STUTTGART

Beiträge zur Stadtentwicklung **36**

Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften

Herausgeber: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bearbeitung: LEHEN drei Architekten Stadtplaner

Impressum

Bearbeitung:
LEHEN drei
Architekten Stadtplaner SRL BDA
Feketics Schenk Schuster

Rosenbergstraße 52 a
70176 Stuttgart

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Matthias Schuster Freier Architekt und Stadtplaner SRL BDA

In Verbindung mit:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Koordination:
Dr.-Ing. Detlef Kron, Stadtdirektor
Abt. Stadtentwicklung, Dipl.-Ing. Nils Krieger
Abt. Städtebauliche Planung Mitte, Baudirektor Uwe Stuckenbrock

Herausgeber:
Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Januar 2005

Titelbild aus:
"Die Gebaute Landschaft, H. Ibelings (Hrsg.) Prestel 2000, Foto: Jeroen Musch

Inhalt:

Vorwort: Bürgermeister Matthias Hahn

Einleitung

1 Die Baugemeinschaft: Impuls für familienfreundliches Wohnen in der Stadt?

1.1 Formen der Baugemeinschaften

1.1.1 Freie Private Baugemeinschaft

1.1.2 Betreute Private Baugemeinschaft

1.1.3 Genossenschaftsmodell

1.2 Baugemeinschaften in Stuttgart

2 Analyse in Stichproben

2.1 Der bestehende Immobilienmarkt (Neubau) in Stuttgart

2.1.1 Untersuchungskriterien und Wohnungsstatistik

2.1.2 Marktuntersuchung und Preisgefüge

2.1.3 Bewertung

3 Ziele und Anforderungen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Stuttgart

3.1 Anforderungsprofil an familienfreundliches innerstädtisches Wohnen

4 Baugemeinschaften: Nachfragepotenzial und Kostenbewertung

4.1 Nachfragepotenzial von Baugemeinschaften

4.2 Kosten von Projekten mit Baugemeinschaften

4.2.1 Beispielrechnungen

4.2.2 Zusammenfassung

4.3 Bewertung

5 Stadtentwicklung für Baugemeinschaften

5.1 Drei Beispiele

5.1.1 Tübingen, Südstadt: Städtische Projektentwicklung

5.1.2 Freiburg, Vauban: Private Initiative und kommunale Steuerung

5.1.3 Karlsruhe, Dragonerkaserne: Kommunales Modellprojekt

5.2 Zusammenfassung

6 Strategien zur Förderung neuen urbanen Wohnens in Baugemeinschaften in Stuttgart

6.1 Politische und planerische Maßnahmen

6.2 Organisatorische Maßnahmen

6.3 Infrastrukturelle Maßnahmen

6.4 Drei-Punkte-Programm: „ Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“

6.5 Mögliche Standorte für ein Modellvorhaben

6.5.1 Übersichtsplan

7 Zusammenfassung und Ausblick

8 Quellen, Literatur und Abbildungen

9 Beispielkatalog

Tübingen: Städtisches Einfamilienhaus
Freie private Baugemeinschaft Lofthaus
Betreute Baugemeinschaft Haus am Platz

Stuttgart: Wohnprojekt Wabe, Burgholzhof
Wohnen und Kindergarten, Projekt „Gandhi“, Burgholzhof

Karlsruhe: Private Baugemeinschaften für acht Stadthäuser
Betreute Baugemeinschaft für 16 Wohnungen

Konstanz: Passivhaus Eichbühlstraße

Anlage: Zusammenstellung der Immobilienmarktuntersuchung (Mai 2004)

10 Internationale Beispiele in gesonderter Anlage: Urbane Bausteine (nur zum internen Gebrauch)

Vorwort

Am 2. April 2003 diskutierten über 200 Fachleute im Haus der Architekten das Thema: „Wohnen in der Stadt“, hier besonders das Wohnen in verdichteten urbanen Quartieren in Stuttgart.
Der Workshop war veranstaltet von der Vereinigung für Stadt-, Regional und Landesplanung (SRL) in Verbindung mit der Architektenkammer Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart.
Unter den Fachleuten bestand überraschend großer Konsens:
das Wohnen in der Stadt hat Zukunft.
Zitiert wurde u.a. die aktuellste Befragung zu den Wohnwünschen im Projekt „Sternstadt“. Über 50% der Befragten möchten „citynah“ und in „aktiven Nachbarschaften“ wohnen. Es wurden mutige Initiativen für den Wohnungsbau in der Stadt gefordert. Er solle hier stattfinden und nicht weit außerhalb der Stadt am Rande der Region.
Angesichts neuer Lebensformen und Lebensstile bekommen neue Wohnmodelle in der Stadt eine wichtige Funktion. Insbesondere Projekte für Familien könnten wichtige strategische Bausteine sein. Die zwei Mehrgenerationen-Zentren und die wenigen Baugemeinschaftsprojekte in Stuttgart sind nicht genug.

Die wichtigsten Aspekte zur Förderung des „Wohnens in der Stadt“ wurden in folgenden Punkten zusammengefasst:

1. Das Wanderungssaldo Kernstadt – Außenstadtbezirke – Umland muss zugunsten der Kernstadt verändert werden. Der Stadtbezirk Mitte ist der Bezirk, der mit insgesamt 278 Wohnungen in der Zeit von 1993 bis 2003 den geringsten Wohnungszugang hatte. Dabei ist die Nachfrage nach gut geschnittenen Wohnungen in störungsarmen Innenstadtlagen nach Aussage der Immobilienexperten sehr hoch.

2. Die Förderung des innerstädtischen Mehrfamilienwohnungsbaus (Miete und Eigentum) sollte bei der Wohnbaupolitik der Stadt eindeutig Vorrang erhalten. Dabei kommt es darauf an, im Geschosswohnungsbau familienheimadäquate offene, multifunktionale Wohnformen anzubieten und sich von zu engen funktionalistischen Wohnkonzepten zu verabschieden.

3. Experimentelle Wohnprojekte mit Schwerpunkt Familienwohnen und Mehrgenerationenwohnen sollten von der Stadt in stärkerem Maße gefördert werden, u.a. durch die Unterstützung neuer Trägerformen.

Die Auseinandersetzung mit diesem Thema wird jetzt auch vom neuen Stadtentwicklungskonzept aufgenommen mit dem Leitprojekt „Urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums / Schwerpunkt Stuttgart Mitte“. Dieses Leitprojekt war Anlass für das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, das vorliegende Gutachten zum Thema: „ Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“ in Auftrag zu geben. Anhand von gebauten Beispielen werden die unterschiedlichen Organisationsmodelle dargestellt und Möglichkeiten der Stadt aufgezeigt, solche Projekte mit Baugemeinschaften im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung stärker zu fördern.

Stuttgart, Januar 2005

Matthias Hahn
Beigeordneter für Städtebau

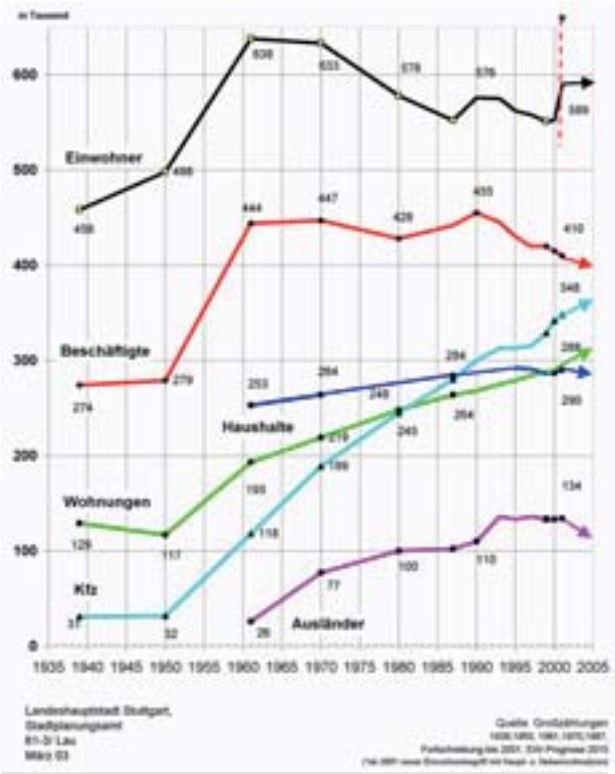
Einleitung

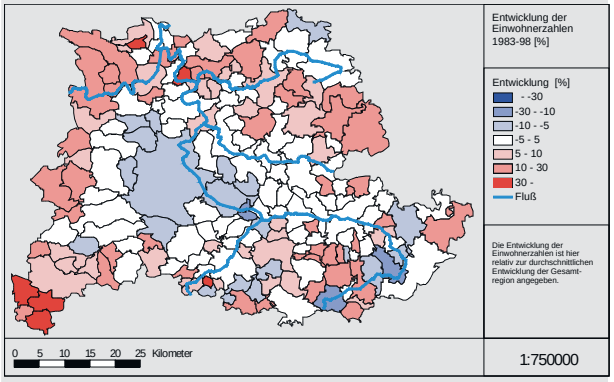
Der mittlere Neckarraum zählt in den Bereichen Wirtschaft und Forschung zu den stärksten Regionen Europas. Als wirtschaftliches, wissenschaftliches, infrastrukturelles und kulturelles Zentrum konnte die Landeshauptstadt Stuttgart in den vergangenen Jahren ihre Bedeutung ausbauen und wichtige Fortschritte erzielen. Stuttgart ist heute eine der wichtigsten deutschen Großstädte mit nahezu 600.000 Einwohnern. Projekte, wie die Neustrukturierung von Zeppelin- und Kronen-Carré, Boschareal und die ersten Bausteine im Gebiet Stuttgart 21 schaffen wichtige Impulse für den Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort Innenstadt.

In den Bereichen urbaner Wohnraumschaffung und innerstädtischer Wohnumfeldverbesserungen wurden dagegen trotz steigendem Wohnbedarf und zunehmenden sozialen Verschiebungen keine nennenswerten zukunftsorientierten Maßnahmen ergriffen. Modellkonzepte zu Beginn der 1980er Jahre wie beispielsweise die Aufwertung des Bohnenviertels zum attraktiven innerstädtischen Wohnstandort fanden in den vergangenen Jahren keine Fortsetzung. Die Umwandlung traditioneller Mischnutzungen in reine Dienstleistungsflächen, wie in der unteren Augustenstraße oder unteren Reinsburgstraße, verdeutlichen dagegen eine weiter zunehmende monostrukturelle Innenstadtentwicklung. Diese Entwicklung ist auch für „Stuttgart 21“ absehbar. Hochwertige Architektur und repräsentative Freiflächengestaltung schaffen leere Räume, die tagsüber lediglich durch Büroangestellte belebt werden und abends nur von Einzelnen eher zufällig entdeckt werden. Zunehmende Tendenzen zur Privatisierung des öffentlichen Raumes mit kontrollierter und beschränkter Zugänglichkeit sowie die Realisierung großkörniger Tertiäreinrichtungen lassen auch für die weitere Stadtentwicklung eine Ausgrenzung städtischen Wohnens erwarten. Durch die Übertragung suburbaner Mall-Konzepte auf innerstädtische Lagen entsteht jedoch keine urbane Lebensqualität. Vorbildlich und hochwertig gestaltete Räume werden damit weder am Pariser Platz (Stuttgart 21) noch am Gropiusplatz im Vaihinger Dienstleistungszentrum „STEP“ zu Orten lebendiger und damit attraktiver Stadt.

Auch in Stuttgart werden Wohnungsbau und Dienstleistung durch spezialisierte Unternehmen oder Entwicklungsgesellschaften in unterschiedlichen Entwicklungsgebieten realisiert. Eine Aktivierung

vorhandener Flächenressourcen, neue Wege der Stadtentwicklung und innovative Konzepte mit gemischten Nutzungen, flexiblen Körnungen oder neuen städtische Wohnformen können sich hierbei nicht durchsetzten. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zur Reaktivierung der inneren Stadtbezirke erfordert neue Vernetzungen in der Projektentwicklung, mehrschichtige Entwicklungsstrategien und die Nutzung individueller Engagements. Neben Konzepten einer „sozialgerechten Bodennutzung“, wie sie zum Beispiel in München programmatisch verfolgt wird, gewinnen in deutschen Großstädten Programme zur Förderung privater Baugemeinschaften zunehmend an Bedeutung. Die vorliegende Untersuchung analysiert stichprobenartig den Stuttgarter Wohnungsmarkt, stellt vorhandene Konzepte einer Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften vor und prüft die Realisierungsfähigkeit eines Konzeptes „Neuen Urbanen Wohnens in Baugemeinschaften“.





Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtbezirken (Quelle: ISL, Karlsruhe 2002)

Die Zunahme der Einwohnerzahl seit 1987 konzentriert sich auf die Randbezirke der Landeshauptstadt Stuttgart, während die Zahl der Bewohner der inneren Stadtbezirken stark rückläufig ist.

Wohnen in Stuttgart

Auch in bisher als wirtschaftlich stabil geltenden Regionen Deutschlands ist in den kommenden Jahren ein Einwohnerrückgang zu erwarten. Für die Ballungsräume Baden-Württembergs und insbesondere für die Region Stuttgart gehen die Prognosen dagegen von einem weiterem Anstieg bis zum Jahr 2020 aus. In der Folge steigt, auch bedingt durch die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie einer zunehmenden Wohnflächenvergrößerung pro Einwohner, der Bedarf an neuen Wohnungen in der Landeshauptstadt auf rund 1.800 Wohnungen pro Jahr. Dem steht ein abnehmender Wohnungszuwachs von 790 im Jahr 2000 auf 421 im Jahr 2003 gegenüber[1]. Bei unveränderter Entwicklung des Wohnungsbaus werden damit in Stuttgart jedes Jahr etwa 1.400 Wohnungen zu wenig gebaut werden.

Mit Blick auf eine weitergehende Entspannung des Wohnungsmarktes außerhalb der Ballungsräume[2], ist daher mit einer weiteren Abwanderung der Bewohner in das Umland zu rechnen, wenn keine qualitative und quantitative Wende in der Wohnraumschaffung erfolgt. Diese Wanderungsbewegungen betreffen, wie in einer „ersten Welle“ bereits in den 1970er Jahren festgestellt [3], vorwiegend die inneren Stadtbezirke und benachteiligten Lagen mit hohem Mietwohnungsanteil. Die anhaltende Umwandlung innerstädtischer Wohngebiete in reine gewerbliche Nutzungen führt darüber hinaus zu einer weiteren Ausdünnung der inneren Stadtbezirke als Wohnort. Die Konzentration größerer Unternehmen auf einen zentralen Standort und eine gleichzeitig rückläufige Nachfrage nach Gewerbeflächen lässt eine großflächige Verschlechterung städtischer Quartiere erwarten (siehe z.B. Hospitalviertel).

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (LIS), 2004
[2] Quelle: Wohnbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in: Statistisches Monatsheft 8/2003
[3] G. Hecking, J. Baldermann, Knauß, E.: Wanderungsmotive und Stadtstruktur, Schriftenreihe 6 des Städtebaulichen Instituts, Stuttgart 1976

Die Wohnbauschwerpunkte Stuttgarts konzentrieren sich dagegen auf die Außenbezirke, wo vorwiegend Angebote in den Segmenten Einfamilienhaus und Reihenhaus gedeckt werden. In den inneren Stadtbezirken konzentrieren sich die Aktivitäten auf geförderten Geschosswohnungsbau, während in den bevorzugten Lagen der Halbhöhen Nachverdichtungen und flächenoptimierter gehobener Wohnbau die typische Stadtsilhouette zunehmend verändern.

Ein breites Angebot, das auch Anforderungen einer nachhaltigen Umfeldentwicklung berücksichtigt und attraktive Lösungen für junge Familien in der Stadt bietet, existiert dagegen nicht.

Die Immobilienwirtschaft, getrennt in Gewerbe- und Wohnungsbau, ist vorwiegend auf die Entwicklung großflächiger neuer Baugebiete ausgerichtet. Sie nutzt die Möglichkeiten der Aktivierung des Nachhaltigen Bauflächenmanagements der Stadt Stuttgart (NBS) nicht aus.

Vor diesem Hintergrund dürften für die weitere Stadtentwicklung der Innenbezirke in den kommenden Jahren drei Kräfte relevant werden:

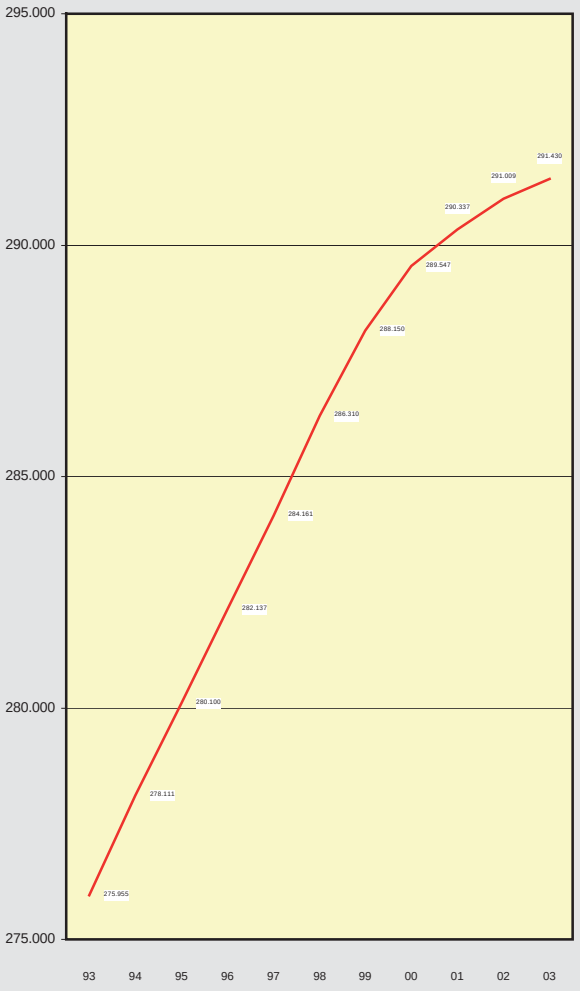
1. Zunahme der Bevölkerung bis ca. 2020 und Anstieg des Wohnbedarfs

2. Abnahme qualitätsvoller Wohnungsangebote in den inneren Stadtbereichen und Verschlechterung des Umfeldes (Infrastruktur)

3. Zunehmender Siedlungsdruck auf die Ränder mit zunehmender sozialer Segregation.

Diese Tendenzen werden durch eine verstärkte Ausrichtung der neuen Stadtfelder, wie Stuttgart 21 auf monostrukturierte gewerbliche Nutzung und Dienstleistungszentren unterstützt. Darüber hinaus unterliegen auch die traditionellen Wohnlagen des

Wohnungsbestand in Stuttgart 1993 bis 2003



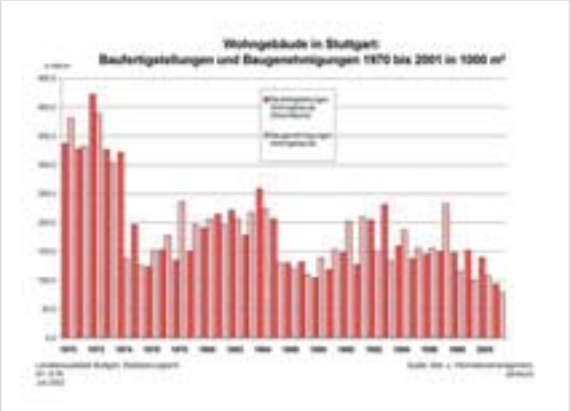
Der Wohnungsbestand Stuttgarts stieg von 1993 bis 2000 jährlich zwischen 0,4 und 0,6 % an (Ausnahme: 1995: 0,3%). Im Jahr 2003 fiel der Anstieg aufgrund reduzierter Neubautätigkeiten auf einen Tiefstand von 0,2%. Für 2004 wird keine Verbesserung zum Vorjahr erwartet. Parallel zum reduzierten Anstieg des Wohnbestandes sank die Belegungsdichte von 2,2 Bewohnern pro Wohnung (1993) auf 2,0 Bewohner pro Wohnung (2003).

Bei unveränderter Entwicklung ist eine weitere Verknappung des Wohnungsangebotes zu erwarten.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2003; Grafik: LEHEN drei)

Wohnbauaktivität in Stuttgart:

Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnen nimmt kontinuierlich ab.
Die Bewertung des bestehenden Wohnungsmarktes muss neben der Anzahl neu erstellter Wohnungen auch die Wohnungsabgänge durch Umwandlung in Dienstleistungs- und Gewerbeflächen (z.B. untere Augustenstraße und unter Reinsburgstraße) sowie Abbrüche im Zuge von Neubaumaßnahmen berücksichtigen (z.B. Austausch der aufgelockerten Bebauungen in den Halbhöhen mit durchschnittlichen flächenoptimierten Bauträgerstandard).



Wohnungsneubau in Stuttgart 2003

Neue Wohnungen:	931 WE
Abgänge:	510 WE
Bilanz:	421 WE
Defizit:	30.169 WE

Stuttgarter Westens einer zunehmenden Nutzungsänderung in reine Dienstleistungszonen (vgl. untere Reinsburgstraße, untere Augustenstraße, Boschareal). Damit werden Lagen, die für bürgerlich städtische Wohnformen geeignet sind, dem Markt entzogen.

Wohnen in der Stadt ?

Etwa 75% aller Bundesbürger würden ein Wohnen in der Stadt bevorzugen, wenn die Rahmenbedingungen stimmten [4].

