECA-Siedlung, Moritzgelände) erneuert bzw. künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In Planung ist außerdem eine Zusammenfassung städtischer Ämter in einem Zentralrathaus. Diese Verwaltungskonzentration setzt jedoch kaum Wohnbaupotenziale in der Innenstadt und in den Stadtteilen Stühlinger und Wiehre frei (Jerusalem 2013). Neue Flächen könnten hier allenfalls durch eine umfassende Restrukturierung der Freiburger Hochschullandschaft gewonnen werden; dies wird aber derzeit nicht diskutiert.

4.3.4 Aktivierungs- und Qualifizierungsstrategien zum urbanen Wohnen

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs, der immer stärker angespannte Wohnungsmarkt und die Erschöpfung der letzten Flächenreserven veranlasste im Jahre 2011 die Fraktionen des Freiburger Gemeinderats, einen Arbeits- und Dialogprozess anzustoßen und im Vorfeld des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes eine Strategie für das Wohnen in Freiburg auszuarbeiten. Hierzu erarbeitete die Verwaltung eine Übersicht über die möglichen Maßnahmen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Das *Kommunale Handlungsprogramm Wohnen* (2013) wurde 2013 als Leitlinie für die stadtplanerische Entwicklung Freiburgs für die kommenden Jahre verabschiedet. Ein wesentliches Element des Programms ist ein sogenannter Perspektivplan, der die Funktion eines räumlichen Leitbilds für die Stadtentwicklung erfüllt.

Das *Kommunale Handlungsprogramm Wohnen* sieht drei Maßnahmenbündel vor, um ein ausreichendes, bezahlbares Wohnangebot zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird und die soziale Durchmischung fördert:

(1) Erweiterung des Wohnraumangebots

- durch Intensivierung der Flächenentwicklung: Hier wird die Entwicklung eines neuen Stadtteils für 10.000 Einwohner in Dietenbach (nördlich von Rieselfeld) oder in St. Georgen-West vorgeschlagen.
- durch Neubau geförderter Wohnraums (Baulandpolitische Grundsätze)

- durch Rahmenkonzepte für Bestandsquartiere
- durch die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens (Miete) und von Baugemeinschaften (Eigentum)
- durch Erweiterung des Wohnungsbestands der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)

(2) Steuerung im Wohnungsbestand

- durch Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen
- durch neue Belegungsrechte im Bestand generieren und Subjekt-/Objektförderung betreiben (Landeswohnraumförderung und städtische Zuschüsse)
- durch Zweckentfremdungsverbote (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)
- durch Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)
- durch erweiterten Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen (derzeit noch keine Gesetzesgrundlage durch das Land Baden-Württemberg)

(3) Beobachtung und Analyse

- durch Fortschreibung der städtebaulichen Statistik
- durch Wohnungsbedarfsanalysen
- durch Wohnungs- und Wohnbauflächen-Bedarfsprognosen (Vorarbeit FNP-Fortschreibung ab 2014)

Ein Schwerpunkt soll die Sicherung des gebundenen Wohnraums sein. Heute gibt es in Freiburg ca. 7.000 Sozialwohnungen. Noch 2006 sollten die Wohnungsbestände der städtischen Tochtergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (FSG) an Investmentfonds verkauft werden, der Ratsbeschluss wurde aber durch einen Bürgerentscheid gekippt. Gemäß dem städtischen „Handlungsprogramm Wohnen“ soll deren Wohnungsbestand jetzt erweitert werden. So wird beispielsweise gegenwärtig ein Konzept für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes Breisacher Hof erarbeitet. Insgesamt wird man sich aber aufgrund fehlender Erweiterungsflächen vorrangig auf die Verlängerung der Bestandsbindungen konzentrieren müssen, um die Sozialwohnungsbestände zu sichern (Jerusalem 2013).