Aufgrund der Notwendigkeit, die inneren Stadtbezirke Stuttgarts als Wohnorte wieder zu gewinnen, müssen über die vorhandenen Strukturen der Immobilienwirtschaft auch neue Entwicklungsstrategien einbezogen werden.

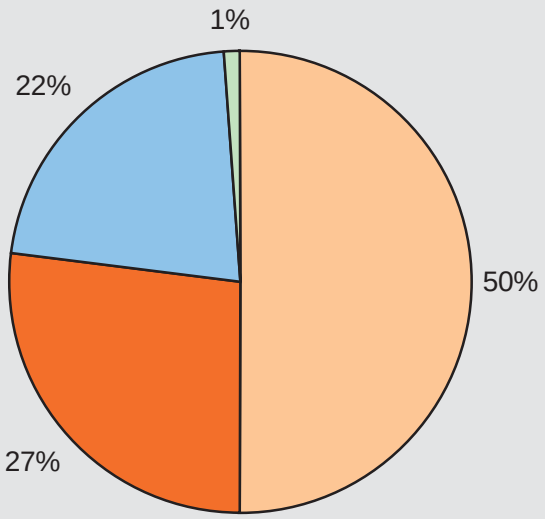
In vielen deutschen Städten konnten sich seit einigen Jahren private Baugemeinschaften in unterschiedlichen Organisations- und Rechtsformen etablieren und so eine kostengünstige und bedarfsorientierte Ergänzung zum vorhandenen Wohnungsmarkt anbieten. Diese orientieren sich im Unterschied zum institutionellen Immobilenmarkt nicht nur an Renditen und gängigen Vermarktungslinien, sondern sind besonders durch individuelle Bedarfsdeckung mit meist größeren Wohnungen zur überwiegenden Eigennutzung charakterisiert.

Im folgenden werden diese neuen Formen der Eigentumsbildung unter organisatorischer, planerischer und städtebaulicher Sicht untersucht und die Potenziale für die Stadt Stuttgart anhand bundesweiter Referenzen geprüft.

Nach Erörterung der Prinzipien von Baugemeinschaften erfolgt ein Vergleich von vorhandenem Wohnangebot in Stuttgart und den Anforderungen an ein familienfreundliches Wohnen in der Stadt.

Aus der Erfahrung mit realisierten Baugemeinschaften und deren planerischen und strukturellen Rahmenbedingungen sowie vergleichbarer Programme anderer Städte wird ein Drei-Punkte-Programm zur Förderung von Baugemeinschaften in Stuttgart für ein Modellprojekt entwickelt.

Wohnen in der Stadt?



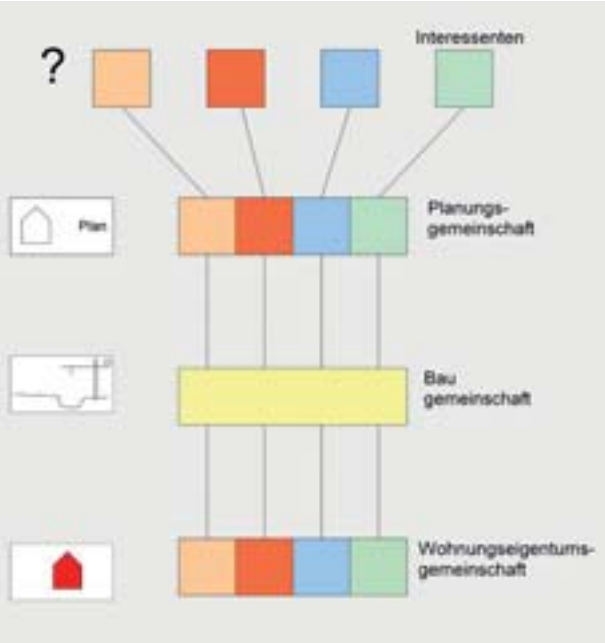
50 % Ja, unter bestimmten Bedingungen
27 % Ja, auf jeden Fall
22 % Nein, eher nicht
1 % Keine Angaben

Umfrage von „stern“ und Schwäbisch Hall (2001):

75 % der Befragten können sich ein Leben in der Stadt vorstellen, wenn die Bedingungen an Wohnung und Wohnumfeld passen.

Zu den Bedingungen zählen neben der Wohnungsgröße und dem Preis vor allem Erwartungen an das Wohnumfeld

[4] Quelle: Untersuchung des Magazin „stern“ und der Bausparkasse Schwäbisch Hall, 2001



Von der Interessentengemeinschaft zur Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG)

1. Interessenten schließen sich zu einer unverbindlichen Gruppe zusammen.

2. Nach Festlegung der Ziele wird eine rechtlich verbindliche Planungsgemeinschaft gebildet. Mit dem Beitritt ist in der Regel eine erste Zahlung zur Finanzierung der Planung verbunden. Ein Ausstieg ist jederzeit möglich.

3. Zur Bauphase wird eine neue Gesellschaft als Baugemeinschaft gebildet, bei der ein Austritt nur beschränkt möglich ist. Damit ist in Verbindung mit einem individuellen Finanzierungsnachweis die notwendige Kontinuität gewährleistet.

4. Nach Abschluss aller Arbeiten hat die Baugemeinschaft ihr Ziel erreicht, wird aufgelöst und durch die Wohnungseigentumsgemeinschaft nach WEG ersetzt.

1 Die Baugemeinschaft

Wohnbaugesellschaften und gewerbliche Immobilienunternehmen erfüllen nur bedingt Anforderungen an familienfreundliches oder flexibles Wohnen in der Stadt. Dagegen konnten in den vergangenen Jahren in Städten wie Tübingen und Freiburg, aber auch in München, Hamburg, Hannover und Konstanz [5] Wohnprojekte in der Stadt durch Baugemeinschaften erstellt werden.

Baugemeinschaften ermöglichen ein frühes Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn, günstige Baukosten, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und meist hochwertige Architektur. Darüber hinaus verfolgen sie häufig weitergehende Programme, die von Mischnutzung, energieoptimiertem Bauen, Generationenprojekten über besondere Wohnformen (Loftwohnen, behindertengerechtes Wohnen, etc.) bis zu neuen Organisationsformen (public-private-partnership) reichen. Sie schaffen auch Werte, die über das Gebäude selbst hinaus reichen. Die persönliche Identifikation der Bauherrn gegenüber „ihrem“ Haus greift auf das Umfeld über und führt zu einer Identifikation mit dem Stadtviertel. Neben den Vorteilen einer kleinteilig Organisationsstruktur und hoher Anpassungsfähigkeit an besondere städtebauliche Entwicklungsziele, schaffen Baugemeinschaften vom Beginn einer Entwicklungsmaßnahme an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und Gebäudekonzepte. Da die Akquisition von weiteren Baugemeinschaftsmitgliedern verstärkt über persönlichen Kontakte verläuft, entstehen Hausgemeinschaften mit hoher innerer und äußerer Stabilität.

[5] In München, Hamburg und Freiburg werden in erster Linie genossenschaftliche Projekte realisiert. Die Entwicklung der Südstadt, Tübingen sowie das Projekt Eichenbühlstraße, Konstanz erfolgen dagegen durch private Gesellschaften Bürgerlichen Rechts

1.1 Formen der Baugemeinschaften

Unter den Begriff Baugemeinschaften fallen unterschiedliche Formen der Organisation, Betreuung, Finanzierung und Durchführung von Bauvorhaben. Allen gemeinsam ist das Ziel einer individuellen und kostengünstigen Realisierung von Wohneigentum. Darüber hinaus können auch besondere Zielvorstellungen wie neue Wohnformen (Alt und Jung, etc.), Nutzungsmischungen (Wohnen und Kindertagesstätte), oder umweltfreundliches Bauen als Grundlagen zur Bildung einer Baugemeinschaft dienen.

Baugemeinschaften werden nach Fertigstellung des Gebäudes immer in Wohnungseigentumsgemeinschaften gem. WEG umgewandelt, sodass die Wohnungen allgemeinem Eigentumsrecht unterliegen (Ausnahme: Genossenschaft).

Gegenüber Kommunen oder Grundstückseigentümern tritt eine Baugemeinschaft als ein Vertragspartner auf, sodass sie sich weder rechtlich noch organisatorisch von einer Rechtsperson unterscheidet.

Baugemeinschaften als privatrechtliche Konstruktionen werden generell nicht von den städtischen Stellen organisiert oder verwaltet.

Im Folgenden werden drei wesentliche Prinzipien zur Organisation von Baugemeinschaften vorgestellt, die sich in den vergangenen Jahren im Zuge individueller Projekte und städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen als sehr sinnvoll und reibungsarm erwiesen haben. Weitere Formen, wie geschlossene Fonds oder Aktiengesellschaften sind möglich, bilden aber seltene Ausnahmen.

Die Vorteile von Baugemeinschaften:

- Frühes Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn
- Kostengünstiges Bauen
- Individuelle Gestaltungsfreiheit
- Höherwertige Ausstattung
- Anspruchsvollere Architektur
- Identifikation mit Gebäude und Umfeld

Baugemeinschaften sind in der Lage, Nischen im Wohnungsmarkt zu füllen. Hierzu zählen Generationenmodelle und Bauen für individuelle Gruppen ebenso wie flexible Wohnformen, ökologisches Bauen und genossenschaftliches Bauen.

Baugemeinschaft LOFT – Haus, Tübingen, 2001
Arch. LEHEN drei, Stuttgart

Frei organisierte Baugemeinschaft mit drei Mitgliedern zum Bau von zwei Wohnungen und einer Praxis für Physiotherapie. Die Geschäftsführung erfolgte durch ein Mitglied der Baugemeinschaft. Mit Projektsteuerung, Planung und Realisierung wurden die Architekten beauftragt.
Neben dem Ziel des gemeinsamen kostengünstigen Bauens wurden im LOFT-Haus besondere technische und räumliche Qualitäten wie erhöhter Schallschutz, flexible Grundrissgestaltung, drei Meter hohe Räume sowie sehr große Südbalkone mit verglasten Wohnbereichen und Solaranlage realisiert.

1.1.1 Freie private Baugemeinschaft

In der freien privaten Baugemeinschaft schließen sich mehrere Privatpersonen zu einer Gruppe zusammen, deren Ziel die Planung und Erstellung eines Gebäudes ist. Nach Grundstückssuche, Zusammenstellung des Bauprogramms und Beauftragung des Architekten werden alle Bauleistungen in Form von Einzelaufträgen oder als Gesamtpaket beauftragt, abgenommen und abgerechnet. Die Gruppe fungiert als ein Bauherr, ohne Zwischenschaltung von Bauträgern oder Maklern. Hierdurch fallen neben den reinen Baukosten sowie Nebenkosten für Grunderwerb, Grunderwerbssteuer, Aufteilung und Planungshonorare keine weiteren Kosten an. Vorfinanzierungen Dritter, Vermittlungshonorare, Vermarktungskosten und Bauträgerumsätze entfallen, wodurch die Gesamtkosten mit 25 bis 30% unter den ortsüblichen Immobilienpreisen liegen. Da die freie Baugemeinschaft alle organisatorischen Bauherrenaufgaben selbst übernimmt, ist ein erhöhter Zeitaufwand von rund 20% im Vergleich zum „klassischen“ Erwerb notwendig.
In der Regel erfolgt die gegenseitige vertragliche Bindung der Mitglieder einer Baugemeinschaft in drei bis vier Schritten.
In einer ersten Phase schließen sich Einzelpersonen zu einer Interessentengruppe zusammen, die meist ohne vertragliche Bindungen Bauprogramm, Standort und Planungsablauf zusammenstellen.
In einer zweiten Phase, der „Planungsgemeinschaft“ bindet ein Vertrag (nicht notariell) die ersten Mitglieder in Form einer Gesellschaft Bürgerlichen Rechts. In gesamtschuldnerischer Verantwortung hat diese die Planung des Projektes zum Ziel und vervollständigt die Baugemeinschaft durch die Suche weiterer Mitglieder. In dieser Phase sind die anfallenden Planungskosten abzusichern. Dazu werden die Mitglieder zu begrenzten Zahlungen verpflichtet. Eine Ausscheiden aus der Planungs-

gemeinschaft ist jederzeit möglich. Die finanziellen Bedingungen sollten hier jedoch genau geklärt sein, um häufige Wechsel zu vermeiden und die Realisierungsfähigkeit der Planung nicht zu behindern.

Mit der Genehmigung des gemeinsam eingereichten Bauantrages ist das Geschäftsziel der Planungsgemeinschaft erfüllt.

Da in der anschließenden Realisierungsphase Aufteilungspläne, Grundstückskauf mit Eintrag ins Grundbuch sowie weitere Planungskosten und schließlich die Baukosten anstehen, erfolgt eine neue vertragliche Bindung der Mitglieder in der Baugemeinschaft. Die Gruppe haftet weiterhin gesamtschuldnerisch, sodass jedes Mitglied die Finanzierungsfähigkeit für seine jeweilige Wohnung nachweisen muss. Diese ist der Gruppe oder einer Vertrauensperson (ggf. auch Bank) darzulegen. Die Vertragsbindung der Mitglieder ist nicht kündbar, wobei Härtefälle in der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen sind. So kann die Realisierungsfähigkeit des Projektes weiterhin gewährleistet werden und das Risiko des Einzelnen auf seine eigene Ausgaben beschränkt werden. Die folgenden Phasen der Planung und Realisierung werden entsprechend der erbrachten Leistungen von Planern und Ausführungsfirmen vergütet. Die Kosten fallen damit nicht nach der Maklerordnung in klar definierten Paketen an, sondern entsprechend des Baufortschritts. Zur Sicherung des notwendigen gemeinsamen Baukontos können individuelle Finanzierungspläne vereinbart werden.

Nach dem Abschluss aller Arbeiten ist das Geschäftsziel erreicht und es erfolgt die Auflösung der Baugemeinschaft. Die Mitglieder schließen sich im notariellen Vertrag und auf der Grundlage der Aufteilungspläne zur Wohnungseigentumsgemeinschaft gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zusammen. [6]

[6] Literatur: F. Heinzmann: Die Freie Bauherrengemeinschaft: Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster; MK-Verlag, Möckmühl, 1998

Baugemeinschaft „Haus am Platz, Tübingen, 2004
Arch. LEHEN drei, Stuttgart

Betreute Baugemeinschaft mit sieben Mitgliedern zum Bau von sieben Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.
Die Betreuung und Geschäftsführung erfolgt durch Thomas Müller, Stuttgart.
Mit der Projektsteuerung, Planung und Realisierung werden die Architekten beauftragt.

Neben der gemeinsamen Innenhofplanung wird in enger Abstimmung mit den benachbarten Baugemeinschaften eine Tiefgarage unter dem Innenhof realisiert (GWG, Tübingen), die neben dem Eigenbedarf auch die Stellplatzversorgung der angrenzenden Gebäude sicherstellt.

1.1.2 Betreute private Baugemeinschaft

Die betreute private Baugemeinschaft weist die gleiche rechtliche Konstellation auf, wie die Freie Baugemeinschaft. Als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR) treten die Mitglieder gegenüber allen Beteiligten sowie der Kommune als Rechtspersonen auf.
Während die freie Baugemeinschaft in der Regel aus der Initiative der Beteiligten selbst entsteht und durch sie selbst geführt wird, erfolgen Initiierung, Organisation und Steuerung der betreuten Gemeinschaft in der Regel durch Dritte.
Die Nachteile langwieriger Vorbereitungen bei Grundstücksfindung, Zusammenstellung des Bauprogramms und vor allem der rechtlichen, vertraglichen und finanziellen Koordination, wodurch selbst organisierte Gruppen meist überfordert werden, entfallen durch die externe Steuerung und Betreuung.
Der Betreuer privater Baugemeinschaften übernimmt zu Beginn in der Regel folgende Bauherrenaufgaben:

- Grundstücksfindung
- Zusammenstellung des Raumprogramms
- Erste Kostenzusammenstellung
- Initiative zur Suche der Gemeinschaftsmitglieder
- Vorbereitung der Vertragsgrundlagen
- Zusammenstellung der Planungsgemeinschaft
- Moderation der Gruppe

Der Baugruppenbetreuer erbringt mit seiner Arbeit eine Dienstleistung. Er schließt mit den Mitgliedern der Baugemeinschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag ab, und geht weder bei Grundstück noch Planung in Vorleistung.
Die Führung der Finanzgeschäfte kann dem Betreuer übertragen werden, der das Baukonto treuhänderisch führt. Diese Tätigkeit kann auch durch ein Mitglied der Baugruppe ausgeübt werden.

Die betreute private Baugemeinschaft ermöglicht eine Professionalisierung der Abstimmungsprozesse zwischen den Mitgliedern der Baugemeinschaft und schafft eine übersichtliche und verbindliche Steuerung des Planungs- und Bauprozesses. Durch ein hohes Maß fachmännischer Unterstützung können Bauablauf und Kostensteuerung gesichert und gestrafft werden. Damit werden Baugemeinschaften zu zuverlässigen Partnern für Kommunen und Projektbeteiligte. Sie gewährleisten verlässliche Vertrags- und Verfahrensgrundlagen für alle Mitglieder der Baugemeinschaft.

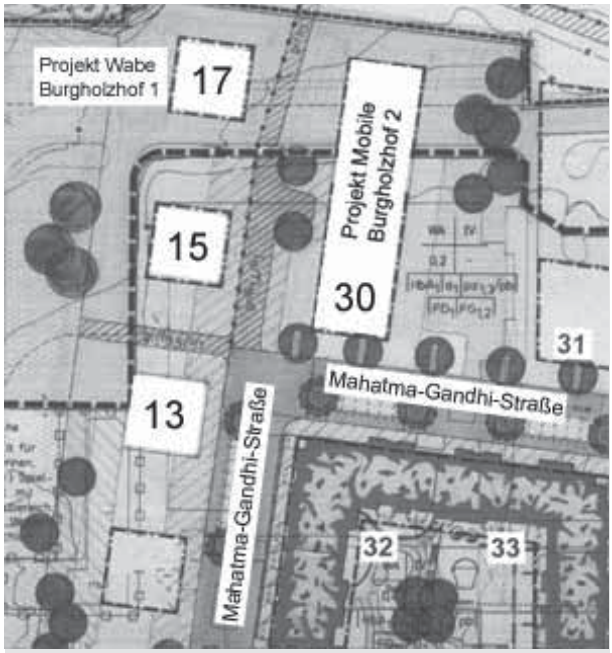
Wenngleich die Betreuungsleistungen zu höheren Gesamtkosten führen, als bei freien Baugemeinschaften, bleiben diese aufgrund entfallender Finanzierungsvorleistungen und vor allem nur einmal anfallender Grunderwerbssteuern bei meist hochwertigem Ausbaustandard etwa 20% unter den ortsüblichen Preisen.

Weitere Aufgaben des Baugruppenbetreuers während der Planungsphase:

- Zusammenstellung der Planungsbeteiligten
- Abstimmungen mit den Ämtern und Nachbarplanungen
- Finden weiterer Mitglieder zur Vervollständigung der Planungsgemeinschaft
- Organisation der Wohnungszuteilung
- Evaluierung der Wohnungslagen innerhalb des Bauprojekts und Abstimmung der finanziellen Ausgleiche

Nach der rechtskräftigen Bildung der Baugemeinschaft ist der Baugruppenbetreuer Ansprechpartner für Alle am Bau Beteiligten und Interessensvertreter der Baugemeinschaft:

- Kontaktperson zu allen Beteiligten
- Koordination des Ausbaustandards
- Zahlungsplanung
- Terminabstimmung
- Rechnungsprüfung und Freigabe im Rahmen der finanziellen Befugnisse
- Gegebenenfalls Verwaltung des Treuhandkontos



Wohnprojekt Wabe
Mehrgenerationenwohnen auf dem Burgholzhof
Stuttgart, 2001

1.1.3 Genossenschaftsmodell

Wohnbaugenossenschaften haben in Deutschland eine lange Tradition. Nach dem Rückgang der Wohnbauaktivitäten in den 1970er Jahren wurden jedoch viele vorwiegend durch Gewerkschaften, soziale und kirchliche Verbände sowie kommunale Initiativen getragene Genossenschaften aufgelöst.

In den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts wurde die Idee der solidarischen Wohnungsversorgung vor allem durch private Gruppen wieder aufgegriffen. Seither entstanden u.a. in München und Hamburg viele Wohnprojekte durch Genossenschaften. Vor dem Hintergrund veränderter gesellschaftlicher und demo-graphischer Entwicklungen sowie steigender Kosten im Wohnungserwerb gewinnt die Idee der Genossenschaft als Selbsthilfeorganisation wieder zunehmend an Bedeutung für die Realisierung besonderer Wohn- und Lebenskonzepte.

Die genossenschaftliche Organisation bei Bauvorhaben ermöglicht vor allem eine Wohnraumversorgung von Personen und Familien mit niedrigen Einkommen.

Genossenschaften unterscheiden sich von privaten Baugemeinschaften durch ein solidarisches Finanzierungsprinzip. Während das Ziel privater Baugemeinschaften die Schaffung von individuellem Eigentum ist, verbleibt das Wohneigentum genossenschaftlich erstellter Gebäude im Besitz aller. Die Bewohner sichern sich mit ihrer Mitgliedschaft, dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen und vorgegebenen Eigenleistungsanteilen ein lebenslanges Wohnrecht. [7] Nach außen tritt die Genossenschaft, ebenso wie Baugemeinschaften gesamtschuldnerisch haftend auf. Organisation, Moderation und finanzielle Abwicklung laufen hierbei über die Genossenschaftsverwaltung. Bei Planung und Durchführung sind die späteren Bewohner jedoch ebenso eingebunden, wie bei

[7] Quelle: pro-wohngenossenschaft Stuttgart: www.pro-wohngenossenschaft.de

privaten Baugemeinschaften.