Mit den oben angeführten *Baulandpolitischen Grundsätzen* verfügt die Stadt Freiburg über eine umfassende Handhabe zur Sicherung der Qualität von Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben. So ist die Vergabe von Baugruppengrundstücken heutzutage an mehr Auflagen, beispielsweise zur Barrierefreiheit, geknüpft als früher. Vorrangiges Ziel der Grundsätze ist die Sicherung der sozialen Durchmischung; ob sich damit auch eine hohe städtebauliche Qualität sichern lässt, muss sich erst noch zeigen (Jerusalem 2013).

Beim Wohnungsneubau und der Bestandserneuerung greifen des Weiteren die seit 1992 in Freiburg eingeführten Niedrigenergie-Standards für neue Wohnhäuser, heute der Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Dieser wird in städtebaulichen Verträgen für Wohnbaugrundstücke in neuen Bebauungsplänen und in Kaufverträgen für städtische Wohnbaugrundstücke verbindlich festgelegt. Seit 2002 existiert auch ein städtisches Förderprogramm *Energiebewusst Sanieren* (Stadt Freiburg im Breisgau 2015) zur Verbesserung des Wärmeschutzes im Altbau. Die Sanierungsquote in Freiburg liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,1 Prozent.

Schließlich gehört in Freiburg eine intensive Bürgerbeteiligung bei allen kommunalen Planungsvorhaben zum festen Bestandteil des Verfahrens. Modellhaft wurde sie bei der Entwicklung der neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld praktiziert. Hier war die Bildung von Baugruppen (oder Baugemeinschaften) – einem Modell der gemeinschaftlichen Wohnraumentwicklung, das von Freiburg ausgehend Schule in ganz Deutschland gemacht hat – ein wichtiger Baustein für die nachhaltige Quartiersentwicklung, der eine intensive Abstimmung zwischen Bürgern und Verwaltung voraussetzte. Bei kleineren Entwicklungsvorhaben im Innenstadtbereich gestaltet sich heute die Bürgerbeteiligung jedoch ungleich mühseliger und soll künftig besser koordiniert werden (Jerusalem 2013).

Heute wird in Freiburg auch die Flächennutzungsplanung durch einen umfassenden Dialogprozess begleitet. Insbesondere auf der Stadtteilebene kommt der Einbeziehung der Bürger und Bürgerinnen dabei eine große Bedeutung zu. In den letzten Jahren wurden – mit unterschiedlichem Erfolg – für einige Stadtteile strategische Stadtteilleitlinien und Stadtteilentwicklungspläne erarbeitet, die räumliche Entwicklungsziele konkretisieren und wichtige Entscheidungshilfen für die Realisierung von Einzelprojekten im Stadtteil darstellen. Baugruppen werden für die Programmierung zukünftiger Wohngebiete weiterhin eine wichtige Rolle spielen, allerdings aber auch mit strikteren Vorgaben belastet werden, die vor allem das Ziel einer größeren sozialen Durchmischung verfolgen (Jerusalem 2013).

4.4 Resümee

Die Stadt Freiburg sieht sich mit einer anhaltenden Einwohnerzunahme konfrontiert. Der vom Nachhaltigkeitsgedanken getragene, zeitlich gestufte Flächennutzungsplan von 2006 hat die hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nicht in ausreichender Weise befriedigen können. Die Flächenpotenziale im Innenbereich erscheinen heute nahezu ausgereizt, deswegen wurden und werden weiterhin neue – weitgehend zentrumsnahe – Stadtteile am Siedlungsrand entwickelt. Baugruppen sind dabei wichtige Akteure für die Bildung von Wohneigentum und Kooperationspartner für eine Stadtentwicklung im Dialog mit der Bürgerschaft.

Die Stadt Freiburg muss das urbane Wohnen als solches nicht gesondert fördern, es ist der bevorzugte Lebensstil in den begehrten zentralen Stadtteilen! Sie konzentriert sich darauf, diesen vorrangig marktgesteuerten Prozess in sozialverträgliche Bahnen zu lenken, indem sie das Ziel verfolgt, das Wohnraumangebot in der Gesamtstadt für alle Schichten zu erweitern, eine soziale Mischung der Einwohnerschaft in den Quartieren herzustellen und städtebauliche Qualitäten zu sichern. Über Grundsätze und Leitlinien erfolgt eine politische Absicherung von planerischen Zielen, deren konkrete räumliche Umsetzung aber insbesondere im Bestand eine Herausforderung darstellt.

5 Vergleichendes Fazit

So unterschiedlich Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau hinsichtlich ihrer Größe, Wirtschaftskraft und Lebensqualität auch sind, sie gehören alle drei zu der Gruppe deutscher Großstädte, deren Einwohnerzahl wieder wächst. Dies trifft die drei Städte im unterschiedlichen Maße. Freiburg verzeichnet schon seit Jahrzehnten den relativ höchsten Anstieg der Wohnbevölkerung – selbst im Bundesmaßstab. In Mannheim und Stuttgart war der Zuwachs nach der Trendumkehr im Vergleich dazu dagegen eher moderat. In allen drei Städten haben auch die inneren Stadtbezirke an Einwohnern nach Jahrzehnten rückläufiger Entwicklung wieder zugelegt. Diese Entwicklungen laufen parallel zu den weiterhin sich zeigenden Zuwächsen in den Randbezirken der Kernstädte wie auch zu

den Randwanderungen über die Gemeindegrenzen hinweg ins Umland. Reurbanisierungs- und Suburbanisierungsprozesse vollziehen sich gleichzeitig (vgl. im Beitrag von Paul Gans in diesem Band: hier als *Reurbanisierungstyp 1* benannt).

Der Zuwachs an Wohnbevölkerung in der Innenstadt wird in allen Städten vor allem von der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen getragen, also den Ausbildungswanderern und den Berufseinsteigern, die im Wesentlichen aus dem erweiterten Umland, aus anderen Regionen Deutschlands oder aus dem Ausland zuwandern und ihren ersten Standort in den zentralen Lagen der Großstädte suchen. Alle drei Städte sind Teil attraktiver regionaler Ausbildungs- und Arbeitsmärkte. Des Weiteren sind sie wichtige Hochschulstandorte und weisen eine hohe und gerade in den letzten Jahren steigende Anzahl an Studierenden auf, also einer Gruppe, die als eine der wichtigsten Träger der Reurbanisierung gilt. Andere Altersgruppen tragen zu diesem innerstädtischen Bevölkerungszuwachs nicht in statistisch nachweisbarem Umfang bei – entgegen mancher Annahmen, etwa zur Zuwanderung sogenannter „junger Alter“, zur Rückkehr früherer „Stadtflüchter“, die ihr vor Jahrzehnten im Umland gebautes Einfamilienhaus zugunsten einer Stadtwohnung aufgeben, wenn die Kinder das Haus verlassen haben. Da die Jahrgänge, die in den kommenden Jahren in das Alter der Studien- und Berufsanfänger hineinwachsen, deutlich kleiner besetzt sind, ist anzunehmen, dass sich die Zuwanderung in Zukunft, damit auch die Reurbanisierung im so verstandenen Sinne, abschwächen wird, zumindest wenn der Rückgang nicht durch eine – allerdings nicht prognostizierbare – Zuwanderung junger Migranten kompensiert wird. Zumal es derzeit auch nur schwer absehbar ist, wie sich die gesellschaftliche Akzeptanz städtischen Wohnens bei anderen Gruppen künftig entwickeln wird.