Die Vorteile einer gestreuten Kapitalbeschaffung durch Bewohner und nicht im Objekt wohnender Genossenschaftsmitglieder ermöglichen eine abgesicherte Finanzierung, die durch öffentliche Sonderförderungen aber auch einem Bestand von meist mehreren Objekten im Genossenschaftseigentum gewährleistet ist.

Genossenschaftsprojekt „Parkhaus am Pinnasberg“, Hamburg (Arch. PlanR, Joachim Reinig)

In Hamburg werden baugemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte vorwiegend durch Genossenschaften realisiert, die neben geförderten Wohnungen auch frei finanzierten Wohnraum anbieten.

Mit dem „Parkhaus am Pinnasberg“ wurde neben 19 geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum auch eine Quartiers-Tiefgarage gebaut. Die Erstellungskosten liegen trotz Passivhaus-Standard und aufwendigen Gründungsmaßnahmen innerhalb der Fördergrenzen. Das Gebäude liegt in prominenter innerstädtischer Lage mit direktem Blick auf die Landungsbrücken.

Baugemeinschaften in Stuttgart:

1 Generationen-Wohnprojekt Wabe, Burgholzhof

2 Genossenschaftsprojekt „Haus Mobile“, Burgholzhof

3 Wohnen und Kindertagestätte Projekt Gandhi, Burgholzhof

4 Ehemalige Schnapsfabrik (GbR-Projekt), Heusteigstraße

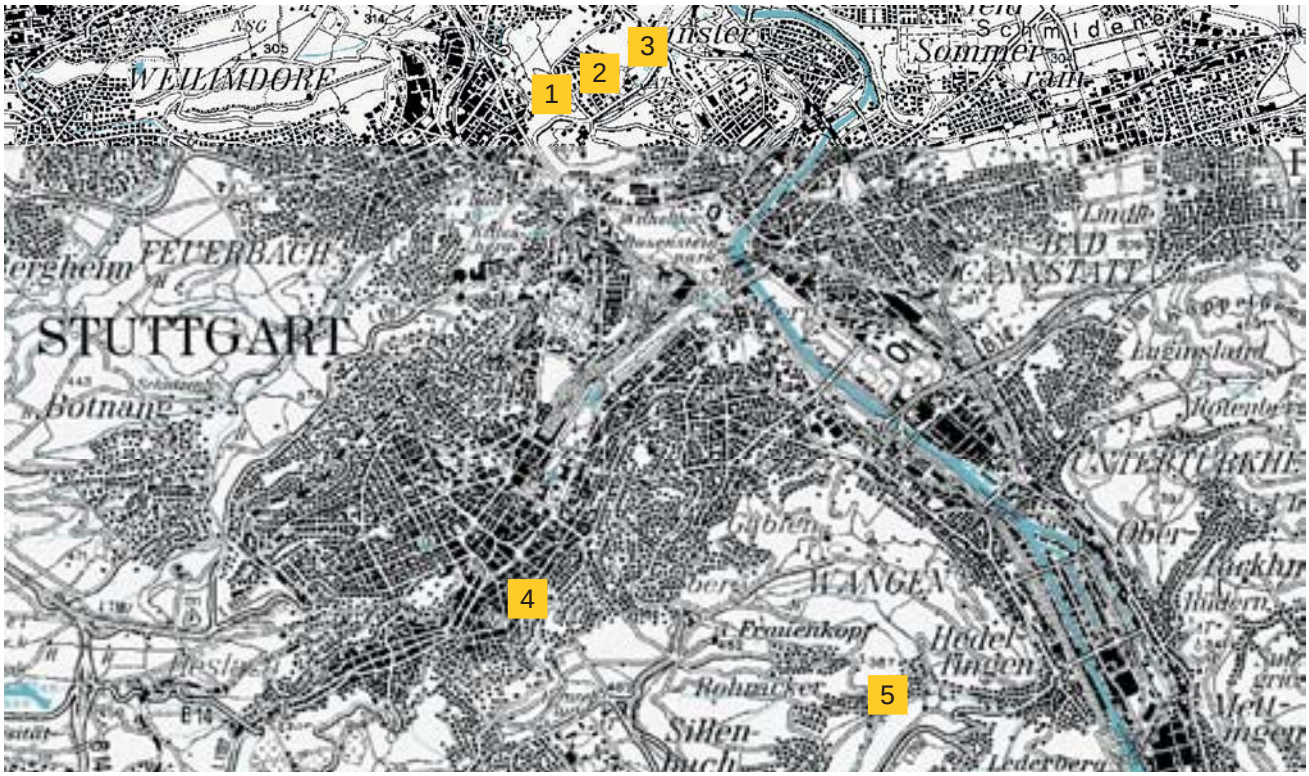
5 Ehemalige Nudelfabrik, Rohracker

1.2 Baugemeinschaften in Stuttgart

Die Idee der Baugemeinschaft ist nicht neu. Bereits in den 70er Jahren machten Projekte unter Schlagwörtern wie „Selber und gemeinsam planen, bauen, wohnen“ auf sich aufmerksam.[8] Während seinerzeit die Beweggründe vorwiegend in der Realisierung experimenteller Wohn- und Lebensformen lagen, entstehen Baugemeinschaften heute aus rationaleren Motivationen heraus. Hierbei stehen Kosten, individuelle Mitbestimmung in Planung und Ausführung, sowie frühes Kennenlernen der zukünftigen Mitbewohner im Vordergrund.

Auch in Stuttgart werden seit Jahren individuelle Bauprojekte in Form von Baugemeinschaften realisiert, die in Einzelinitiativen entstehen.

Während die frühen Projekte auf Brachen innerhalb des Bestandes entstanden, konzentrieren sich aktu-



[8] Leonhard Schenk in: „Es geht auch Privat“, Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung vom 30.11.2003

elle Vorhaben auf den Entwicklungsbereich auf dem Burgholzhof.

Auf dem Gelände der früheren Nudelfabrik in Stuttgart-Rohracker wurde bereits in den Jahren 1985 bis 1989 ein erstes Projekt in Form einer Baugemeinschaft realisiert. Am alten Ortskern entstanden in einem Geschosswohnbau 22 Wohnungen für Eigennutzer.

Nach teilweisem Rückbau einer ehemaligen Schnapsfabrik im Heusteigviertel wurde ab 1989 das Projekt „Neues Wohnen und Arbeiten“ durch eine betreute private Baugemeinschaft geplant. 1994 konnten 27 frei finanzierte Wohnungen in der durch die „Wohnbauinitiative Schnapsfabrik GbR“ betreuten Maßnahme bezogen werden. Nach Fertigstellung der Wohnungen wurde die Baugemeinschaft in eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (gem. WEG) umgewandelt

Weitere Projekte, wie die Baugemeinschaft „Wabe“ im Burgholzhof oder das derzeit in Planung befindliche Projekt „Haus Mobile“, ebenfalls Burgholzhof, mit 25 Wohnungen werden vorwiegend durch „pro... gemeinsam bauen und leben – Wohngenossenschaft eG, Stuttgart“ in gemischten Finanzierungsformen geplant und gebaut. Diese Projekte kombinieren teilweise genossenschaftlich geförderte Wohnungen und frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem genossenschaftlichen Aspekt sind beide Vorhaben durch das Ziel eines Generationen übergreifenden Zusammenlebens charakterisiert.

Ebenfalls als Gesellschaft bürgerlichen Rechts besteht derzeit eine weitere Initiative im Stadtteil Burgholzhof. Mit dem Projekt „Gandhi“ realisiert hier eine Baugruppe acht Wohnungen und eine Kindertagesstätte gemeinsam mit einem städtischen Träger in der Form einer „public-private-partnership“ (Architekten: Kottkamp und Schneider, Stuttgart). Damit erhalten die Vorteile des gemeinsamen Bauens einen zusätzlichen Impuls. Baugemeinschaften bildet nicht nur eine Alternative für Privatpersonen , son-

Als erstes baugemeinschaftlich organisiertes Projekt wurden auf dem Gelände der ehemaligen Nudelfabrik direkt am Ortskern von Stuttgart-Rohracker zwischen 1985 und 1989 etwa 22 Wohnungen geschaffen

Private Baugemeinschaft „Schnapsfabrik“ 1989-1994

Das „Nachfolgemodell“ der Nudelfabrik entstand in einem Hinterhof des Heusteigviertels. Die 27 Wohnungen sind in einen durchgrünten öffentlichen Innenhof ausgerichtet, der die Wohn- und Freiflächenqualität des gesamten Blocks aufwertet.

Baugemeinschaft „Gandhi“, Burgholzhof Stuttgart:

In einer Art „puplic-private-partnership“ erstellt eine private Baugemeinschaft gemeinsam mit dem öffentlichen Träger acht Wohnungen und eine Kindertagesstätte auf dem Burgholzhof.
Das Projekt hat beispielhaften Charakter für die mögliche Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und privater Initiative zur Erstellung kostengünstiger infra-struktureller Einrichtungen.

Genossenschaftliches Projekt „Haus Mobile“. Stuttgart Burgholzhof Wohnbaugenossenschaft pro...

dern ermöglichen auch öffentlichen Einrichtungen und Trägern eine kostengünstige und werthaltige Investition im Bereich der Infrastruktur.

Die genannten Initiativen machen deutlich, dass ein Potenzial an interessierten Bürgern in Stuttgart vorhanden ist, welches in einem gezielten und kommunal geförderten Projekt breit aktiviert werden könnte. Projekte, wie die „Schnapsfabrik“ oder die „Nudelfabrik“ in Rohracker belegen im weiteren, dass gerade Baugemeinschaften in der Lage sind, Baulücken, vorhandene Altbausubstanz und kleine Brachflächen zu reaktivieren, um so wichtige Bausteine zur Stadterneuerung im Bestand zu schaffen.
Die vorgestellten Beispiele zeigen darüber hinaus, dass im Raum Stuttgart sowohl Strukturen zur Organisation und Durchführung von Baugemeinschaften existieren und planerisches know-how vorhanden ist.

Im folgenden wird untersucht, unter welchen Bedingungen und mit welchen systematischen Entwicklungsstrategien die Einbindung baugemeinschaftlich organisierter Projekte in eine nachhaltige Förderung städtischen Wohnens möglich sein kann.

2 Analyse in Stichproben

Die angespannte Situation im derzeitigen Stuttgarter Wohnungsmarkt spiegelt sich auf den Immobilienseiten der Tagespresse. Bei den Kaufangeboten im Neubaubereich dominieren Inserate aus den Nachbargemeinden, die sich in Profil und Preis nicht von den Stuttgarter Angeboten unterscheiden.
Zur Bewertung der Realisierungsfähigkeit von neuen Stadtentwicklungsprojekten mit Baugemeinschaften und zur Abschätzung eines möglichen Projektumfangs wurden die Angebote für Neubauwohnungen in der Tages- und Wochenpresse sowie im Internet im Mai 2004 stichprobenartig untersucht. Hierbei sollten geklärt werden:

- welche Wohnformen werden in welchem Umfang angeboten (anteilig)?
- Wie sind die Wohnungsangebote im Stadtgebiet verteilt?
- Wie groß ist der Anteil an „familiengerechten“ Wohnungen?
- Welches Kostenniveau ist derzeit „marktgängig“
- Wie verhalten sich die Kosten von Einfamilienhäusern (meist im Reihenhaus) zum Geschosswohnbau?

Die Untersuchung wird ergänzt durch Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu Art und Umfang des Wohnungszuwachses, da in diesen Punkten keine direkte Ableitung aus den Immobilienangeboten abgeleitet werden kann.
Die Informationen zu Wohnungszuwachs, Wohnungsspektrum und Lage im Stadtgebiet werden darüber hinaus mit den Angaben aus München verglichen, um eine grenzübergreifende Einordnung der Zahlen zu ermöglichen.

Der Stuttgarter Immobilienmarkt für Wohnungen steht im direkten Vergleich zu den Angeboten der Nachbargemeinden. In den Anzeigenteilen der Tages- und Wochenzeitungen nimmt der Stuttgarter Markt etwa 50% ein. Die großen Entwicklungsprojekte Ludwigsburgs und Ostfilderns dominieren die übrigen Immobilienangebote.

Reihenhäuser im neuen Wohngebiet „Im Raiser“, Stuttgart-Zuffenhausen (Arch. Kohlmeyer / Oberst, Stuttgart)

In den Neubaugebieten Stuttgarts wurden in den vergangenen Jahren zunehmend innovative Bebauungskonzepte im verdichteten Wohnbau realisiert. Hochwertige Architektur etabliert sich hierbei zunehmend auch im breiten Markt.
Die Wohnungsangebote für Familien konzentrieren sich jedoch auf Reihenhausbebauungen in den äußeren Stadtbezirken und finden keine typologische oder qualitative Entsprechung im urban geprägten Wohnungsbau.

Mehrfamilienhaus in Stuttgart-Süd (projektiert)

2.1 Der bestehende Immobilienmarkt in Stuttgart (Bereich Neubau)

Der Untersuchungsbereich für die stichprobenartige Marktanalyse [9] konzentriert sich auf Neubauten innerhalb der Gemarkungsfläche der Stadt Stuttgart.
Die Zusammenstellung der Daten beruht auf Veröffentlichungen der Entwicklungs- und Bauträger, bzw. Privatanbieter.
Der Großteil des Neubauangebotes steht in den Neubaugebieten der Randbezirke zur Verfügung. Hierbei werden derzeit die nachfolgenden Gebiete vorwiegend vermarktet:

1. Stuttgart-Steinhaldenfeld
2. Stuttgart-Stammheim
3. Stuttgart-Vaihingen
4. Stuttgart-Zuffenhausen
5. Stuttgart-Burgholzhof
6. Stuttgart-Zazenhausen (B-Planung im Gang)

Lediglich in den Gebieten „Südmilchareal“ und „Rosensteinstraße“ (7) werden größere Wohnbaumaßnahmen in innenstadtnahen Lagen vorbereitet und vermarktet.

Einzelobjekte in gehobenen Wohnlagen, auf Restgrundstücken und Baulückenfüllungen in verdichteten Stadtteilen werden vorwiegend von kleineren privaten Immobilienunternehmen angeboten.
In den folgenden Stadtteilen stehen Einzelvorhaben mit jeweils vier bis zwölf Wohnungen zum Verkauf:

[9] Untersuchung durch LEHEN drei anhand öffentlich zugänglicher Quellen der Presse und des Internets

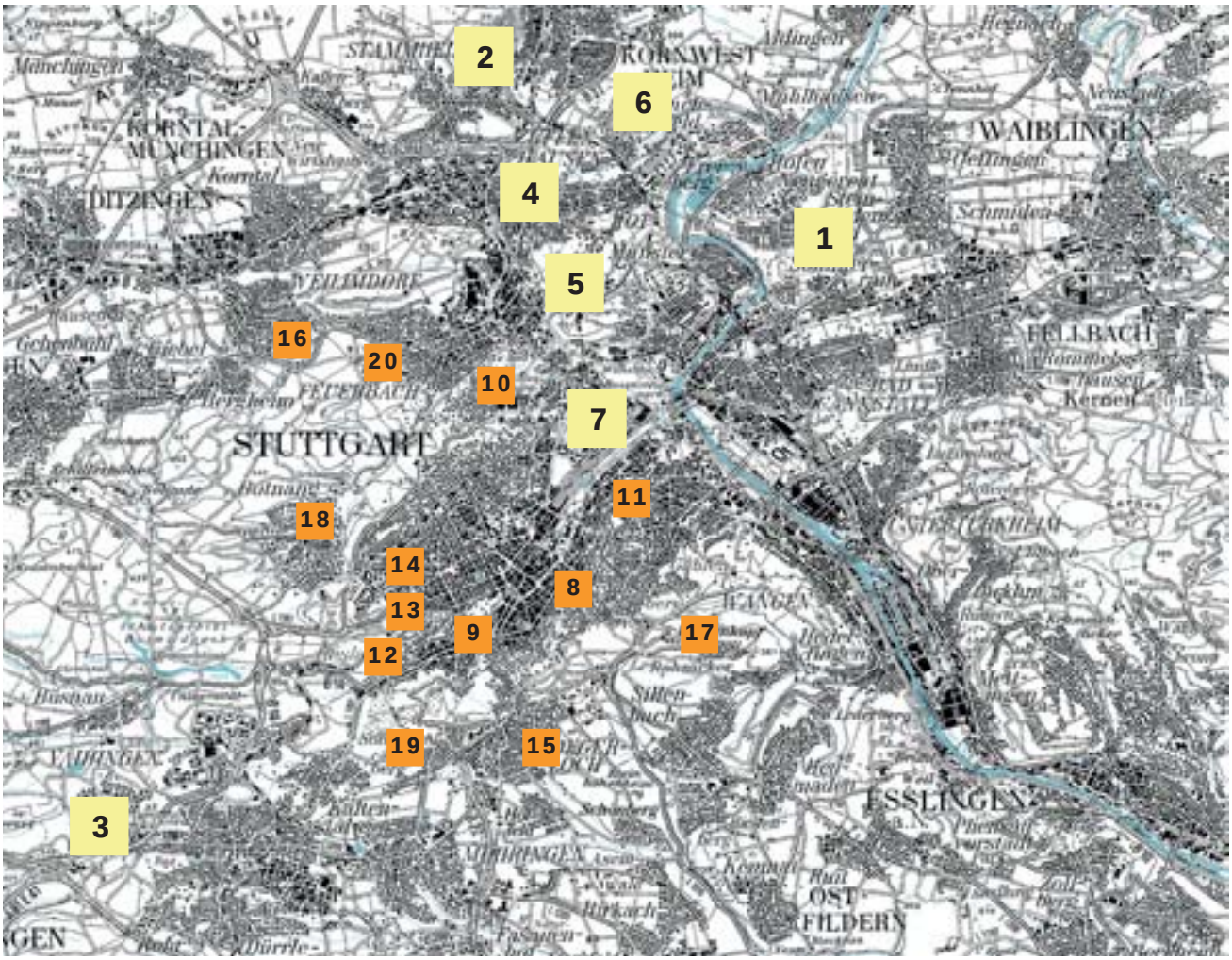
8. Alexanderstraße
9. Möhringer Straße 7
10. Killesberg
11. Schützenstraße
12. Hasenstraße
13. Kleiststraße
14. West, Süd
15. Stuttgart-Degerloch
16. Stuttgart-Weilimdorf
17. Stuttgart-Frauenkopf
18. Stuttgart-Botnang
19. Stuttgart-Sonnenberg
20. Stuttgart-Feuerbach

Immobilienangebote innerhalb der Stadt Stuttgart

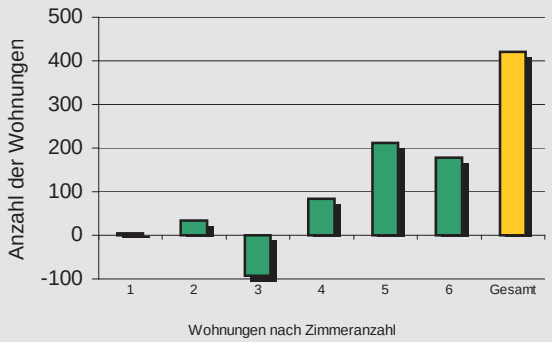
Die wichtigen Wohnbauaktivitäten konzentrieren sich auf die Neubaugebiete in den Randbezirken. In der innerstädtischen Wohnschwerpunkten reduziert sich das Angebot auf vorwiegend kleinere und teure Wohnungen in Einzelbaumaßnahmen. Eine Aktivierung der im Bauflächenmanagement der Stadt Stuttgart (NBS) ermittelten Potenziale kann bislang nicht festgestellt werden.

Neubaugebiete

Einzelobjekte



Wohnungszuwachs in Stuttgart 2003 nach Anzahl der Zimmer pro Wohnung



Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2004 [1] hat sich der Wohnungsbestand in Stuttgart im Jahr 2003 (Saldo aus Neubauten und Abbruch) um 421 Wohneinheiten erhöht.

Die Zuordnung des Wohnungszuwachses nach Zimmeranzahl gliedert sich wie folgt:

1	Wohnungen mit 1 Zimmer:	+ 5
2	Wohnungen mit 2 Zimmern:	+ 34
3	Wohnungen mit 3 Zimmern:	- 92
4	Wohnungen mit 4 Zimmern:	+ 84
5	Wohnungen mit 5 Zimmern:	+ 212
6	Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern:	+ 178
Gesamt:		**+ 421**

2.1.1 Untersuchungskriterien und Wohnbaustatistik

Die Untersuchung des Stuttgarter Immobilienmarkts konzentriert sich auf den Bereich „familientauglicher“ Wohnungen. Damit werden folgende Wohnungstypen erfasst:

- Geschosswohnungen ab 3 Zi. ca. 75 – 120 qm
- Reihenhäuser ca. 110 – 145 qm
- Doppelhäuser ca. 100 – 160 qm
- Einfamilienhäuser ca. 120 – 250 qm

Die Verteilung der auf dem Immobilienmarkt angebotenen Wohnungsgrößen ist über die Veröffentlichungen der Immobilienunternehmen nicht umfassend zu ermitteln Anhand der Angaben des Statistischen Landesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit 382 Wohnungen mit vier und mehr Zimmern 90,7% aller Neubauwohnungen für die Zielgruppe „Familie“ angeboten werden. Die Marktuntersuchung, die unten näher dargelegt wird, zeigt allerdings, dass der Großteil der familiengerechten Wohnungen im Bereich der Reihenhausangebote in den Randbezirken Stuttgarts angeboten wird und eher den Erwartungen an ein Wohnen im Grünen außerhalb der Stadt entsprechen, als den Vorstellungen eines Wohnens in einem attraktiv umgestalteten „City-Quartier“, wie sie in der vorgenannten Studie von Schwäbisch Hall und „stern“ ermittelt wurden.