Innerhalb der inneren Stadt tragen die einzelnen Stadtteile/Stadtbezirke in unterschiedlichem Maße zur Aufnahme der Zuwanderer bei. Dies bestätigt die Befunde anderer Fallstudien in Deutschland (zum Beispiel für Leipzig: Kabisch/Steinführer/Haase 2012: 125). Entscheidend sind die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau und Nachverdichtung. Dort, wo der Strukturwandel den Neubau von größeren Wohnkomplexen bis hin zu neuen Wohnquartieren auf alten zentral gelegenen Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen ermöglichte, hat dies in besonderer Weise den Wohnstandort Innenstadt gestärkt. In den bereits dicht überbauten Innenstadtquartieren kann das Wohnungsangebot quantitativ nur in bescheidenem Maße durch Abriss und Neubau bzw. Nachverdichtung (in der Regel durch Einzelvorhaben) erweitert werden, allerdings wird er qualitativ auf neue Nachfragergruppen hin angepasst. In manchen innerstädtischen Quartieren ist die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren angewachsen, obwohl sich die Zahl der Wohnungen nicht wesentlich verändert hat. Hier hat es über Umzüge einen Austausch in der Belegung der Wohnungen gegeben, die mit der Erhöhung der Belegungsdichte einherging.

Wodurch sind die so beschriebenen Reurbanisierungsprozesse ausgelöst worden? Bilden sich darin vor allem Veränderungen in den Präferenzen und in der Nachfrage durch zahlungsfähige Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten ab? Oder sind sie eher auf Stadtpolitik und zielgerichtete kommunale Planungsstrategien zurückzuführen? Welchen Anteil hat die räumliche Planung? Zunächst ist festzuhalten, dass die Förderung und Sicherung innerstädtischen Wohnens schon seit den frühen siebziger Jahren mit dem Beginn der Stadterneuerung der historischen Altstadtkerne und innerstädtischen Wohnquartiere aus der sogenannten Gründerzeit fester Bestandteil des Zielkanons der Stadtentwicklung in allen drei Städten ist. Diese Grundorientierung hat aber trotz punktuell beeindruckender Erfolge nicht verhindern können, dass die Innenstädte als

Wohnstandorte an Gewicht verloren. Insofern traf die plötzlich wachsende Nachfrage vor allem zahlungskräftiger privater Haushalte nach innerstädtischem Wohnraum, das wachsende Interesse professioneller Investoren, in zentralen Lagen statt in Büros in Wohnungsneubau des höheren Marktsegments zu investieren, und die verstärkte Zuwanderung der Berufseinsteiger und Ausbildungswanderer nach 2000 die Städte eher unvorbereitet.

Allerdings reagierten alle drei Städte schnell auf die neuen Trends und zielten mit ihren Planungsinitiativen darauf ab, sie zu verstärken, das heißt, die Investitionen in den innerstädtischen Wohnungsbestand zu befördern und Hindernisse aus dem Weg zu räumen. In allen drei Städten rückte das Thema Wohnen mit einiger Verzögerung wieder ganz nach oben auf der kommunalpolitischen Agenda. Stuttgart hat, im Anschluss und aufbauend auf das Stadtentwicklungskonzept 2006 die Handlungsstrategie „urbanWohnen“ initiiert. Freiburg und Stuttgart haben zudem Baulandmodelle entwickelt und beabsichtigen, Dichtekonzepte auf den Weg zu bringen. Die Stadt Mannheim beschloss im Jahre 2010 das Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung „Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim“ und die Stadt Freiburg 2013 das „Kommunale Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg“. Insofern unterscheiden sich die Befunde in den drei untersuchten Städten im Grundsatz nicht von den Aussagen früherer deutscher Fallstudien (Heinig/Herfert 2012; Menzl 2012; Brake 2012; Sträter 2012; Osterhage/Thabe 2012).

Bei den übergreifenden Zielsetzungen haben sich in den letzten Jahren – vor allem in Freiburg und in Stuttgart – deutliche Akzentverschiebungen ergeben. Anfangs wurden die Strategien zur Förderung des urbanen Wohnens als Teil der Standortprofilierung im nationalen und internationalen Rahmen gesehen. Ein möglichst attraktives Wohnangebot in zentraler Lage als Ferment urbaner Milieus sollte – ganz in der Argumentationslinie von Richard Florida (2002) zur „Creative Class“ – die jungen, gut ausgebildeten Menschen in der Stadt halten oder diese anziehen. In den letzten Jahren sind insbesondere in den Städten mit hohem Wachstumsdruck die sozialen Schattenseiten der Reurbanisierung deutlich geworden: der wachsende Druck auf den preiswerten innerstädtischen, nicht modernisierten Wohnungsbestand, das allgemein ansteigende Mietpreisniveau und die damit unausweichlich verbundenen Veränderungen in der Sozialstruktur in den innerstädtischen Quartieren. Hier sind Parallelen zu der Situation in München (Sträter 2012) und Hamburg (Menzl 2012) zu sehen. In vielen Großstädten hat dies zu Konflikten geführt, die besonders heftig in den betroffenen Quartieren waren und sind. Sie werden getragen von Initiativen, die sich gegen Verdrängung, Luxusmodernisierung und Gentrifizierung wenden und anstelle hochpreisiger Lofts und Luxusapartments bezahlbare städtische Wohnangebote für junge Familien fordern. Davon sind die untersuchten Städte bisher nur am Rande betroffen, gleichwohl werden im Zusammenhang mit der Förderung des urbanen Wohnens Strategien zur Sicherung des preiswerten Wohnraums und Wohnförderprogramme für ausgewählte Bedarfsgruppen entwickelt und diskutiert.

So ähnlich auch die Ausgangslagen der Reurbanisierung in den drei südwestdeutschen Großstädten in ihren Grundzügen auch sein mögen, so prägen doch auch sehr wichtige lokale Besonderheiten die kommunalen Strategien. Dies ist für die Landeshauptstadt Stuttgart der besondere Beitrag des Großprojekts „Stuttgart 21“, das als *das* zentrale Projekt der Reurbanisierung in Stuttgart gesehen werden muss, dessen Verlauf, Taktung und Orientierung angesichts der Trägerschaft der Deutschen Bahn über einen langen Zeitraum dem direkten Einfluss der Stadtpolitik entzogen gewesen ist. Dies ist für Mannheim die im Jahre 2010 gefallene Entscheidung des US-amerikanischen Militärs,

alle ihre Standorte (insgesamt über 500 ha) in Mannheim bis 2016 aufzugeben, und die von einem Tag auf den anderen dem bisher verfolgten Konzept des urbanen Wohnens den Boden entzogen hat. Dies ist für Freiburg der außergewöhnlich hohe Entwicklungsdruck, der die Stadt entgegen ihren eigenen übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zwingt, die bisher verfolgte Strategie der Innenentwicklung aufzugeben und – in der Epoche der Reurbanisierung – als eine der wenigen deutschen Städte die Planung eines neuen Stadtteils auf der grünen Wiese vorzubereiten.

Unabhängig davon lassen sich einige übergreifende Unterschiede in den lokalen Planungskulturen beobachten, also in den Ansätzen, Konzepten und Instrumenten, mit denen sich die Städte diesen neuen Herausforderungen stellen. Diese zeigen sich etwa in der Bedeutung, die übergreifenden Stadtentwicklungsplanungen beigemessen wird. Während in Stuttgart das STEK, obgleich nicht formell beschlossen, die Grundlage für eine programmatisch sehr ausdifferenzierte Strategie zur Förderung des urbanen Wohnens bildet, hat die Stadt Freiburg stadtentwicklungspolitische Ziele vorrangig durch komplexe und sehr ambitionierte urbane Projekte umgesetzt. In der Stadt Mannheim scheint dagegen die Strategie zur Förderung des urbanen Wohnens sehr stark aus der sektoralen Perspektive einer kommunalen Wohnungs(bau)politik entwickelt worden zu sein. Unterschiede zeigen sich selbstverständlich auch darin, wie die Bürger bzw. die lokale Wohnungswirtschaft in die Strategiefindung eingebunden werden. Übereinstimmend kann jedoch als Resümee festgehalten werden, dass alle drei Städte mit früheren Stadtentwicklungsstrategien den Prozess der Reurbanisierung als Wohnungsmarkt-tendenz mit begünstigt haben. In den vergangenen sechs Jahren hat die Reurbanisierung eine solche Dynamik entwickelt, dass alle drei Städte gezielt auf das urbane Wohnen gerichtete Konzepte entwickelt und umgesetzt haben.