Die absolute Zahl an neu geschaffenen Wohnungen liegt mit 421 im Jahr 2003 trotz engagierter Stadtentwicklungspolitik weit hinter den Anforderungen von etwa 1.800 Wohnungen/Jahr zurück. Der Familienwohnungsmarkt ist somit als Angebotsmarkt zu bewerten, in dem der Wohnungsanbieter aufgrund der großen Nachfrage „im Vorteil“ ist.

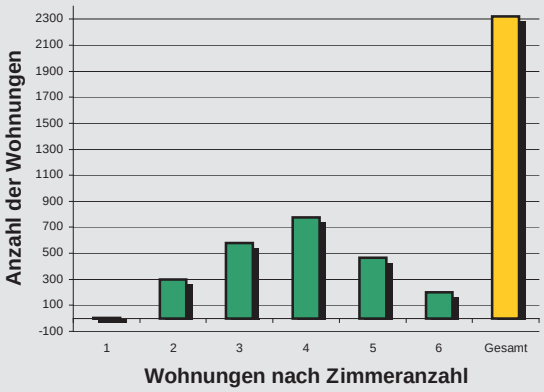
Ein Blick auf die Entwicklung des Wohnungsbaus in der bayerischen Landeshauptstadt im gleichen Zeitraum verdeutlicht drei wesentliche Unterschiede zwischen München und Stuttgart:

1. In München lag die Zunahme des Wohnungsbestand im Jahr 2003 mit 0,33% [10] mehr als doppelt so hoch, wie in Stuttgart mit 0,15%.

2. Die Anzahl der Wohnungen mit sechs und mehr Zimmer, die vorwiegend in Reihenhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert werden, betrug in München ca. 8,7%. In Stuttgart nimmt dieser Bereich mit 42,3% nahezu die Hälfte aller Wohnungszuwächse auf.

3. Während in Stuttgart der überwiegende Teil der Wohnungszunahme in den neuen Siedlungsflächen der Randbezirke zu verzeichnen ist, erfolgt in München der Zuwachs verstärkt in den traditionellen innerstädtischen Wohnquartieren in Form von Geschosswohnbauten.
   Hier wirken sich vor allem die umgenutzten Flächen in München-Riem und der Theresienhöhe aus.

Wohnungszuwachs in München 2003 nach Anzahl der Zimmer pro Wohnung



Die Zuordnung des Wohnungszuwachses nach Zimmeranzahl:

1. Wohnungen mit 1 Zimmer:	+	5
2. Wohnungen mit 2 Zimmern:	+	298
3. Wohnungen mit 3 Zimmern:	+	579
4. Wohnungen mit 4 Zimmern:	+	775
5. Wohnungen mit 5 Zimmern:	+	464
6. Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern:	+	201
Gesamt:	**+**	**2.322**

Wohnungszuwächse 2003 in Stuttgart und München im Vergleich:

Stuttgart
Gesamtbestand an Wohnungen (2003): 291.430

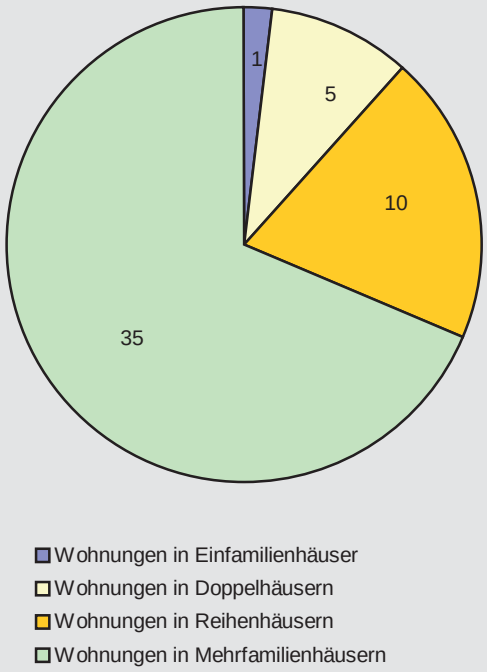
Zunahme im Vergleich zu 2002: 0,15 %

München
Gesamtbestand an Wohnungen (2003): 708.682

Zunahme im Vergleich zu 2002: 0,33%

[10] Quelle: Recherche LEHEN drei; Anteil der Zunahme am Gesamtbestand nach Angaben des statistischen Amtes der Landeshauptstadt München, 2004

Zuordnung der ausgewerteten Immobilienangebote nach Haustypen



Im Mai 2004 ermittelte LEHEN drei die Immobilienangebote für die Stadt Stuttgart anhand der Tagespresse und des Internets.
Demnach standen 59 Vorhaben zur Vermarktung an. Bei 50 Angeboten konnten Informationen zu Erwerbskosten und Wohnungstyp geprüft werden.
Während die tatsächliche Anzahl der derzeit angebotenen Wohnungen damit nicht eindeutig bestimmt werden kann, lassen sich die Vermarktungsschwerpunkte im Bereich Wohnungen im Mehrfamilienhaus und Reihenhausbau ablesen.
Darüber hinaus können Aussagen zum derzeitigen Preisniveau im Neubaubereich getroffen werden.

2.1.2 Marktuntersuchung und Angebotsgefüge

Im Untersuchungsbereich wurden im Mai 2004 in Stichproben 50 veröffentlichte Immobilienangebote ausgewertet, die für Familien geeignete Wohnformen anbieten (Wohnungen ab 3 Zimmer) [11].

Die Aufteilung der Angebote nach Haustypen verteilen sich danach wie folgt:

Einfamilienhäuser und Doppelhäuser:	6 (12%)
Reihenhäuser:	10 (20%)
Mehrfamilienhäuser:	35 (68%)

Dazu im Vergleich die 2003 fertig gestellten Wohngebäude nach Gebäudetyp [12]:

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:	128 (59%)
Mehrfamilienhäuser:	89 (41%)
Neu gebaute Wohngebäude gesamt:	217 (100%)

Preisgefüge

Das günstigste Angebot für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus liegt bei rund 1.685 € pro Quadratmeter Wohnfläche.
Das niedrigste Angebot im Bereich Reihenhäuser liegt bei etwa 1.950 €/qm.
Die teuersten Wohnformen bilden erwartungsgemäß Einzel- und Doppelhäuser (3.470 €/qm).
In den bevorzugten Halbhöhenlagen werden auf dem freien Markt Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit bis zu 4.600 €/qm angeboten.
Während ein Reihenhaus im Durchschnitt etwa 2.700 €/qm kostet, liegen die Preise für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bei etwa 2.900 €/qm.

[11] Untersuchung durch LEHEN drei anhand öffentlich zugänglicher Quellen der Presse und des Internets
[12] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2004, Wohnungsneubau 2003

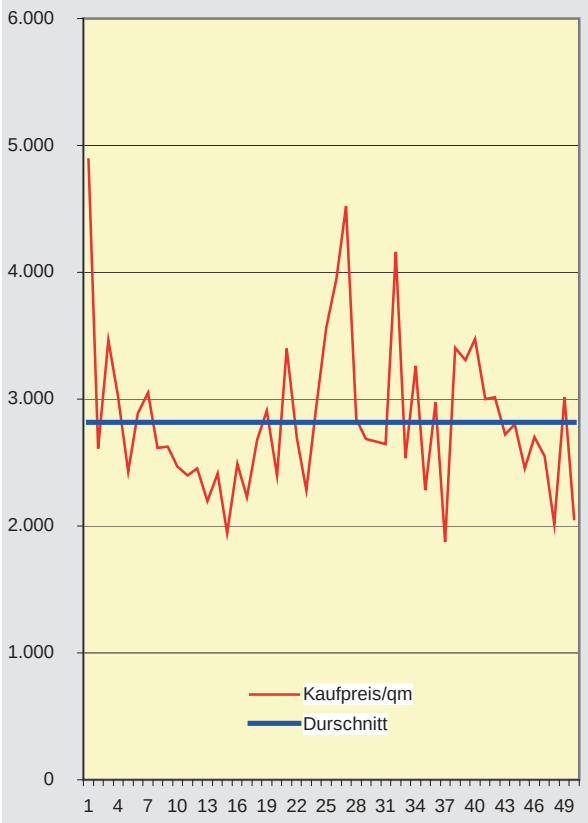
Die durchschnittlichen Erwerbskosten aller untersuchter Angebote betragen ca. 2.800 €/qm Wohnfläche. Hinzu kommen die Kosten für Stellplatz, (ca. 15.000 EUR) , Steuern und Nebenkosten sowie ggf. Maklerkosten (3,42% des Kaufpreises).

Da ein Großteil der Wohnungen direkt vom Bauträger oder Investor vermarktet werden, fallen meist keine Courtagen an. Sie sind in der Kostenbewertung daher nicht berücksichtigt.

Die Nebenkosten für Notar und Finanzierung sind mit ca. 5,0 % anzusetzen, sodass die Kosten für eine Wohnung mit beispielsweise 120 Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Stellplatz oder Garage zwischen 370.000 € und 395.000 € betragen.

Bei einem Eigenkapitalanteil von 60.000 € und 6% jährliche Zins- und Tilgungsrate erfordert dies für einen Käufer einen monatlichen Finanzierungsbedarf von etwa 1.600 € [13]. Unter Berücksichtigung der derzeit noch existierenden Eigenheimzulage reduziert sich dieser Betrag auf etwa 1.300 € (Ehepaar, ein Kind). Im Vergleich zu den Angaben des Mietervereins Stuttgart zu den derzeitigen Mietkosten (ab etwa 950 €/Monat für eine Neubauwohnung) [14], liegen die Finanzierungskosten zur Eigentumsbildung in Stuttgart etwa 400 bis 700 € über den Mietkosten.

Das Preisniveau der in der Stadt Stuttgart angebotenen Immobilien entspricht weitgehend dem der Angebote in der Region und ist wesentlich durch Wohnungstyp und Lagequalität bestimmt. Mit Ausnahme der repräsentativen Höhenlagen unterscheiden sich die Immobilienpreise zwischen Randlagen und Stadtlagen nicht.



Kostenvergleich (€/qm) der im Stuttgarter Immobilienmarkt angebotenen Neubauobjekte

X-Achse: 50 Immobilienobjekte (Neubau)
y-Achse: Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Notarkosten und Finanzierung
Rot: Durchschnittspreis je Immobilie (€/qm)
Blau: Gesamtdurchschnittspreis: ca. 2.800 €/qm

Die Immobilienpreise schwanken zwischen rund 1.900 € und etwa 4.700 € pro Quadratmeter.

In Stuttgart kostet ein Reihenhaus im Durchschnitt ca. 2.700 € pro Quadratmeter Wohnfläche (2. BV), eine Wohnung im Mehrfamilienhaus ca. 2.900 €/qm. (ohne Steuern und Erwerbsnebenkosten)
(Quelle: eigene Ermittlung ohne Gewähr)

[13] Quelle: Beispielrechnung der Volksbank Stuttgart 2004 ohne Berücksichtigung von Eigenheimzulage und Kinderzahl.
[14] Interview in der Stuttgarter Zeitung vom 13.08.2004, Autor: Hildegund Oßwald; Gesprächspartner: Angelika Brautmeier, Geschäftsführerin des Stuttgarter Mieterbundes

Wohnanlage „Rosenpark“, Stuttgart-Vaihingen (Arch. Léon-Wohlhage-Wernik Architekten, Berlin)

Die Angebote für städtisches Wohnen beschränken sich vorwiegend auf zwei Zielgruppen:

- Gehobenes Wohnen mit einem Wohngemenge, das schwerpunktmäßig ältere Menschen oder kinderlose Paare anspricht. Die Angebot in Preissegmenten ab ca. 3.500 €/qm Wohnfläche liegen vorwiegend im Geschosswohnbau nachverdichteter Halbhöhenlagen.

  Zentrumsnahe Projekte bilden die Ausnahme.
- Geförderter und frei finanzierter Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau in hoher Verdichtung und großen Gebäudeeinheiten.

Geschosswohnungsbau in Stuttgart-Nord, ehem. Südmilchareal (Arch. ARP, Stuttgart)

2.1.3 Bewertung

Mit einem Wohnungszuwachs von 421 Wohnungen (827 neue Wohnungen, 406 Wohnungsabgänge) im Jahr 2003 liegt die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen weit unter dem prognostizierten Bedarf von etwa 1.800 Wohnungen pro Jahr. Während vergleichbare Städte wie München innerstädtische Wohnlagen verstärkt entwickeln, konzentrieren sich die umfangreichen Wohnungsbaumaßnahmen in Stuttgart auf neue Siedlungsflächen in den äußeren Randbezirken.

a) Wohnlagen und Angebot

Die bestehenden Angebote berücksichtigen zwar die Vorstellungen an ein familienfreundliches Wohnen, liegen jedoch vorwiegend im klassischen Siedlungsbau mit zunehmend reduzierten Grundstücksgrößen und höheren Wohndichten. Da diese Siedlungen im Vergleich zu den Entwicklungsgebieten der Nachbargemeinden in teilweise ähnlicher Entfernung zur Stuttgarter Innenstadt und den Arbeitsplatzzentren liegen, sich jedoch quantitativ, qualitativ und im Preisgefüge nicht unterscheiden, bieten sie den Wohnungssuchenden keine wirkliche Alternative zum Wegzug in die Nachbargemeinden.

Der innerstädtische Wohnungsmarkt zeigt trotz zunehmender Aktivitäten bei der Entwicklung von Brachflächen ein hergebrachtes Muster: vorwiegend geförderter Massenwohnungsbau in großen Einheiten mit geringen Anreizen für Familien und exklusive Wohnlagen in zunehmend nachverdichteten Halbhöhenlagen mit sehr gehobenem Preisgefüge.

Für Berufstätige und Familien mittleren Einkommens finden sich daher innerstädtische Wohnangebote lediglich im sehr begrenzten und gleichfalls teuren Markt der Gebrauchtimmobilien.

b) Ausnutzung innerstädtischer Potenziale

Innerstädtische Ressourcen werden bislang nur begrenzt erschlossen. Wenngleich mit Hilfe des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) ein großes Potenzial städtischer Wohnflächen kurz- bis langfristig entwicklungsfähig sind, konzentriert sich der Wohnungsmarkt auf die Randbezirke.
Die Erschließung privaten Eigentums in Baulücken und auf Restflächen ist aufwendig und aufgrund fehlender Steuerungs- und Organisationswerkzeuge bislang nur in Einzelfällen möglich. Ebenso stehen landeseigene und städtische Grundstücke nur begrenzt und für einen nachhaltigen Investitionsmarkt zur Verfügung. Potenziale zur Förderung einer familienfreundlichen Stadtentwicklung durch koordiniertes Flächenentwicklungsmanagement können derzeit nicht frei gesetzt werden.

c) Entwicklungsstrategien

Die Baulandentwicklung der Stadt Stuttgart erfolgt vorwiegend funktionsgetrennt. Wohnungsbau wird so vorwiegend als Siedlungsbau an den Rändern verstanden, während innerstädtische Lagen (z.B. Moltkeareal, Stuttgart-West oder Stuttgart 21) als reine Dienstleistungs- und Gewerbestandorte betrachtet werden. Städtisches Wohnen wird hierbei anlageorientiert verstanden und ist nicht auf selbst genutztes Eigentum ausgerichtet. Die Vermarktung erfolgt in der Regel wie folgt:

- Zusammenhängende Entwicklungsflächen werden von den etablierten Bauträgern vermarktet
- Restflächen und Nischen werden durch kleine Unternehmen vermarktet
- Eine städtebauliche Koordination für Restflächen und Brachen erfolgt nicht.

Neubau LBBW am Pariser Platz, Stuttgart 21
(Arch.: Wöhr - Mieslinger Architekten, München, Stuttgart)

Innerstädtische Flächen, die für eine Entwicklung von gemischt genutzten Stadtkonzepten und städtischen Wohnformen geeignet wären, werden in der Regel auch weiterhin großflächig entwickelt.
Wirtschaftliche Konzentration, einseitige Ausrichtung der Entwicklungsunternehmen und Grundstückskosten führen zu monostrukturierten Stadträumen ohne Anziehungskraft und Potenzial. Trotz anspruchsvoller Architektur und hochwertiger Freiflächengestaltung entsteht kein „öffentlicher Mehrwert“.
Die Platzierung landeseigener und städtischer Grundstücke im „offenen“ Markt verhindert in der Folge eine ausgewogene innerstädtische Struktur.

Wohnbebauung im Fasanengarten, Stuttgart-Weilimdorf

d) Sozialgefüge

Neue Siedlungsflächen werden nicht selten aus dem lokalen Bedarf der Stadtbezirke heraus entwickelt. Im Verlauf der Aufsiedelung dieser Flächen durch monostrukturierte und verdichtete Siedlungsformen erfolgt jedoch häufig eine starke, in der Bauform ersichtliche Abstufung des sozialen Gefüges. In der Folge verlieren die Neubaugebiete gerade im direkten Umfeld, von dem der Bedarf ursprünglich ausging, an Akzeptanz.

e) Preisgefüge

Reihenhäuser in den Neubausiedlungen werden mit durchschnittlich 2.600 €/qm um rund 200 €/qm günstiger zum Verkauf angeboten, als Wohnungen im städtischen Geschosswohnungsbau. Aufgrund der größeren Wohn- und Grundstücksflächen liegt der Anschaffungspreis für ein Haus in einer Siedlung jedoch höher, als im städtischen Mehrfamilienhaus in mittlerer Lage. Hinzu kommen weitere Kosten in den Bereichen Mobilität und Infrastruktur.
Im Gegensatz zu den Immobilienkosten unterscheiden sich die Grundstückskosten zwischen den Randbezirken und innerstädtischen Lagen. Während im Wohngebiet „Im Raiser“ in Stuttgart-Zuffenhausen die Grundstückskosten bei etwa 420,00 € pro Quadratmeter liegen, kostet ein Quadratmeter Bauland im Südmilchareal etwa 650,00 €. Werden die Grundstückskosten auf das zulässige Maß der Bebauung umgelegt, ergeben sich für die Wohnungen in den Siedlungsgebieten Quadratmeteranteile von ca. 640 € /qm (GFZ 0,7) und in den städtischen Baugebieten von ca. 240 €/qm (GFZ 2,5) [15].
Die Preisbildung für Immobilien ist also nicht in erster Linie durch Herstellungskosten und Grundstückspreise bestimmt, sondern hängt wesentlich von Wohnlage und Marktsituation ab.
Hieraus lässt sich folgern dass Wohnen für durchschnittliche und mittelständische Bewohnergruppen und Familien in geeigneten städtischen Lagen zu vergleichbaren Preisen möglich wäre, wie in den Randbezirken, wenn die Preisbildung stärker an die Entstehungskosten gekoppelt würden.

[15] Quelle: Ungefähre Angaben laut Bodenrichtwertkarte der Stadt Stuttgart, 2004

f) Wohnungsformen, Gebäudetypen

Der aktuelle Immobilienmarkt in Stuttgart weist derzeit eine relativ kleine Spanne unterschiedlicher Gebäude- und Wohntypologien auf.

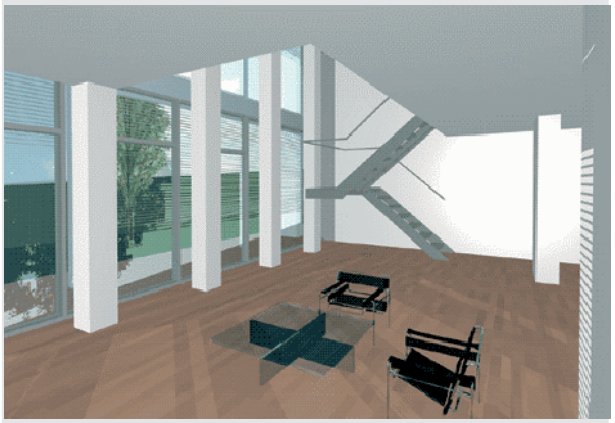
In den Neubausiedlungen sind vorwiegend optimierte Reihenhaustypen zu erhalten. Mit tiefen Grundrissen werden auf schmalen und kleinen Grundstücken (120 – 160 qm) zweigeschossige Wohneinheiten mit fünf bis sechs Zimmern angeboten.

Im Geschosswohnungsbau orientieren sich die Wohnungsgrößen an den Fördergrenzen der Landeskreditanstalt. Damit sind selten mehr als fünf Zimmer und etwa 100 qm Wohnfläche auf dem Markt erhältlich.

Nur in Einzelfällen greift der Immobilienmarkt bislang randständige Wohnvorstellungen auf. So bleibt der Umbau ungenutzter Gewerbeflächen zu sogenannten Loft-Wohnungen wie beim Projekt „Quant“, in Stuttgart eine seltene Ausnahme

Als neue Wohnformen definiert der Markt vorwiegend teure Wohnungsangebote, die sich in erster Linie durch eine höherwertige Erscheinung auszeichnen.

Der aktuelle Immobilienmarkt reagiert damit weder auf geänderte Wohn- und Lebensformen, unterschiedliche Ansprüche im Verlauf der Lebensphasen noch auf flexible Organisation der Grundsrisse und Gebäude.



„Das Quant“, Azenbergareal, Stuttgart
(Wilford, Schupp, Architekten GmbH, Stuttgart)

Das ehemalige Forschungsgebäude der Max-Planck-Gesellschaft in der Seestraße wird zu einem Wohngebäude mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten umgebaut.