Danksagung

Wir danken Roland Jerusalem (Leiter des Stadtplanungsamtes Freiburg), Susanne Metz, Petra Wagner und Arno Knöbl (Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, Stadt Mannheim) sowie Ansgar Schmitz-Veltin und Matthias Strauß (Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart).

Literatur

Allgemein

- Altrock, U. (2012): Reurbanisierung und Stadtentwicklungspolitik – städtebauliche Programme und Instrumente. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 180-197.
- Bodenschatz, H.; Harlander, T. (2010): Stadtwohnen. In: Harth, A.; Scheller, G. (Hrsg.): Soziologie in der Stadt- und Freiraumplanung. Analysen, Bedeutung und Perspektiven. Wiesbaden, 297-318.
- Brake, K. (2012): Berlin – relative Reurbanisierung einer gewendeten Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 258-286.
- Florida, Richard (2002): The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everday Life. New York: Basic Books
- Heinig, S.; Herfert, G. (2012): Leipzig – intraregionale und innerstädtische Reurbanisierungspfade. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 323-342.
- Hirschle, M.; Sigismund, M. (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer – Unterschiede der Stadt-Land-Wanderungen in den schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Wiesbaden, 41-50. = Materialien zur Bevölkerungswissenschaft 125.
- Holl, C.; Jessen, J. (2007): Aufwertung und Neubewertung innerstädtischen Wohnens seit den 1970er Jahren. In: Harlander, T.; Bodenschatz, H.; Fehl, G.; Jessen, J.; Kuhn, G. (Hrsg.): Stadtwohnen. Geschichte. Städtebau. Perspektiven. Ludwigsburg, 276-309.
- Holm, A. (2012): Paradoxien und Begleiterscheinungen der Reurbanisierung. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 239-256.
- Jekel, G.; Frölich von Bodelschwing, F.; Brühl, H.; Echter, C.-P. (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Edition Difü, Band 8).
- Jessen, J.; Mayer, H. (2010): Flächenrecycling und Reurbanisierung – Stuttgart und Portland. In: Informationen zur Raumentwicklung 2010 (1), 27-42.
- Jessen, J.; Siedentop, S.; Zakrzewski, P. (2012): Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 198-215.
- Kabisch, S.; Steinführer, A.; Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 113-129.
- Menzl, M. (2012): Hamburg – Reurbanisierungsprozesse in einer wachsenden Stadt. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 304-322.
- Osterhage, F.; Thabe, S. (2012): Das neue Dortmund. Ansätze einer Reurbanisierung im Zuge des Strukturwandels. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 287-303.
- Sträter, D. (2012): Reurbanisierung in der Stadtregion München? In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden, 343-366.

Freiburg

- Amann Burdenski Munkel Preßer Architekten, Freiburg:
http://www.amannburdenskimunkel.de/artikel/spiegelhaeuser.html?ref_id=2 (27.07.2013).
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2011): Wohnungsmarktbericht Freiburg im Breisgau.
<https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/332769/wohnungsmarktbericht.pdf> (29.10.2014).
- Jerusalem, Roland, Leiter Stadtplanungsamt Freiburg im Breisgau: Interview am 12.08.2013.
- Stadt Freiburg im Breisgau (Hrsg.) (2006): Freiburg i. Br. – Landschaftsplan 2020. Freiburg.
- Stadt Freiburg (2013): Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg. Freiburg.
- Stadt Freiburg im Breisgau (Hrsg.) (2015): Förderprogramm der Stadt.
<http://www.freiburg.de/pb/,Lde/232441.html> (24.02.2015).
- Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Hrsg.) (2012a): Statistisches Jahrbuch 2012. Freiburg. = Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau 10/2012.
- Stadt Freiburg im Breisgau, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (Hrsg.) (2012b): Stadtbezirksatlas 2012. Freiburg. = Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau 12/2012.
- Stadt Freiburg, Projektgruppe Integrierte Stadtentwicklung (2006): Zukunft Freiburg. Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020). Freiburg.
- Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt (2012): Wohnen. Beitrag zur Innenstadtkonferenz am 10. und 11. Februar 2012.
- Webseite Freiburg-Schwarzwald:
<http://www.freiburg-schwarzwald.de/fotos08mar/messplatz080305.jpg> (27.07.2013).

Mannheim

- AS&P – Albert Speer & Partner GmbH (Hrsg.) (2010): Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim – Wohn.Raum.Stadt. Städtebauliches Gutachten. Analyse von Potenzial und Eignung ausgewählter kleinräumiger Entwicklungsflächen im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnungsmarktentwicklung. Frankfurt am Main.
- Avendi Senioren Service GmbH: www.avendi-senioren.de/mannheim.php?r=66 (22.01.2015)
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C. (2008): Wanderungsmotivanalyse Mannheim. Unveröffentlichte Studie für die Stadt Mannheim und die GBG Mannheim.
- Institut Weeber + Partner (2013): Thementag Wohn.Raum.Stadt 21.11.2012. Dezernat IV Planung, Bauen Umweltschutz und Stadtentwicklung Referat Städtebau. Dokumentation. Mannheim.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.) (2011): Wohnungsnachfrageprognose Mannheim.
https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/4569/wohnungsnachfrageprognose_mannheim.pdf (19.11.2014).
- Krämer, S.; Zapf, K. (1990): Wohnungsneubau in der Mannheimer Innenstadt. In: Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main/NewYork, 397-417.
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2010): Zukunftsfähiger Wohnstandort Mannheim: Handlungskonzept Wohnungsmarktentwicklung/ Handlungsrahmen.
http://buergerinfo.mannheim.de/buergerinfo/vo0050.asp?__kvonr=29977 (19.11.2014).
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2012): Weissbuch. Offene Räume – starke Urbanität. Konversion und Bürgerbeteiligung in Mannheim.
<https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/21952/weissbuch.pdf> (16.06.2015).
- Stadt Mannheim (Hrsg.) (2013): Gesamtstrategie. Benjamin Franklin Barracks/ Funari Barracks/ Sullivan Barracks. Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen. Beschlussvorlage V381/2013. Mannheim 2013.
<https://www.mannheim.de/sites/default/files/news/36511/dokumente.pdf> (19.11.2014).

- Stadt Mannheim, Dezernat IV Planung, Bauen, Verkehr, Sport (2013): Wohn.Raum.Stadt. Wohnungsmarktentwicklung in Mannheim (unveröffentlicht).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2009): Leben. Wohnen. Wohlfühlen. Atmosphären. Im Quadrat. Mannheim.
https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/19/mannheim_atmosphaeren_im_quadrat.pdf (19.11.2014).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarkt-Monitoring 2011.
https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/3164/wohnungsmarkt_monitoring_2011.pdf (24.02.2015).
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau (Hrsg.) (2013): Ergebnisse. Iterativer Planungsprozess zur Nachnutzung der Kasernen Benjamin Franklin Barracks/ Funari Barracks/ Sullivan Barracks in Mannheim Käfertal.
http://www.konversion-mannheim.de/sites/default/files/554_broschuere_ergebnisse_bfv.pdf (19.11.2014).
- Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2011): Bevölkerungsentwicklung 1997-2011 in kleinräumiger Gliederung. = Statistische Daten Mannheim 4/2011.
- Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.) (2012): Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2011 in kleinräumiger Gliederung. = Statistische Daten Mannheim 9/2012.