Mit Loft-Wohnungen werden gezielt jüngere Menschen und Familien angesprochen, die eine gehobene innenstadtnahe Lage dem Siedlungsbau in den Randbezirken bevorzugen.

Das Projekt erschließt mit hoher architektonischer Qualität beispielhaft einen neuen städtischen Wohnungsmarkt im Bestand.

3 Ziele und Anforderungen des Stadtentwicklungskonzeptes

Der Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Stuttgart weist eine Gesamtkapazität von 216 ha Wohnbauflächen für rund 11.800 Wohnungen aus. Hierbei sind kleinere Baulücken für Wohnbauten mit unter 20 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. „...Bei Ausschöpfung aller Wohnbaupotenziale und unter Berücksichtigung eines Wohnungsbedarfs von 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten pro Jahr, kann das Potenzial einen Zeitraum von 10 Jahren abdecken. Weitere Reserven im Bestand müssen erschlossen werden, um das Defizit auszugleichen. ...“ [16]

Die bisherigen Strategien zur Deckung des Wohnungsangebotes orientiert sich an den tradierten Strukturen der Nachkriegszeit. Dabei werden - mit weit geringeren Projektvolumina - neben neuen Entwicklungsflächen aber auch größere Ressourcen im Bestand erschlossen (Burgholzhof). Deren konventionelle Konzeptionen und Wohnungsangebote entsprechen jedoch kaum noch den Bedürfnissen einer urban ausgerichteten Wohnbevölkerung. Solche großmaßstäblich orientierten Entwicklungsstrategien sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht in der Lage, vorhandene Potenziale im Bereich kleiner Baufelder, Baulücken, Sanierung oder Umnutzung zu erschließen.

Die notwendige Steigerung der Wohnbaukapazität von derzeit etwa 830 Wohnungen pro Jahr und eine Verbreiterung des Wohn- und Gebäudetypenangebots erfordern einen Strukturwandel bei den großen Wohnbaugesellschaften, eine verstärkte Aktivität kleinerer und mittlerer Immobilienunternehmen, aber vor allem einer Förderung privater Initiativen.

Begrenztes Angebot

Die Suche nach Wohneigentum konzentriert sich in der Regel auf das direkte Wohnumfeld [17]. Da die im Markt befindlichen Immobilien-angebote jedoch vorwiegend in Neubaugebieten liegen, ist der Großteil der Wohnungssuchenden gezwungen, seine direkte Umgebung zu verlassen. Mit Blick auf die daraus resultierenden Veränderungen des täglichen Lebens (tägliche Fahrt zur Arbeitsstelle, lange Wege der Kinder

[16] Quelle: Stadtentwicklungskonzept Stuttgart, Pkt.4.1.1, S. 26

[17] Quelle: R. Weeber in: Wohnen in den Zentren – Wohnwünsche und Realität, Dokumentation zum Fachkongress „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“; 2004; Hrsg. Ministerium für Umwelt und Verkehr, Stuttgart, Wirtschaftsministerium, Stuttgart, Institut für Städtebau und Landesplanung, Karlsruhe; ISBN: 3-89157-108-9

zu ihren Freunden, etc.) und vor dem Hintergrund der regionalen Preisspiegel, treten die Immobilienangebote in Stuttgart in direkte Konkurrenz zu denen des Umlandes, mit dem häufigen Resultat, dass die Menschen abwandern.
Bereits 1997/98 sprachen sich in einer Befragung 85% aller Abwanderer für einen Rückzug nach Stuttgart aus, wenn ausreichende Wohnungsangebote vorhanden wären [18]. Dies entspricht den Umfrageergebnissen der Bausparkasse Schwäbisch Hall / „stern“ von 2001. Der Wunsch nach urbanem Wohnen kann damit nicht als kurzfristiger Trend betrachtet werden, der nur von einem kleinen Teil der Bewohner gehegt wird. Vielmehr bestätigt sich eine prinzipiell positive Einstellung zum Leben in der Stadt mit den Vorteilen kurzer Wege und guter infrastruktureller Versorgung. Die vorhandenen Wohnungsangebote könnten dagegen als nicht Nachfrage orientiert eingestuft werden. Ihre Akzeptanz resultiert letztendlich aus dem Mangel an urbanen Alternativen und fehlenden Umfeldverbesserungsmaßnahmen.
Den Wünschen nach städtischen Wohnformen, wie sie im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stuttgart zusammengefasst sind[19], entsprechen die vorhandenen Angebote weder in Lage noch in Typus, Preis und Umfang.

Nachfrageorientierte Angebote :
Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Stuttgart (STEK)

Mit dem Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Stuttgart werden wesentliche Ziele zur Verbesserung des Wohnungsangebotes und zur Stabilisierung der innerstädtischen Bezirke als Wohnorte formuliert:

- Aktivierung der innerstädtischen Flächenpotenziale und Baulücken
- Verbesserung des Angebotes an qualitätsvollen Mietwohnungen und vor allem Konzepte zur attraktiven Eigentumsbildung
- Vielfalt der Wohnformen in städtischen Gebäudetypologien für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie großzügiger Geschosswohnungsbau
- Umwandlung leerstehender Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Sanierung charakterbildender Altbausubstanz
- Umfeldverbesserungsmaßnahmen

[18] Quelle: Stadtentwicklungskonzept Stuttgart, Pkt. 4.1.1, S. 27
[19] Stadtentwicklungskonzept Stuttgart; Pkt. 5.1

Darüber hinaus sind neue Formen der Flächenentwicklung zu erarbeiten. Beispiele aus anderen Kommunen betätigen, dass individuelle Formen der Eigentumsbildung die Identifikation der Bewohner über die Wohnung und das Gebäude hinaus mit dem direkten Wohnumfeld und der Stadt verbessern. Dies gilt in besonderem Maße für:

- Individuelles Bauen für Einzelbauherrn in der Stadt
- Gemeinschaftlicher Konzepte – private Baugemeinschaften
- Genossenschaftliche Projekte zur kostengünstigen Wohnraumbeschaffung

Neben unzureichenden Wohnungsangeboten für Einwohner unterer und mittlerer Einkommen sowie Familien bildet der Mangel an infrastrukturellen Qualitäten, Freiflächenangeboten und Umweltbelastung ein weiteres zentrales Kriterium zum Wegzug in die Umlandgemeinden.
Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss daher neben einem breiten, flexiblen und kostenbewussten Wohnungsangebot in besonderem Maße Wohnumfeldverbesserungen anbieten.
Gerade in kleinteiligen Potenzialflächen (Stadtgebieten) profitieren so Neubaumaßnahmen ebenso wie der Bestand.

Hierzu zählen:

- Mischnutzung in Bestand und Neubau
- Aktivierung der Privaten Freiflächen als Grünräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, u.a. durch umfassende Parkierungskonzepte

Bausteine für das Wohnen in der Stadt

Städtische Wohnformen und Gebäudetypologien müssen über Wohnungsgröße, -zuschnitt und -preis hinaus weitere Kriterien erfüllen, die im Siedlungsbau bislang unberücksichtigt bleiben:

Differenzierung Privat – Öffentlich

In der Stadt stehen die Gebäude an der Schnittstelle von öffentlichem und privaten Raum. Sie fungieren ebenso als Mittler wie als Filter. Zugangssituation, Orientierung zu Straße und Garten sowie ablesbare Differenzierung von privat, gemeinschaftlich und öffentlich müssen in der Ausbildung, Organisation und Erscheinung des Gebäudes deutlich werden. Die Übergangszonen erfordern klare Gliederungen.

Maßstab und Körnung

Die Identifikation mit dem Gebäude und dem Umfeld hängt auch vom Grad der Individualisierung ab. Hierbei geht es nicht um auffallende und willkürliche Gestaltung, sondern um übersichtliche Wohnungszahlen pro Gebäude, maßstäbliche Gebäudegrößen, großzügige Zugangssituationen und ungestörte Privatbereiche. Diese Aspekte sind unter stadträumlichen Bedingungen zu berücksichtigen.

Vielfalt der Gebäudetypologien

Wohnen in der Stadt soll vor allem durch eine hohe Wohnqualität und ein attraktives Umfeld gekennzeichnet sein. Unterschiedlichen Wohnvorstellungen, persönlichen Wünschen und sozialen Strukturen (Singles, Paare, Familien) müssen unterschiedliche Wohnangebote gegenüber stehen. In Korrespondenz mit dem städtischen Umfeld können Gruppierungen einheitlicher Typologien, aber auch Mischungen unterschiedlicher Hausformen stadträumlich charakterbildend und umfeldverbessernd wirken.

Beispiele:

Nachfolgend werden beispielhafte Gebäudetypologien vorgestellt, die in Verbindung mit einer städtischen Gestaltung der öffentlichen Räume, klarer Differenzierung von öffentlich und privat sowie qualitätsvoller Freiflächendimensionierung als Bausteine für ein neues urbanes Wohnen dienen können.

1. Städtisches Einfamilien- und Doppelhaus

Typischer Baustein für eine aufgelockerte städtische Wohnbebauung der Gründerzeit vom Ende des 19. und bis in die dreißiger Jahre des 20. Jhs. mit vorwiegend bürgerlicher Bewohnerstruktur. In der Nachkriegszeit mit veränderter Erscheinung (1,5 Vollgeschosse, Satteldach) zunehmend in die Randbereiche und peripheren Einfamilienhaussiedlungen verlagert.

2. Städtisches Haus in der Reihe

Das individuelle Haus in der Reihe entlang des öffentlichen Raums ist das Basismodul der europäischen Stadt. Auf dem Kontinent im 20. Jahrhundert praktisch verschwunden, bildet es vor allem in Großbritannien bis in die vierziger Jahre des 20. Jahrhunderts den bestimmenden Baustein der Stadtentwicklung.

3. Stadthaus

Als wichtigster Baustein dominiert das Stadthaus gründerzeitliche Stadterweiterungen ab den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts. Stadtraumprägend und mit großzügigen Wohnungen wurde es nach den 70er Jahren des 20. Jh. zur gefragten städtischen Wohnform. In aktuellen Stadtentwicklungsprojekten erfährt es wieder zunehmend an Bedeutung.

4. Parzelle mit Blockrandbebauung

Der Geschosswohnungsbau in geschlossener Bebauung wurde nach dem II. Weltkrieg völlig aufgegeben. Erst mit neuen Stadtentwicklungskonzepten wie IBA, Berlin 1987, Freiburg-Rieselfeld, Kassel-Unterneustadt und Südstadt Tübingen gewinnt diese Bauform durch großzügige Wohnungen und private und gemeinschaftliche Grünflächen wieder zunehmend Akzeptanz

3.1 Anforderungsprofile an familienfreundliches innerstädtisches Wohnen

Familienfreundliches Wohnen und Wohnen in der Stadt werden vielfach als unvereinbar bewertet. Die Gründe liegen in knappem Wohnungsangebot, zu kleinen Wohnungen und zu hohen Preisen bei Miete oder Kauf. Darüber hinaus gelten mangelhaftes Wohnumfeld, Verkehrsbelastung und fehlende Freiflächenangebote oder Spielplätze als Argument für den Wegzug ins Umland. Neben diesen sachlichen Faktoren werden Umzugsentscheidungen jedoch auch zunehmend vor dem Hintergrund sozialer Verschiebungen in den Stadtquartieren begründet.
Der Entschluss für ein Wohnen im „Grünen“ kann allerdings nicht als Entscheidung für ein Wohnen in der Siedlung gewertet werden, sondern ist als Entscheidung gegen die Defizite des Wohnungsmarktes und des Wohnumfelds in der Stadt zu sehen. Diese Abwägung für das „kleinere Übel“ wird durch Umfrageergebnisse bestätigt.
Nachdem die Stadt ihre Bindungskraft vor allem durch den Ausbau der Verkehrsnetze, eine allgemeine Mobilität und die Verfügbarkeit günstiger Bauflächen im Umland verloren hat, kann sie ihre Bewohner nur durch ein besseres Gesamtangebot halten oder wieder gewinnen. Familienfreundliches Wohnen in der Stadt bedeutet damit nicht reine Wohnraumbeschaffung – mit oder ohne Förderung-, sondern auch und vor allem Verbesserungen des Umfeldes bei Infrastruktur und Sozialgefüge.
Es können zwei Anforderungsgruppen gebildet werden:

a) Anforderungen an das Gebäude

Wohnungsgröße

Die Anforderungen an die Wohnungsgrößen steigen in allen Bewohnergruppen. Bis vor wenigen Jahren wurden große Gründerzeitwohnungen zur besseren Vermarktung geteilt, während im Neubau kaum Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern angeboten wurden. Ein wesentlicher Anteil der Bestandswohnungen ist damit für Familien ungeeignet.
Unter der Bedingung bezahlbarer Immobilienpreise sollten somit vermehrt große, möglichst flexibel teilbare Wohnungen realisiert werden.

Flexible Wohnungsgrundrisse

Entgegen festgelegter Funktionszuordnungen früherer Wohnungsvorstellungen sollten die Zimmer familienfreundlicher Wohnungen flexibel

verwendbar sein. Neutrale Zimmer verbessern die Flexibilität und lassen wechselnden Wohnbedingungen genügend Spielraum.

Flexible Wohnungsteilung

Familiäre Sozialgefüge sind nicht mehr auf einen Ort festgelegt. Die Anforderungen an den Wohnraum verändern sich im Verlauf der Nutzungszeit. So werden nach der Kindererziehungszeit Wohnflächen frei, neue Anforderungen kommen hinzu. Flexible Wohnungskonzepte sollten beispielsweise eine große Wohnung in zwei kleinere Wohnungen teilbar machen. Dies eröffnet die Möglichkeit der Vermietung oder des Zuzugs eines Elternteils.

Zuordnung zum Grün

Familiengerechte Wohnungen benötigen großzügig dimensionierte private Freibereiche (Garten, Balkone) und möglichst direkte Zugänge zu Grünflächen, ohne den Verkehrsraum zu queren.

Gebäudegröße

Den unterschiedlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten entsprechen die unter 3. umrissenen Stadtbausteine. Da die Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebäudes entscheidend für den sozialen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft ist, müssen auch im verdichteten Wohnungsbau übersichtliche Strukturen beibehalten werden. Daher sollte eine Gebäudeeinheit nicht mehr als acht Wohnungen aufnehmen.

Wohnungspreis

Je höher das Preisgefüge für den Erwerb einer neuen Wohnungen liegt, umso geringer ist die Bereitschaft in der Stadt zu wohnen und Eigentum zu erwerben. Für eine nachhaltige Bindung der Bewohner an den Wohnort und der damit verbundenen Identifikation mit dem Umfeld muss im Neubau ein Preisgefüge angeboten werden, das den Erwerb als interessante Alternative zur Miete ermöglicht. Die Grenzen sind für Einwohner mittlerer Einkommen auszurichten.

b) Anforderungen an das Umfeld

Öffentlicher Raum

Die Straße ist nicht nur Erschließungsfläche. Die schafft Raum für Begegnungen, Kinderspiel und Infrastruktur. Entsprechend sollte sie ausgelegt werden. Die Zahl der Stellplätze ist zu reduzieren, zentrale oder dezentrale Parkierungssysteme in den Gebäuden sind anzubieten. Mit breiten Gehbereichen, großzügiger Begrünung und kleinen Platzbereichen wird die Straße zum Begegnungsraum und Zentrum urbanen Lebens.

Privates Grün

Großflächige öffentliche Grünbereiche, direkt zugängliche gemeinschaftlich genutzte Flächen und Privatgärten schaffen Erholungsraum und Spielflächen im direkten Umfeld.

Infrastruktur

Neue Formen der Arbeitsorganisation (z.B. homeoffice, etc.), der individuellen Lebensplanung und Freizeitgestaltung aber auch eine weiter steigende Lebenserwartung werden eine Verbesserung der lokalen Infrastrukturen erfordern, die weniger abhängig ist von einer gerade im Alter reduzierten Mobilität. Daher sind gemischte Nutzungen in Abhängigkeit von Körnung und Dichte anzustreben, um reine „Schlafquartiere“ und weiter zunehmenden Pendelverkehr zu vermeiden.

Sozialgefüge

Breite Angebote der Eigentumsbildung und Mietwohnungsbau ergänzen sich. Eine soziale Mischung innerhalb eines Gebäudes ist nur beschränkt sinnvoll. Eigentumskonzentrationen im Mietwohnungsbereich sollten vermieden werden.

Nutzung des Bestandes

Die Bestandswohnungen werden auch in den kommenden Jahren wesentlich zur Wohnraumversorgung beitragen. Wenngleich die Zugriffsmöglichkeiten hier sehr beschränkt sind (Privateigentum), bieten diese Gebäude kostengünstige Wohnungen oder besondere Nutzungsformen an. Im Erscheinungsbild sind Altbauten meist charakterbildend für die Stadtquartiere und schaffen Kontinuität im behutsamen Stadtumbau (vgl. Stuttgart-West, Ostheim).

4 Baugemeinschaften: Nachfragepotenzial und Kostenbewertung

Baugemeinschaften wurden bis in die 1980er Jahre hinein als experimentelle Projekte mit partizipatorischem Schwerpunkt betrachtet, die eng mit gesellschaftspolitischen Leitbildern verknüpft waren. Erst mit dem wirtschaftlichen Erfolg städtebaulicher Projekte wie Tübingen und Freiburg, die Baugemeinschaften als zentralen Baustein der Stadtentwicklung betrachten, und der Etablierung von Wohnbaugenossenschaften in Hamburg, München und Hannover, finden die Prinzipien einer kleinteiligen Projektentwicklung und deren Impulskraft zur nachhaltigen Stadtentwicklung zunehmende Akzeptanz.
Aufgrund der politischen und organisatorischen Unterstützung durch die Kommunen in diesen Gebieten und praktischen Erfahrungen konnte das Bauen in der Gemeinschaft in drei wesentlichen Bereichen gestärkt und professionalisiert werden:

1. Realisierungsfähigkeit

2. Rechtliche Absicherung

3. Finanzielle Sicherheit

Zu 1:
Die Bildung von Baugemeinschaften erfolgt in der Regel durch eine schrittweise Annäherung der Interessenten unter Berücksichtigung der Eigen- und Gemeinschaftsinteressen sowie individueller finanzieller Rahmenbedingungen. Die Realisierungsfähigkeit eines Projektes hängt hierbei in besonderem Maß von der Entscheidungsfähigkeit der Mitglieder ab.
Die Verbesserung und Straffung interner Organisationsstrukturen (Betreuung) sowie die Verpflichtung gegenüber den Entwicklungsträgern (zeitlich befristete Optionen, Vorlage der Gebäudekonzepte, etc.) ermöglicht einen überschaubaren Bildungsprozess der Baugemeinschaft mit Planungs- und Realisierungssicherheit für die einzelnen Mitglieder und den städtebaulichen Entwicklungsträger.

Zu 2:

Die rechtliche Organisation von Baugemeinschaften erfolgt im Regelfall in Form einer Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR). Dies trifft auch für genossenschaftlich organisierte Projekte zu.

Die gesamtschuldnerische Haftung der Mitglieder kann zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung durch Banken führen, die dieser Organisationsstruktur teilweise noch kritisch gegenüber stehen, wenngleich sie mit der GbR eine gesicherte Haftung erhalten.

Im Zuge der verbesserten Innenorganisation verfügen Baugemeinschaften heute über Sicherungsmechanismen, die die einzelnen Mitglieder verpflichten, vor Baubeginn die individuelle Finanzierungsfähigkeit zu belegen.

Nach Bildung der Baugemeinschaft besteht keine einfache Austrittsmöglichkeit mehr, sodass keine Finanzierungslöcher für die Gruppe aufbrechen.

Als weitere Absicherung kann die Baugemeinschaft mit den beauftragten Unternehmen eine Haftungsbegrenzung vereinbaren, die zusätzliche Sicherheiten bietet. Diese ist jedoch einzelvertraglich zu regeln und kann nicht als „AGB“ festgelegt werden.

Zu 3:

Bauen bedeutet einen sehr großen finanziellen Aufwand mit langer Schuldenlast. Aus diesem Grunde bevorzugen viele Bauherrn Festspreisangebote beim Haus- oder Wohnungskauf.

Bauen in der Gemeinschaft wird landläufig als hohes finanzielles Risiko betrachtet, da lange Diskussionsprozesse und wechselnde Mitglieder die Gebäudefinanzierung und individuelle Finanzierungsplanung verunsichern.

Durch die Straffung interner und externen Planungsprozesse (1) sowie die Festschreibung vertraglicher Vereinbarungen über alle Planungs- und Realisierungszeiten hinweg (2) kann in Verbindung mit detaillierten Kostenberechnungen, frühzeitiger Festlegung der Standards durch Raumbücher und konsequenter Terminplanung ein sichere Finanzplanung gewährleistet werden.

4.1 Nachfragepotenzial von Baugemeinschaften

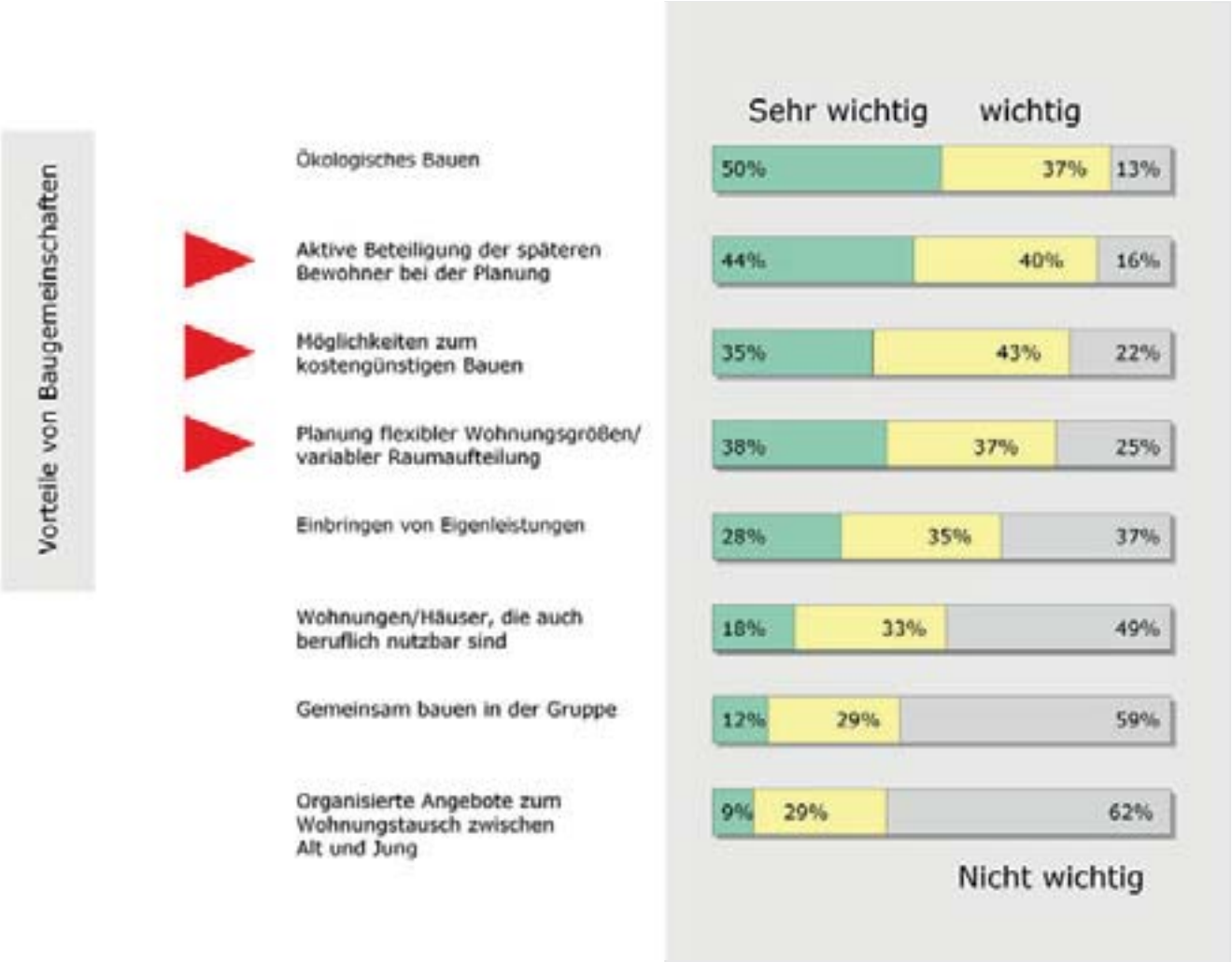
Der Erfolg von Baugemeinschaften galt bislang als ortspezifisch. Während für Städte mit höherem Anteil akademisch gebildeter Mittelschichten wie beispielsweise Tübingen und Freiburg Baugemeinschaften weitgehend als Alternative zum „Kauf von der Stange“ verbreitet sind, werden die Realisierungsmöglichkeiten andernorts kritisch betrachtet.

Eine detaillierte Untersuchung zu Akzeptanz und Potenzial von Entwicklungsprojekten mit Baugemeinschaften wurde in Stuttgart bislang nicht durchgeführt.

Zur ersten Klärung eines möglichen Bedarfs kann die Studie der Schwäbisch-Hall-Marktforschung vom Oktober 2001 dienen [20]. Danach sind für einen Großteil der Befragten (75 – 84%), die ein Wohnen in einem städtischen Umfeld bevorzugen, die charakteristischen Eigenschaften von Baugemeinschaftsprojekten wichtig, bzw. sehr wichtig. Wird berücksichtigt, dass sich in der gleichen Studie 75% aller Befragten für ein Wohnen in der Stadt aussprachen (davon 50% unter bestimmten Bedingungen), kann ein theoretisches Potenzial an Interessenten von Baugemeinschaften von 56 – 60% aller Befragten abgeleitet werden.

Könnten die wichtigsten Hemmnisse zur Beteiligung an einer Baugemeinschaft – Finden geeigneter Partner, mangelnde Infrastruktur der Kommunen – abgebaut werden, wäre also jeder zweite Bundesbürger als potenzielles Mitglied einer Baugemeinschaft zu betrachten.

[20] Befragungsaktion der Schwäbisch-Hall-Marktforschung Magazin, Oktober 201 im Auftrag von „stern“ und der Bausparkasse Schwäbisch Hall



Wünsche der Befragten und Vorteile von Baugemeinschaften.

Aktive Beteiligung bei der Planung:	84%
Möglichkeiten kostengünstigen Bauens:	78&
Planung flexibler Wohnungsgrößen:	75%

Die Vorteile von Baugemeinschaften werden vom überwiegenden Teil der potenziellen Bewohner eines umgestalteten City-Quartiers als wichtig oder sehr wichtig empfunden. Dagegen fällt der Wunsch nach einem Bauen in der Gruppe mit 41% weniger stark aus. Gründe hierfür können geringe Kenntnis „professioneller“ Baugemeinschaften, mangelnde Angebote und fehlende kommunale Infrastruktur sein.

Quelle: Sternstadt: „Wie wollen wir wohnen“, Umfrage der Schwäbisch-Hall-Marktforschung, Oktober 2001 im Auftrag des Magazin „stern“ und der Bausparkasse Schwäbisch Hall

Im Ackermannbogen, München realisiert die Genossenschaft WAGnis eG 92 Wohnungen, Läden, Büros und Dienstleistungsflächen.
Die Maßnahme ist auf vier Häuser verteilt, die je eine Baugemeinschaft (GbR) bilden. Damit sind unterschiedliche Eigentums- und Mietformen für breite Gesellschaftsgruppen möglich.
In einem nächsten Bauabschnitt sollen weitere 50 Wohnungen realisiert werden.

Die „sternstadt"- Umfrage fragte nicht direkt nach der Bereitschaft zum Bauen in der Baugemeinschaft nach. Das indirekte Ergebnis kann daher nur bedingt den Bedarf an Baugemeinschaften wiedergeben. In den meisten deutschen Städten ist der Zugang zu Informationen über geplante oder bestehende Baugemeinschaften für Interessenten nur schwer möglich. Darüber hinaus gibt es in der breiten Bevölkerung außerhalb der „klassischen" Baugemeinschaftsstädte wie Tübingen und Freiburg bislang nur wenige Kenntnisse über Aufbau, Funktion und Vorteile von Baugemeinschaften.
Zur Ermittlung eines konkreten Bedarfs und eines möglichen Umfangs in Stuttgart dient ein Blick in andere deutsche Städte.

Tübingen

Seit 1995 wurden etwa 110 Projekte mit etwa 500 Wohnungen in Baugemeinschaften realisiert. Mit dem Stadtsanierungsamt besteht eine zentrale Anlaufstelle für Interessenten. Hier werden Parzellenvergabe und Zeitmanagement koordiniert.

Freiburg

In den Gebieten Vauban und Rieselfeld wurden seit 1996 150 Baugemeinschaften mit rund 750 Wohnungen realisiert. Entwicklungsmanagement und Parzellenvergabe erfolgen über die städtische Abteilung „Vauban".
Die weitere Unterstützung der Interessenten und Baugemeinschaften erfolgt durch das Forum Vauban.

München

Baugemeinschaften existieren seit Mitte der 1990er Jahre in vorwiegend genossenschaftlicher Organisation. Während sich die ersten Projekte auf Altbauten konzentrierten, folgten mit dem Entwicklungsbereich München-Riem erste Neubauprojekte[21].

[21] WOGENO, München. Erstes Projekt: Agnesstraße 66, 11 Wohneinheiten, 1996

Wenngleich die Baugemeinschaften nicht durch eine eigene städtische Abteilung betreut werden, erhalten Genossenschaften und private Baugruppen bevorzugt städtische Grundstücke. Das aktuell größte Projekt wird durch WAGnis e.G. im Ackermannbogen, in der Nähe des Olympiageländes realisiert. Nach der Fertigstellung von 92 Wohnungen Ende 2004, sollen im kommenden Jahr in einem zweiten Baufeld weitere 50 Wohnungen folgen.

Im Zeitraum von 1996 bis 2005 werden in München insgesamt rund 470 Wohnungen durch Baugemeinschaften erstellt.

Hamburg

Im Zusammenhang mit dem Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg „Wachsende Stadt“ fördert der Senat Baugemeinschaften aktiv durch Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Damit soll vor allem der Wegzug junger Familien gestoppt werden sowie hochwertiges und preisgünstiges Wohnen in der Stadt gefördert werden.

Bislang wurden in Hamburg 40 Baugemeinschaftsprojekte abgeschlossen. Derzeit berät die Agentur etwa 48 Projekte. Für die kommenden Jahre sind Förderungen von rund 170 Wohnungen in den Stadteilen vorgesehen. Im Innenentwicklungsbereich „Hafen-City“ sowie auf Konversionsflächen sollen weitere Flächen vor allem für große Wohnungen ab vier Zimmer in gehobenen Segmenten zur Verfügung gestellt werden.

Der Senat hält es für realistisch, in Zukunft 300 Wohnungen pro Jahr nach dem Modell der Baugemeinschaften zu bauen [22].

Projekt „Archinora“

Wohnprojekt im Gebiet „Zeisewiese“, Ottensen, Hamburg
Ein Großteil der Gebäude mit 230 Wohnungen wurden im Zuge der innerstädtischen Sanierungsmaßnahme zwischen 1990 und 1995 durch Wohnbaugenossenschaften erstellt.

[22] Quelle: Pressebericht der Stattbau Hamburg, aus TAZ Nord vom 24.09.2003

Wohnprojekt WABE, Nordstadt, Hannover (1999)

Private Baugemeinschaft (GbR) mit sieben Mitgliedern zum Bau von sieben Eigentumswohnungen und vier Mietwohnungen, die die Mitglieder gemeinsam als „Bauträger“ finanzierten.

Hindenburgstraße 18, Zooviertel, Hannover

Private Baugemeinschaft (GbR) zum Bau von vier Eigentumswohnungen in der Baulücke eines Gründerzeitgebietes. Realisierung bis 2005

Hannover

In der niedersächsischen Landeshauptstadt wurden bereits Ende der 1970er Jahre in Eigeninitiativen erste Projekte durch private Baugemeinschaften realisiert. Bis heute wurden in zehn Projekten etwa 164 Wohnungen in Einzelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern erstellt. Derzeit befinden sich sechs Projekte mit rund 150 Wohnungen in Planung bzw. Bau.

1995 wurde durch die Stadt Hannover das „Bürgerbüro Stadtentwicklung“ eingerichtet, das als unabhängige Einrichtung Fragen der Stadtentwicklung zwischen Bürgern und Stadtverwaltung moderiert.

In diesem Kontext dient das Bürgerbüro als Anlauf- und Informationsstelle für Baugemeinschaften.

Im August 2004 hat die Stadt Hannover eine finanzielle Förderung zur Anschubfinanzierung beschlossen:

„Über die Verwirklichung der eigenen Wohnwünsche hinaus leisten Baugemeinschaften auch einen allgemeinen Beitrag zur Stärkung und Erweiterung der Wohnqualitäten in der Stadt. Das höhere Maß an Eigenverantwortung, Identifikation und Aneignung, das aus der gemeinsamen Selbstorganisation des Wohnens resultiert, strahlt nicht selten auch positiv in die Nachbarschaft und den Stadtteil aus und trägt so zur Verbesserung des Zusammenlebens bei.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Entstehung von Baugemeinschaften in den letzten Jahren auf verschiedenen Wegen unterstützt. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Gruppen, die ein gemeinsames Wohnprojekt entwickeln wollen, in der Anfangsphase einen besonderen Beratungsbedarf hinsichtlich gemeinschaftlicher Finanzierungsmöglichkeiten, geeigneter Rechtsformen u.ä. haben. Aus diesem Grund fördert das „EinFamilienHaus-Büro“ der Stadt die Anschubberatung für Baugemeinschaften.“ [23]

[23] Quelle: Informationsbroschüre der Landeshauptstadt Hannover zur Förderung von Baugemeinschaften, Juli 2004

Stuttgart

Seit 1989 wurden in Stuttgart etwa 95 Wohnungen durch private Baugemeinschaften realisiert, die vorwiegend genossenschaftlich organisiert wurden und in Einzelinitiativen entstanden.

Im Zuge einer kommunalen Unterstützung von Baugemeinschaftsprojekten durch die Bereitstellung einer „Interessentenplattform“ und einer konkreten örtlichen Zuordnung möglicher Projekte können breitere Zielgruppen angesprochen werden, die eine Dynamisierung erwarten lässt.

Auf der Grundlage bundesweiter Untersuchungen und Umfragen sowie mit Blick auf die vorgestellten Strategien vergleichbarere Großstädte kann der Wohnungsmarkt durch Baugemeinschaften in Stuttgart besonders im Bereich familienfreundlichen städtischen Wohnens bereichert und entlastet werden.

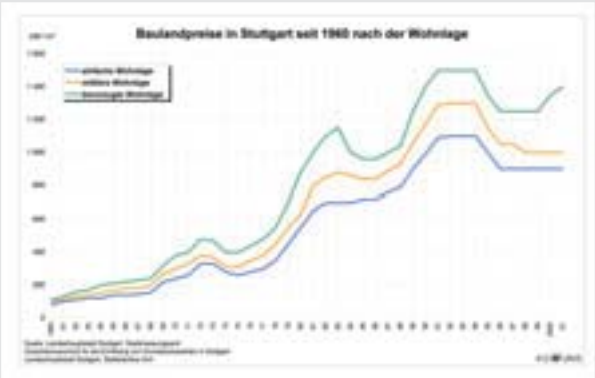
Innerhalb von 10 Jahren könnten etwa 500 Baugemeinschaften realisiert werden. Damit würden mit etwa 50 Baugemeinschaften jährlich zwischen 200 und 250 Wohnungen zusätzlich gebaut werden. Der wohl weiterhin rückläufige institutionelle Immobilienmarkt könnte dadurch ergänzt werden und der Wohnungszuwachs wäre auf der Grundlage derzeitiger Zahlen um rund 50% steigerungsfähig.

Genossenschaftliches Wohnbauprojekt „Passivhaus Telemannstraße“, Hamburg
(Arch: Ditters & Reumschüssel, Betreuung: Stattbau Hamburg GmbH)

Geschosswohnungsbau mit 18 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Tiefgargage. Das Gebäude mit Passivhaus-Standard wurde 2003 fertig gestellt und bezogen.

Baugemeinschaftlich organisierte Projekte wurden in den vergangenen Jahren vorwiegend in Form von Genossenschaften realisiert.

Die private Organisation von Projekten als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR), wie sie in Tübingen die Regel darstellt, gewinnt mit zunehmender Akzeptanz der kommunalen Verwaltungen und der Kreditinstitute auch in den traditionell genossenschaftlich geprägten Städten wie Hamburg oder München an Gewicht. Da so privates Eigentum kostengünstig erworben werden kann, werden GbR-Baugemeinschaften für weitere Interessentenkreise zu attraktiven Alternative zum Kauf von der Stange.



Baulandpreise in Stuttgart seit 1960 nach der Wohnlage

Da die Erstellungskosten für Wohnraum nicht ortsgebunden sind, bilden die Grundstückskosten eine entscheidende Größe in der Kostenermittlung von Baugemeinschaftsprojekten.
Im Bezug zur städtebaulichen Körnung (Hausform, Anzahl der Geschosse und Wohnungen) von Entwicklungsbereichen für Baugemeinschaften können die Auswirkungen der Grundstückskosten auf die Gesamtkosten flexibilisiert werden.

4.2 Kosten von Projekten mit Baugemeinschaften

Die Angebote zur selbstgenutzten Eigentumsbildung im inneren Stadtgebiet der Stadt Stuttgart beschränken sich auf wenige teure Flächen in gehobenen Lagen. Gerade junge Familien und mittlere Einkommensschichten, die einem Leben in der Stadt gegenüber in der Regel sehr aufgeschlossen sind, sind daher meist gezwungen, in die Randbereiche oder Nachbarkommunen auszuweichen.
Eine nachhaltig stabile gesellschaftliche Struktur in der Stadt erfordert die Bereitstellung von erschwinglichem Eigentum in einem attraktiven Wohn- und Lebensumfeld. Um die notwendigen Rahmenbedingungen, Projektentwicklungsstrategien und Entwicklungsbereiche einzugrenzen, ist es zweckmäßig, anhand einer „umgekehrten“ Kostenermittlung vorzugehen. Dabei können über die Variablen „Grundstückskosten“, „Bauliche Dichte“ und „Verfügbarer Kostenrahmen“ mögliche Grundstücke ermittelt werden, die in einer nächsten Stufe anhand der Wohnumfeldqualitäten weiter einzugrenzen sind.

4.2.1 Beispielrechnungen (Kostenniveau Stuttgart):

Im Folgenden soll die Realisierungsfähigkeit einer kostengünstigen Eigentumsbildung mit Baugemeinschaften unter den Bedingungen aktueller Baukosten und Grundstückspreise in attraktiven städtischen Lagen geprüft werden. Hierzu wird ein möglicher Grundstückkostenanteil pro Quadratmeter Wohnfläche durch Abzug der Bau- und Nebenkosten aus den Gesamterwerbskosten ermittelt. Im zweiten Schritt erfolgt die Ermittlung der notwendigen Grundstücksfläche pro Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben in einer attraktiven städtischen Lage. Aus der Verknüpfung dieser Werten lässt sich die notwendige Zahl der Geschosse (Wohnungen) für ein kostengünstiges Projekt ermitteln.
Im Gegenschluss kann ein Grundstück auf seine Eignung für eine Baugemeinschaft geprüft werden.

I) Herstellung (Brutto-Kosten)

Ziel (Bruttokosten):	2.200 € pro qm Wohnfläche
Nebenkosten, ca. 7%:	- 154 €
(Grunderwerb, Notar, etc.)	
Sonderkosten (Baubetreuung):	- 90 €
Baukosten:	- 1.450 €
Möglicher Grundstücksanteil:	**= 506 € pro qm Wohnfläche**

II) Notwendige Grundstücksgröße

Baurechtliche Vorgabe GRZ:	0,6
(Annahme)	
Wohnfläche:	1,00 qm
Nebenflächenanteil:	+ 0,25 qm
(Verkehrs- und Konstruktionsflächen)	
Erforderliche Bruttogeschossfläche:	= 1,25 qm pro qm Wohnfläche

Der baurechtlich erforderliche Grundstückflächenanteil pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche ergibt sich hieraus wie folgt:

Erforderliche Grundstücksfläche: 1,25 qm BGF x 1 / 0,6 = 2,08 qm

Aus I) und II) folgt, dass pro Quadratmeter Wohnfläche 2,08 Quadratmeter Grundstücksfläche zur Verfügung stehen müssen. Dies bedeutet für eine Wohnung mit 120 Wohnfläche einen notwendigen Grundstücksanteil von etwa 250 Quadratmeter (eingeschossige Bebauung). Mit jedem weiteren Geschoss wird dieser Grundstücksanteil entsprechend reduziert.

Werden Grundstückspreis und Anzahl der Geschosse als variabel angesetzt, gelten unter Festsetzung der Kostenobergrenzen (hier: 2.200 € gesamt) und dem zulässigen Maß der Bebauung (hier: 0,6) folgende Faustformeln:

1. Erforderliche Geschossanzahl $= \dfrac{\text{2,08 qm x Grundstückskosten / qm}}{\text{506 €/qm}}$

2. Maximaler Grundstückspreis $= \dfrac{\text{506 € x Anzahl der Geschosse}}{\text{2,08 qm}}$

A) Geschossermittlung

Mit der ersten Faustformel kann die notwendige Geschosszahl (indirekt auch Zahl der Wohnungen) für eine Baugemeinschaft auf einem ausgewählten Grundstück bestimmt werden:

Vorgabe: Grundstückskosten 900,00 EUR/qm (z.B. Seestraße)

$$\frac{\text{2,08 qm x 900 €/qm}}{\text{506 €/qm}} = \text{3,7 Geschosse}$$

B) Grundstückskosten-Ermittlung

Mit der zweiten Formel kann eine Eingrenzung der möglichen Grundstücke anhand der Bodenrichtwertkarte der Stadt Stuttgart erfolgen:

Vorgabe: 3 Vollgeschosse

$$\frac{506\ € \times 3\ \text{Geschosse}}{2{,}08\ \text{qm}} = 729{,}81\ \text{EUR/qm max. Grundstückskosten}$$

C) Weitere Reduzierung der Erwerbskosten für Baugemeinschaften

Die vorgenannten Erwerbskosten von 2.200 EUR/qm im Neubaubereich liegen mit bis zu 300 EUR etwa 14% unter den derzeitigen Markt-angeboten.
Für eine konkrete Gebäudeform – gestapeltes Reihenhaus in geschlossener Bebauung - kann nachfolgende Zielrechnung zur weiteren Eingrenzung erstellt werden:

Grundstückskosten: 900 €/qm
GRZ 0,7
Umlegung auf Wohnfläche: (1/0,7) x 1,25 = 1.607 €/qm Wohnfläche

Beispiel:
Gestapeltes Reihenhaus mit 4 Geschossen (zwei Maisonette-Wohnungen)

Grundstücksanteil:	1.607,00 / 4	=	402 €/qm
Erstellungskosten:			1.450 €/qm
Betreuungskosten 4-5%:		=	90 €/qm
Zwischensumme:		=	1.942 €/qm
Allgemeinkosten 7%:		=	150 €/qm
Erwerbskosten (Brutto):		**=**	**2.092 €/qm**

4.2.2 Zusammenfassung

Die oben ermittelten Werte für ein kostengünstiges Bauen in der Baugemeinschaft verdeutlichen, dass gerade städtische Lagen mit höherer baulicher Dichte in besonderer Weise für diese Form der Eigentumsbildung geeignet sind. Aufgrund der intensiveren Bebaubarkeit der Flächen reduziert sich der Grundstücksanteil für städtischen Wohnungen auf einen Wert (400 – 500 €/qm), der unterhalb der Grundstückskosten von Neubaugebieten in den Teilbezirken oder den Nachbargemeinden liegt.

4.3 Bewertung

Die Realisierung familienfreundlicher Wohnungen in gehobenen Stadtlagen kann zu gleichen oder günstigeren Kosten erfolgen, wie in den Randbezirken und Nachbargemeinden. Voraussetzung sind:

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte in städtischer Regie
- Realisierung von Baugemeinschaften mit /ohne Baubetreuung
- Aktivierung von Grundstücken mit möglichst wenig Eigentümern (Stadt, Land)
- Angemessene Dichte mit städtischen Bausteinen und kleinen Hausgemeinschaften

5 Stadtentwicklung für Baugemeinschaften

Trotz bundesweiter Verbreitung und anerkannten Qualitäten der Programme, Strukturen und Architektur gelten Baugemeinschaften vor allem im Bereich der Stadtentwicklung weiterhin als Nischenanbieter mit geringem Einfluss auf den zunehmenden Wohnungsbedarf. Mögliche Ursachen hierfür können sein:

- Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist für viele Menschen nicht reizvoll, da kein konkretes Eigentum erworben werden kann und eine Wertschöpfung des eigenen Kapitals nicht möglich ist.
- Informationen zur Organisation privater Baugemeinschaften sind schwer zu erhalten, und auf wenige Kommunen beschränkt.
- Bauen in der Gruppe gilt weiterhin als sehr unsicher, da keine Festpreisgarantien gewährt werden und lange Diskussionsprozesse abschreckend wirken
- Die Kreditinstitute verlangen von Baugemeinschaften erhöhte Sicherheiten im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern mit beschränkten Haftungen. Banken raten beim Kundengespräch in der Regel vom Bauen in der Gruppe ab, da zu große Abhängigkeiten zu den Baupartnern gesehen werden.
- Die Kommunen bieten weder Informationen noch Bauflächen für Baugemeinschaften an, sodass die schwierige Grundstücksbeschaffung meist zum frühzeitigen Ende der Projekte führt.

Unter dem Einfluss beschränkter Angebote auf den bestehenden Immobilienmärkten, der Notwendigkeit einer intensiven Förderung innerstädtischer Wohnraumschaffung und Ausnutzung der vorhandenen Flächen, gewinnt die Stadtentwicklung mit privaten Initiativen jedoch bundesweit zunehmend an Bedeutung.

Einige Städte, wie Hamburg und Kiel gehen dazu über, Baugemeinschaften und private Wohnbaugenossenschaften strukturell zu fördern, d.h. Hilfe bei Grundstückssuche und Erleichterungen beim Grunderwerb zu gewähren, mit dem politischen Ziel einer Erhöhung des Anteils von jungen Familien in den Städten.

Dagegen versuchen andere Städte, durch eine Konzentration von Baugemeinschaften auf städtebauliche Entwicklungsflächen eine gezielte und lokale Förderung von Baugemeinschaften zur geregelten Stadtentwicklung umzusetzen.

5.1 Drei Beispiele

Im folgenden werden drei Entwicklungskonzepte näher betrachtet, die die Entwicklung von Baugemeinschaften mit unterschiedlichen Strukturen und Strategien in der Fläche fördern:

Tübingen, Südstadt:	Städtische Entwicklungsplanung und eigene städtische Projektleitung
Freiburg-Vauban:	Städtische Entwicklung mit privater Beteiligung (Forum Vauban)
Karlsruhe-Dragonerkaserne:	Kommunales Modellprojekt

5.1.1 Tübingen, Südstadt
Städtische Projektleitung

Mit dem Abzug der französischen Streitkräfte 1991 aus den ehemaligen deutschen Kasernen in der Tübinger Südstadt stand der Stadt Tübingen eine Fläche von etwa 65 ha zur städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung.

Die Bestandsstruktur war bestimmt durch die Bundesstraße 27, die das Gebiet von der Innenstadt abtrennt, abgeschlossene Kasernenflächen, kleinbürgerliche Häuser und geförderten Wohnungsbau aus den Fünfziger und Sechziger Jahren des 20. Jh.

Nach Vorbereitung durch die Stadtverwaltung beschloss die Stadt Tübingen, die städtebauliche Entwicklung in eigener Initiative durchzuführen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes wurden die Prinzipien der Entwicklungsmaßnahme in einem städtebaulichen Rahmenplan inhaltlich und planerisch zusammengefasst und durch die Stadt beschlossen.

Die Projektentwicklung für die Gesamtmaßnahme erfolgt durch das Stadtsanierungsamt der Stadt Tübingen. Das Aufgabengebiet umfasst im wesentlichen die Bereiche vorbereitende Bauleitplanung, Koordination aller Erschließungsmaßnahmen, Grundstücksmanagement und Parzellenvermarktung, Initiierung und Kontrolle von Baugemeinschaften und Nutzungsmischungen.

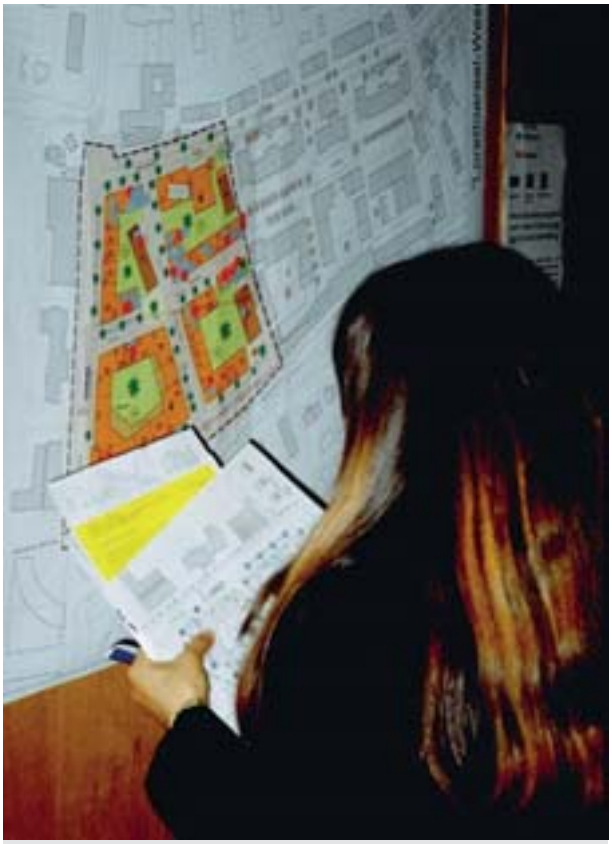
Die Entwicklungsmaßnahme wurde nach § 169, BGB, „Städtebaulicher Entwicklungsbereich“ durchgeführt. Die Vermarktung kleinteiliger Parzellen vorwiegend an Baugemeinschaften hat sich nach anfänglichen Verzögerungen bei der Bildung der Baugemeinschaften als effektives Entwicklungsinstrument bewährt. Die Parzellenbewerbung und –vergabe erfolgt nach Betreuung und organisatorischer wie rechtlicher Information durch das Stadtsanierungsamt.

Wenngleich die Eigennutzung nicht kaufvertraglich festgeschrieben ist, werden die Wohnungen in den

Rahmenplanmodell von Nordosten

Französisches Viertel von Westen
(Aufnahme M. Grohe)

Lorettoareal von Westen (Aufnahme M. Grohe)



Die Parzellen der einzelnen Bauabschnitte werden ausgeschrieben. Bei öffentlichen Veranstaltungen werden Grundstückswünsche aufgenommen und geordnet sowie erste Interessenten zusammengeführt

etwa hundert Neubauten zu rund 80% durch die Eigentümer bewohnt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei etwa 108 Quadratmetern, die Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Grundstück und Baunebenkosten) liegen zwischen 1.400 und 1.900 EUR (brutto).

Die Maßnahme wird aus Erschließungsbeiträgen und Fördermitteln finanziert. Den Investitionen stehen umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen sowie die Förderung des ansässigen Handwerks gegenüber.

Die Ziele zur Realisierung städtischer Quartiere mit hohem Wohnwert und großer Lebensqualität durch Schaffung öffentlicher Begegnungsräume, großzügiger privater und öffentlicher Grünbereiche und einer durchgängigen Nutzungsmischung konnten durch die kommunale Projektentwicklung über die Gesamtdauer der Maßnahme gewährleistet werden.

Entwicklungsprinzipien:

- Kleinteilige Parzellierung
- Städtische Dichte
- Gefasste Öffentliche Räume
- Differenzierung Privat-Öffentlich
- Durchgängige gemischte Nutzung
- Aktivierung der Bestandsbauten
- Umsetzung mit Baugemeinschaften

Struktur der Baugemeinschaften:

- Private Baugemeinschaften GbR

5.1.2 Freiburg, Vauban
Private Initiative und Kommunale Steuerung

Im Freiburger Stadtteil St. Georgen verließen die Französischen Streitkräfte 1992 die ehemals deutsche Kaserne, wo sie eine Fläche von etwa 38 Hektar an der Grenze zum Stadtteil Merzhausen zur städtebaulichen Neuordnung zurück ließen.

Nach dem städtebaulichen Wettbewerb, dem eine konventionelle Vermarktung durch Wohnbauunternehmen folgen sollte, fanden sich private Gruppen zusammen, die schließlich gemeinsam mit der Stadt Freiburg das neue Quartier Vauban entwickelten. Die Federführung übernahm hierbei der Verein „Forum Vauban“, der für die Zeit der Entwicklungsmaßnahme von der Stadt Freiburg gefördert wurde.

Mit einem neuen städtebaulichen Konzept sollte ein Großteil der bestehenden Mannschaftsbauten erhalten und umgenutzt werden, sowie ein durchgrünter und autofreier Stadtteil mit gemischt genutzten Bereichen entstehen. Durch die Festsetzung als „Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. BGB“ konnten die Flächen gesamtheitlich durch die Stadt Freiburg erworben werden. Neben der baurechtlichen und kommunalen Betreuung durch die Arbeitsgruppe „Vauban“ beim Stadtplanungsamt erfolgt die Projektsteuerung im Bereich der Finanzen und Parzellenvergaben durch die Kommunalentwicklungsgesellschaft der LEG, Niederlassung Freiburg.

Die Vergabe der Parzellen erfolgt bereichsweise getrennt an Einzelbauherrn und Baugemeinschaften (vorwiegend Reihenhausbau) sowie an gemeinnützige oder private Bauträger (z.B. vier Gebäude der Genova, Freiburg).

Die Entwicklungsmaßnahme sieht bis 2006 die Realisierung von etwa 2.200 Wohnungen für rund fünf Tausend Einwohnern vor.

Luftaufnahme von Osten mit Blick in die zentrale Erschließungsachse.

Vauban ist in vielen Bereichen als autofreies Wohngebiet konzipiert. Entlang der Haupterschließung, die eine frühe Anbindung des Gebietes an das Straßenbahnnetz vorsieht, werden gemischt genutzte Gebäude realisiert.
Die Parkierung der kleinteilig parzellierten Wohnbauten erfolgt vorwiegend durch Quartiersgaragen an den Stadtteilzugängen.

Lageplan

Zwischen zentraler Straße und Grünzug erschließen verkehrsberuhigte Schlaufen drei Baufelder, deren kleinteilige Bebauung vorwiegend durch Baugemeinschaften und Einzelbauherrn realisiert wurden.
Nördlich der Haupterschließung vermitteln sanierte und umgebaute Altbauten den gewachsenen Charakter und schaffen individuelle Milieus.

Ursprünglich als reines Wohngebiet mit konventioneller Immobilienentwicklung vorgesehen, wurde das Quartier Vauban durch private Initiativen und die Bereitschaft der Stadt Freiburg zu einem Modellvorhaben für nachhaltige Stadtentwicklung. Unter der organisatorischen Leitung der Stadt können individuelle Wohnkonzepte durch private Baugemeinschaften realisiert werden.
Entlang der Haupterschließung werden durch örtliche und regionale Bauträger konventionelle Entwicklungsformen realisiert. Damit können ausgewogene Bewohnerstrukturen durch Eigentümer und Mieter erreicht werden und gewerblich nutzbare Flächen zur Belebung des Stadtteils realisiert werden.
Das Gebiet wird in drei Bauabschnitten realisiert, die jeweils gleiche Mischverhältnisse und ähnliche Körnungen aufweisen. Die schrittweise Aufsiedlung ermöglicht eine planerische und strategische Anpassung an Erfahrungen und Erfordernisse. Darüber hinaus wird der Wohnungsmarkt dadurch nicht überschwemmt.

Fotos und Lageplan: Bauverwaltungsamt Freiburg, Geschäftstelle Vauban

In den gewerblich genutzten Bereichen sollen 600 Arbeitsplätze geschaffen werden.
Die Grundstückspreise für private Baugemeinschaften liegen bei etwa 410,00 EUR/qm

Entwicklungsprinzipien:

- Städtisches Wohngebiet
- Bereichsweise gemischte Nutzung
- Teilweise autofreie Bereiche
- Bewohnerbeteiligung
- Ökologische Bauweisen
- Gemeinschaftsprojekte in den Bestandsbauten

Struktur der Baugemeinschaften:

- Einzelbauherrn
- Genossenschaften
- Gemeinnützige Wohnbauträger

5.1.2 Karlsruhe, Dragoner Kaserne Kommunales Modellprojekt

Konzept

Nach der Aufgabe der Dragonerkaserne durch die Bundeswehr wurde das Gelände zwischen Kaiser-Joseph-Straße, Klinikum und Hildenpromenade durch die Stadt Karlsruhe erworben. Da das Areal bereits im Besitz der Stadt ist und keine umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen sind, erfolgt die Entwicklung des Geländes innerhalb der normalen städtebaulichen Verfahren. Unter Beachtung des 1997 verabschiedeten Bebauungsplanes wurden im Rahmen eines Gutachtens durch LEHEN drei die Möglichkeiten einer parzellierten Vergabe der Grundstücke an Baugemeinschaften untersucht und mögliche Verfahrensschritte zusammengestellt.

Auf dieser Grundlage wurden zwei Gebäudezeilen an der Paul-Ehrlich-Straße zur Vergabe an private Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt.

Auswahlverfahren

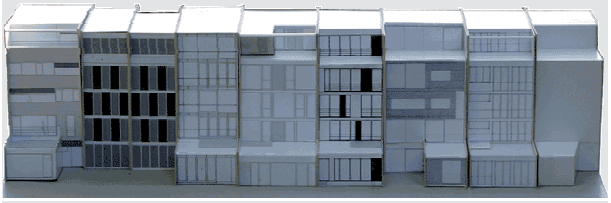
Ein Auswahlgremium, bestehend aus Vertretern des Liegenschaftsamtes, des Bauordnungsamtes, des Stadtplanungsamtes sowie des Rathauses führte nach einer zweimonatigen Bewerbungsfrist ein zweistufiges Auswahlverfahren durch, da die Zahl der Bewerber die Anzahl der Parzellen bei weitem überstieg.

Die zur Bewerbung eingereichten Konzepte wurden anhand eines Kriterienkatalogs bewertet:

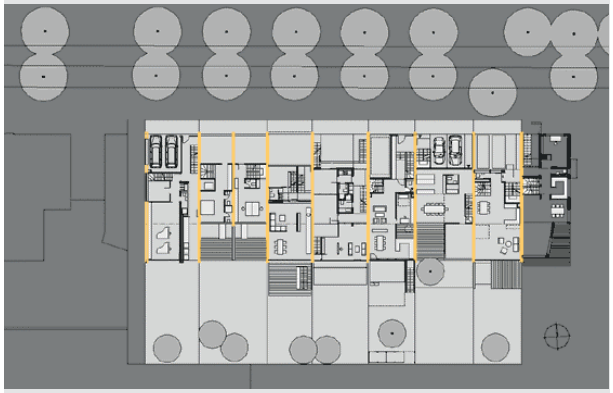
- Architektonische Konzeption
- Ökologisches Konzept
- Maßnahmen zur Erfüllung der ENEV
- Vollständigkeit der Baugemeinschaften

Eine Gebäudezeile als Geschosswohnbau mit Etagenwohnungen und Tiefgarage, und eine Zeile mit sieben Stadthäusern in geschlossener Bauweise ermöglichen unterschiedliche Stadtbausteine. Die Grundstücke wurden zum Preis von etwa 550,00 EUR/qm an die vollständigen Baugemeinschaften veräußert.

Luftbild der Dragonerkaserne mit Eintrag des Baufeldes der parzellierten Stadthausbebauung



Neben einem baugemeinschaftlich organisierten Geschosswohnungsbauprojekt werden derzeit acht Stadthäuser in geschlossener Blockrandbebauung geplant. Die Stadthäuser sehen jeweils zwei Maisonette-Wohnungen über einer flexibel nutzbaren Erdgeschosszone (Parken, Eingang, Zusatzraum) vor.



Die städtebauliche Steuerung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung. Die Stadthäuser sind in privaten Baugemeinschaften organisiert.

Baugruppe Weststadt GbR
(Arch: FHKK Humpert & Kösel-Humprt Architekten mit Falk & Kremer Architekten, Karlsruhe
Betreuung: Bürgerbau GmbH, Freiburg)

Mit der nördlichen Bebauung entlang der Paul-Ehrlich-Straße entstehen 16 Wohnungen in zwei jeweils fünfgeschossigen Gebäuden sowie eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen im Untergeschoss. Das Bauvorhaben der betreuten Baugemeinschaft wird im Dezember 2004 bezogen.

Projektabwicklung

Mit den ausgewählten Baugemeinschaften wurde ein kostenfreier Optionsvertrag geschlossen, der die Mitglieder verpflichtet, ihr Innenverhältnis durch einen GbR-Vertrag innerhalb von vier Monaten rechtlich zu fixieren. Darüber hinaus musste innerhalb von zwölf Monaten nach Optionsvergabe ein Bauantrag eingereicht werden. Diese Vorgaben wurden von allen Gruppen eingehalten, sodass kein Austausch der Baugemeinschaften notwendig wurde und die Maßnahmen als Gesamtheit (ohne Baulücken) weiter verfolgt werden können.

Aufgrund der Planungs- und Zeitvorgaben war der Grundstückskaufvertrag bereits unter Berücksichtigung der Teileigentumsanteile mit den jeweiligen Eigentümern durchführbar.

Um eine Berücksichtigung des Gebäudes bei der Ermittlung der Grunderwerbssteuer zu vermeiden, waren folgende Maßnahmen notwendig:

- Die Gründung der vollständigen Baugemeinschaft muss vor Abschluss der Planung erfolgen
- Grundstückskauf und WEG-Aufteilung sind in zwei zeitlich getrennten Vorgängen durchzuführen.

Entwicklungsprinzipien:

- Städtisches Wohngebiet
- Bewohnerbeteiligung
- Ökologische Bauweisen

Struktur der Baugemeinschaften:

- Einzelbauherrn
- Private Baugemeinschaften GbR

5.2 Zusammenfassung

Die vorgenannten Beispiele zeigen:

- Die Städte verfügen in der Regel über ein Potenzial an Interessenten, die frühzeitig anzusprechen und in die Entwicklung einzubeziehen sind.
- Kommunale Initiativen auf ausgewählten Flächen ermöglicht eine flexiblere und zielorientiertere Vorgehensweise, als pauschale Förderungen.
- Konversionsflächen eignen sich besonders zur Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften, da die Gesamtflächen meist in Einzelbesitz (Stadt oder Bund) sind.
- Die Förderung privater Baugemeinschaften bedarf der Unterstützung durch die kommunale Verwaltungen.
- Die Menschen, die bereit sind, in Baugemeinschaften zusammen zu arbeiten, entsprechen sehr genau jenen aktiven Bewohnergruppen, die eine gesellschaftliche Stabilisierung städtischer Quartiere positiv beeinflussen.
- Die individuellen Engagements sind sehr groß. Sie müssen im Rahmen der Projektentwicklung aktiviert werden (Bürgerbeteiligung, etc.)
- Die Entwicklungsverläufe unterscheiden sich in den Startphasen von üblichen Entwicklungskonzepte. Nach zögerlicher Realisierung erster Projekte erfolgt eine Dynamisierung. Die Gesamtentwicklungsdauer unterscheidet sich dann nicht von üblichen Projektentwicklungen oder verläuft sogar schneller.

Grundstücksbeschaffung, inhaltliche und verfahrenstechnische Betreuung sowie Interessenverknüpfung der Mitglieder sind zentrale Elemente zur erfolgreichen Realisierung von Baugemeinschaften.

Beteiligung an allen Entscheidungen und Prozessen führen zu starker Identifikation mit dem eigen Haus und dem Umfeld.

Die Zuständigkeiten der kommunalen Verwaltungsbereiche bleiben während der Projektentwicklung unverändert.
Die öffentliche Verwaltung hat keinerlei Einfluss auf das Innenverhältnis der Baugemeinschaften

Baugemeinschaften als effektiver Baustein der Stadtentwicklung benötigen kommunale Unterstützung und pragmatische interne Organisation.

Wohnprojekt Eichenbühlstraße, Konstanz.
Betreute Private Baugemeinschaft (GbR) mit vier Mitgliedern
(Arch./ Projektbetreuung: Siedlungswerkstadt, KN)

Private Baugemeinschaft „Gleis 3“, Waldkirch.
Ökologischer und kostengünstiger Wohnungsbau für 12 Familien.
(Arch. und Betr.: Werkgruppe 1, Gutach-Bleibach)

6 Strategien zur Förderung neuen urbanen Wohnens in Baugemeinschaften in Stuttgart

Baugemeinschaften bieten eine kostengünstige Form der Eigentumsbildung für Familien und mittlere Einkommensschichten. Frühe und verantwortliche Beteiligung, soziale Einbindung in die spätere Nachbarschaft sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gewährleisten ein hohes Maß an persönlicher Identifikation mit der Hausgemeinschaft und dem Umfeld.

Bauen in der Gruppe findet auch außerhalb der oben beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen zunehmend Anklang. In mittleren und kleineren Städten, aber auch im ländlichen Raum entstehen Baugemeinschaften, die meist unter professioneller Betreuung bei Kosten- und Terminsicherheit individuelles Wohneigentum mit hoher Werthaltigkeit schaffen.

Nachhaltige Stadtentwicklung muss auf eine ausgewogene Bewohnerstruktur in den innerstädtischen Bezirken ausgerichtet sein. Neben den vorhandenen Mitteln zur Verbesserung des Mietwohnungsmarktes erfordert sie daher einer Strategie zur Einbindung gesellschaftstragender Gruppen in Form von individuellen und kostengünstigen Angeboten der Eigentumsbildung.

Ein effektives Programm zur Förderung von Baugemeinschaften hat die Besonderheiten und Schwächen von Baugemeinschaften zu berücksichtigen:

a) Verfügbarkeit von Bauflächen

Baugemeinschaften erlangen nur sehr schwer Zugang zu ohnehin knappem Bauland. Zur Planungssicherheit muss bereits im Anfangsstadium ein Grundstück vorhanden sein, das von der nahezu vollständigen Baugemeinschaft jedoch erst später erworben werden kann. Hierzu dienen in der Regel

verbindliche Optionen mit begrenzten Laufzeiten. Dieses Verfahren ist mit privaten Grundstückseigentümern schwer verhandelbar und kostentreibend, sodass der private Grundstücksmarkt für Baugemeinschaften praktisch nicht zu erschließen ist.

Auf Neubauflächen scheitern Einzelinitiativen oft aus dem gleichen Grund. Darüber hinaus sind die Flächen häufig nicht frei verfügbar, da die Maßnahmen in Gänze mit institutionellen Unternehmen durchgeführt werden.

b) Verfügbarkeit von Baugemeinschaften

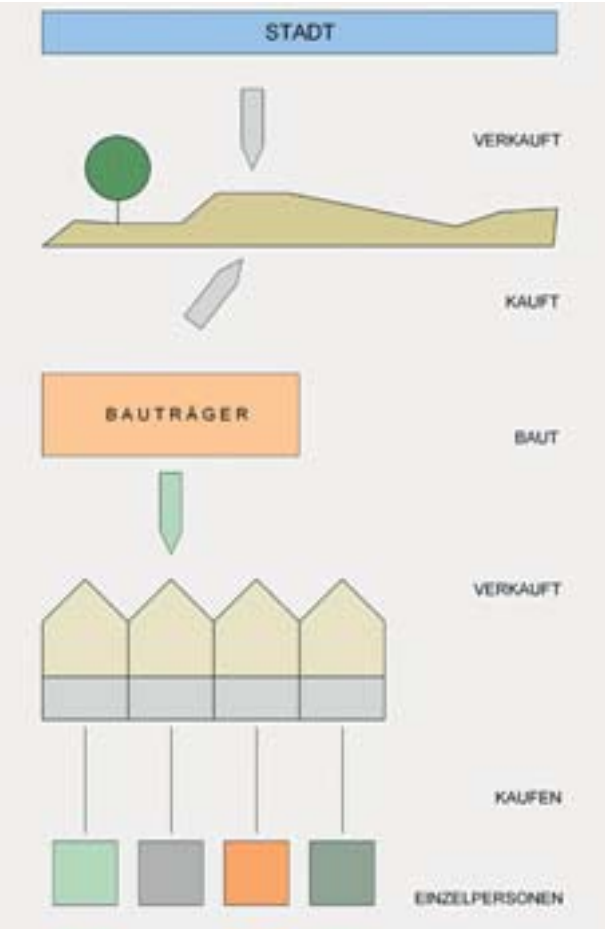
Einzelne Initiativen von Baugemeinschaften sind für weitere Interessenten schwer zu kontaktieren da sie häufig nur im kleinen Rahmen aktiv sind. Sie entsprechen ggf. nicht den gesuchten Vorstellungen oder dem gesuchten Wohnort.

c) Qualität des Umfeldes

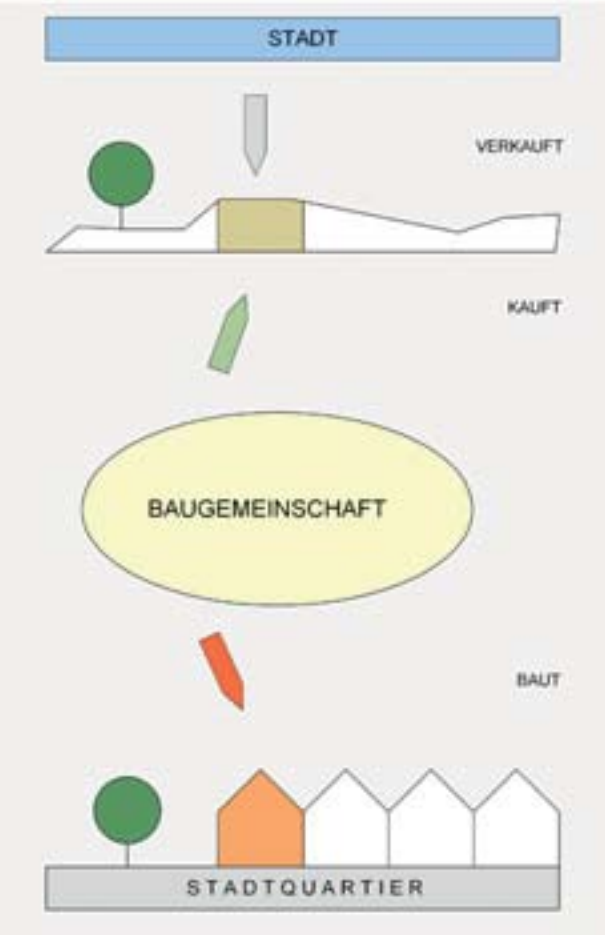
Wohnumfeld, Infrastruktur und Freiflächenqualität entscheiden auch bei Baugemeinschaften über deren Erfolg.

d) Finanzierungsbereitschaft der Kreditgeber

Bauen beginnt für alle mit einer finanziellen Beratung. Da Banken und Darlehensgeber Baugemeinschaften teilweise skeptisch gegenüberstehen, raten sie potenziellen Interessenten von einem Engagement ab, wenn kein Grundstück vorliegt oder die Baugemeinschaft nicht betreut ist.



Klassischer Verfahrensweg bei einer privaten Projektentwicklung



Grundstücksmanagement für Baugemeinschaften

Stadtentwicklung für Baugemeinschaften bedeutet eine direkte Vergabe der Grundstücke vom Eigentümer an die „Endverbraucher". Damit kann eine wichtige Einsparung durch die verringerte Grunderwerbsteuer erfolgen (3,45% des Gesamtwertes).

6.1 Politische und planerische Maßnahmen

Zur politischen und planerischen Förderung von Baugemeinschaften sind zwei Ansätze möglich, die auch in Kombination anwendbar sind:

a) Strukturelle Förderung

Durch politischen Beschluss erfolgt ein festgesetzter Anteil aller Wohnbauaktivitäten in Form von Baugemeinschaften. Die generelle Förderung durch Hilfe bei der Grundstücksfindung, finanzielle Unterstützung beim Grundstückskauf (Beispiel: Hamburg, „Hamburger Grundstücksdarlehen) und Betreuung von Interessenten- und Baugruppen bleibt nicht auf Neubaugebiete beschränkt, sondern fördert vor allem Aktivitäten in Baulücken, kleinen Baufeldern und im Bestandsumbau.

Statt direkter finanzieller Förderung ist auch ein kostengünstiger Grundstücksverkauf landeseigener oder kommunaler Flächen zur Unterstützung familienfreundlichen Wohnens in der Stadt möglich. Damit kann auf gesonderte Förderprogramme verzichtet werden.

Mit dem „Stadtentwicklungskonzept Stuttgart" (STEK) ist in Stuttgart eine politische Entscheidungsgrundlage gegeben, die durch das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) ein direkt einsetzbares Werkzeug erhält.

b) Stadtentwicklungsprojekt

Das Programm einer Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften wird anhand eines konkreten Entwicklungsgebietes realisiert. Hierzu wird eine städtebauliche Planung durchgeführt, die in Körnung, Grundstückgrößen und Gebäudetypologien auf Baugemeinschaften abgestimmt ist. Organisation, Vermarktung und Steuerung erfolgen durch die Stadt. Beispiele hierfür sind Tübingen, Freiburg und

Karlsruhe. Ein Stadtentwicklungskonzept für Baugemeinschaften kann Teil einer laufenden Maßnahme sein oder in einem Mix aus konventioneller Entwicklung mit Wohnbaugesellschaften und kleinteiliger Projektentwicklung mit Baugemeinschaften durchgeführt werden. So kann ein sehr breites Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse abgedeckt werden. Der direkte Wettbewerb von Baugemeinschaften und konventionellem Wohnungsmarkt fördert hierbei ein ausgeglichenes Kostenspektrum und erhöht die Anreize zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung.

6.2 Organisatorische Maßnahmen

Unabhängig von der Art der Flächenaktivierung ist zur Förderung familienfreundlichen Wohnens in der Stadt mit Baugemeinschaften eine Informations- und Betreuungsplattform für Interessenten und Baugruppen notwendig. Hierzu ist die Einrichtung einer kommunalen Anlaufstelle sinnvoll, die für Fragen zu Grunderwerb und Wohnungsförderung sowie Zusammenführung von Baugruppen und Architekten zur Verfügung steht. Als Beispiele hierfür stehen die Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, das Stadtsanierungsamt in Tübingen oder das Bürgerbüro Stadtentwicklung, Hannover.

Aufgabenbereiche einer (kommunalen) Anlaufstelle:

- Zusammenführung von Interessenten
- Informationen zur internen Organisation
- Integration der Beteiligten in der Stadtverwaltung
- Aktivierung privater Flächen durch Verhandlungen mit den Eigentümern
- Einbeziehen der Kreditinstitute
- Öffentlichkeitsarbeit

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Tübingen wird durch das Stadtsanierungsamt gesteuert und begleitet. Über die Funktion einer reinen Informationsstelle hinaus werden die städtischen Flächen zur Bebauung vorbereitet, Baugemeinschaften informiert, beraten und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gesteuert.

Maßnahmen zur Aufwertung der Stadt als Wohnorte

- Aufwertung der öffentlichen Erschließungen
- Parkierungskonzepte zur Reduzierung des Parkverkehrs in den Straßen
- Verbesserung der Freiflächenangebote
- Ausbau der Versorgungseinrichtungen
- Öffentlicher Raum als Treffpunkt, Spielfläche und lebendiges Umfeld

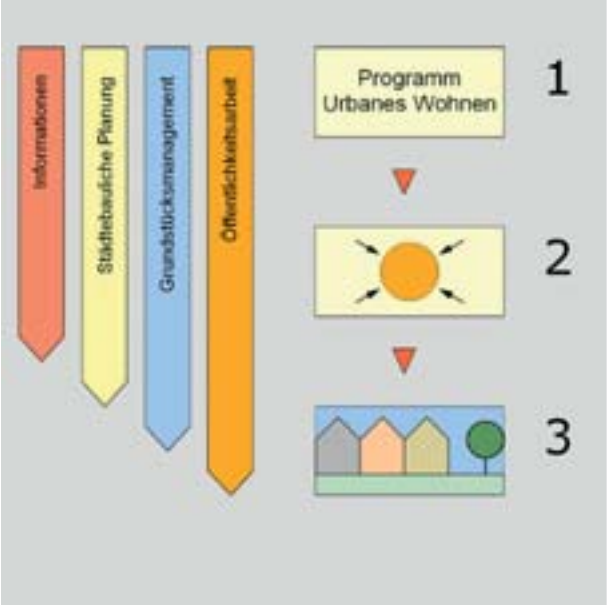
6.3 Infrastrukturelle Maßnahmen

Wohnen in der Stadt und Bauen in der Baugemeinschaft benötigen ein hohes Maß an Attraktivität, um dem Wegzug von Familien ins Umland entgegenwirken zu können und den Wohnort Stadt wieder zu beleben. Neben der Verfügbarkeit von Flächen sind daher vor allem Umfeldverbesserungsmaßnahmen zu gewährleisten.

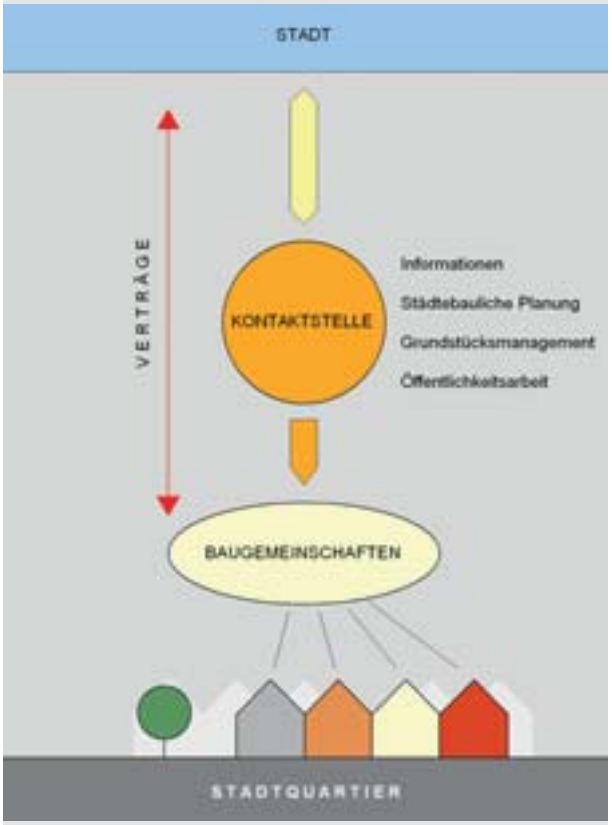
Im Zuge einer Stadtentwicklung für Baugemeinschaften schaffen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume, Verbesserungen der Versorgungsangebote sowie ein qualitativer und quantitativer Ausbau der Freiflächenangebote ein attraktives städtischen Umfeld.

6.4 Drei-Punkte-Programm „Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Stuttgart“

Stadtentwicklungsprojekte unter Einbeziehung von Baugemeinschaften in unterschiedlichen Organisationsformen bilden bundesweit eine zunehmend wichtige und bewährte Ergänzung der vorhandenen Förderungen städtischen Wohnens. Die nachhaltige quantitative und qualitative Verbesserung der Wohnungsangebote bildet für Stuttgart eine wesentliche Basis zur dauerhaften Stärkung des wachsenden Wirtschafts- und Technologiestandorts.
Zur Umsetzung der Förderung urbanen Wohnens in Baugemeinschaften wird auf der Grundlage der in diesem Gutachten erarbeiteten Ergebnisse ein Drei-Punkte-Programm vorgeschlagen. Dieses soll der Einrichtung einer Organisationsstruktur zur Förderung von Baugemeinschaftsprojekten dienen sowie die Grundlagen zur Realisierung eines modellhaften Stadtfeldes schaffen.



Drei-Punkte-Programm und begleitender Maßnahmenkatalog



Die Kontaktstelle steuert die Gesamtmaßnahme und koordiniert Planungsschritte und Baugemeinschaften

Punkt 1

Die Stadt Stuttgart beschließt die Durchführung eines Entwicklungsprogramms „Urbanes Wohnen für Baugemeinschaften“.

Das Programm sieht die Förderung von baugemeinschaftlich organisierten Bauprojekten zur Schaffung attraktiver städtischer Wohnungen vor. Dabei sollen neue Wohnformen (Wohnen und Arbeiten, Flexibles Wohnen, Generationen übergreifendes Wohnen, etc.) sowie familienfreundliche Wohnformen besondere Berücksichtigung finden.
Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts werden Struktur und Umfang definiert.
Mit einer *Auftaktveranstaltung*, bei der das Programm vorgestellt wird sowie Verfahrensweisen und Organisation von Baugemeinschaften sowie der zeitlicher Ablauf erläutert werden, wird die Öffentlichkeit informiert und zur Teilnahme angeregt.
Die Inhalte des Entwicklungsprogramms und der Veranstaltung werden durch eine Broschüre unterstützt.

Punkt 2

Die Stadt Stuttgart richtet eine Kontaktstelle für Baugemeinschaftsprojekte ein.

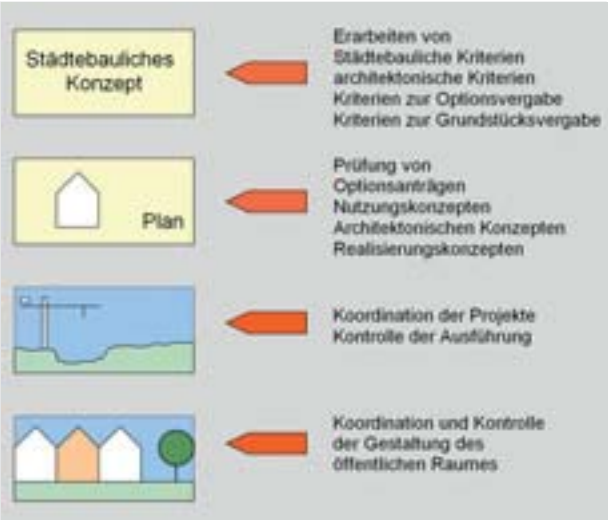
Sie dient Interessenten und bereits bestehenden Baugemeinschaften zur Information, gegenseitigen Kontaktaufnahme und bietet Raum zur Zusammenführung mit Architekten und Betreuern von Baugemeinschaften.
Im Rahmen von Informationsveranstaltungen (Bauherrenbörsen) werden Projekte und Interessenten zusammengeführt. Hierzu sind vorab die Plan-

ungsunterlagen zugänglich zu machen, um erste planerische Initiativen anzuregen.
Die Kontaktstelle betreut gleichermaßen Einzelinitiativen von Baugemeinschaften wie auch Baugemeinschaften für ein mögliches Modellprojekt.
Die Tätigkeiten der Kontaktstelle werden durch Öffentlichkeitsarbeit (Tagespresse, Informationsveranstaltungen) begleitet.

Punkt 3

Die Stadt Stuttgart realisiert ein Modellprojekt.

Auf einer innerstädtischen Fläche wird eine städtebauliche Konzeption unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse zur Realisierung von Baugemeinschaften erarbeitet.
Die Kontaktstelle koordiniert die Grundstücks- und Bauwünsche von Baugemeinschaften, die Vergabe und Kontrolle von Grundstücksoptionen, prüft die Projekte auf Übereinstimmung mit dem Entwicklungsprogramm und führt die Zeitplanung.
In Abstimmung mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie dem Baurechtsamt werden Grunderwerb, Bauantrag und Baudurchführung koordiniert. Maßnahmen zu Umfeldverbesserung werden im Rahmen der Infrastrukturplanung koordiniert.



Arbeitsschritte und Tätigkeitsschwerpunkte der Kontaktstelle im Verlauf einer Realisierung von baugemeinschaftlich organisierten Projekten.

Zeittafel und Darstellung des Zusammenwirkens der Arbeitsschritte zur Projektdurchführung.
Neben Einzelmaßnahmen zur Projektentwicklung und Steuerung der Baugemeinschaften sind begleitende Maßnahmen in erster Linie im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Baugruppenbetreuung notwendig

6.5 Mögliche Standorte für ein Modell Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften

Im Zuge der Neuordnung des Flächennutzungsplans der Stadt Stuttgart wurde in Zusammenarbeit mit dem ILS, Karlsruhe ein Flächenpotenzial zur Innenentwicklung von etwa 450 Hektar ermittelt und kartographiert [24]. Im „Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“ wird dieser Flächenkatalog aktualisiert und forgeschrieben. Die Bewertung auf Verfügbarkeit der für Wohnungsbau geeigneten Flächen erfolgt dabei in vier Kategorien [25]:

- Zeitstufe 0: sofort bebaubar
- Zeitstufe 1: kurzfristig bebaubar
- Zeitstufe 2: mittelfristig bebaubar
- Zeitstufe 4: langfristig bebaubar

Die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials berücksichtigt keine Flächen mit einer Bebaubarkeit von unter 20 Wohnungen sowie Baulücken im Bestand. Die Auswahl einer geeigneten Fläche für ein Modellprojekt konzentriert sich daher auf die Angaben des Flächennutzungsplans 2010 für den Wohnbau, deren Verfügbarkeit eine Realisierung innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens möglich macht.