Stuttgart

- Brachat-Schwarz, W. (2008): Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden Württemberg? = Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2008.
http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag08_11_02.pdf (19.11.2014).
- Haußmann, M. (2007): Trend zurück in die Innenstädte? = Statistik- und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2007.
http://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/documents/7657_1_Trend_zurueck_in_die_Innenstaedte_2005_.PDF (19.11.2014).
- Haußmann, M. (2008): Geburtenentwicklung in der Stuttgarter Innenstadt 2007 im Aufwärtstrend. = Statistik und Informationsmanagement Stuttgart Monatsheft 10/2008.
http://service.stuttgart.de/lhs-sevices/komunis/documents/8144_1_Geburtenentwicklung_in_der_Stuttgarter_Innenstadt_2007_im_Aufwaertstrend.PDF (19.10.2014).
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Raumordnung (Hrsg.) (2012): Bericht zur Wohnungssituation 2010 – 2011. München.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (o.J.): KomuNIS. Datenbank des statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart; <https://service.stuttgart.de/lhs-services/komunis/> (16.06.2015).
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2015): Stadtentwicklungskonzept. Trilogie: Konzept 2004. Dialog 2005. Strategie 2006. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2013): Wohnungsmarkt Stuttgart 2012. Statistik und Informationsmanagement Stuttgart. Themenheft 2/2013.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2006): StadtKernZiele. Innenstadtkonzept Entwurf 2006. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2008): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt. Expertenbefragung 2007. Dokumentation der Ergebnisse. Stuttgart. = Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2010a): Zeitstufenliste Wohnen. GR Drs. 550/2010 (Beschlussvorlage). Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2010b): Grundsatzbeschluss zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). GR Drs. 894/2010 (Beschlussvorlage). Stuttgart.

■ Kommunale Strategien

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2012a): Stadtentwicklungspauschale. GRDRs. 554/2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2012b): Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“. GRDRs 383/2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (2014): Dichtekonzept Wohnen. In Vorbereitung, Beschlussvorlage zum Doppelhaushalt 2014/15.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (Hrsg.) (2012): Grundstücksmarktbericht 2012. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt (Hrsg.) (2013a): Mietspiegel 2013/14. Stuttgart.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (Hrsg.) (2012): Auswertungen der Innerstädtischen Raumbearbeitung (IRB) des BBSR. Stuttgart.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2015): Regionaldatenbank Deutschland. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon> (24.02.2015).
- Stuckenbrock, U. (2009): Ein Eisenbahnprojekt verändert die Stadt: Stuttgart 21. In: Lütke-Daldrup, E.; Zlonicky, P. (Hrsg.): Große Projekte in deutschen Städten. Berlin, 108-113.
- Techem AG (Hrsg.) (2009): 202 Städte auf dem Umzugsprüfstand. In: Wohnungswirtschaft heute 2009 (4), 50-55.

Autoren

Karoline Brombach (*1974), akademische Mitarbeiterin am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Architekturstudium an der Universität Stuttgart, Urban Planning an der Columbia University New York, Promotion Universität Stuttgart 2009. Arbeitsschwerpunkte: Stadt- und Regionalforschung, internationale Vergleiche, Stadtbau, Wohnen.

Axel Fricke (*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Prof. Dr. **Johann Jessen** (*1949), seit 1992 Professor für Grundlagen der Orts- und Regionalplanung am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart. Studium der Architektur mit Schwerpunkt Stadtplanung an der TH Darmstadt. Promotion und Habilitation an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg; Gründungsmitglied der Arbeitsgruppe Stadtforschung. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte in der Stadt- und Planungsforschung: Innovationsprozesse in der räumlichen Planung, International vergleichende Forschung zur Reurbanisierung. Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL).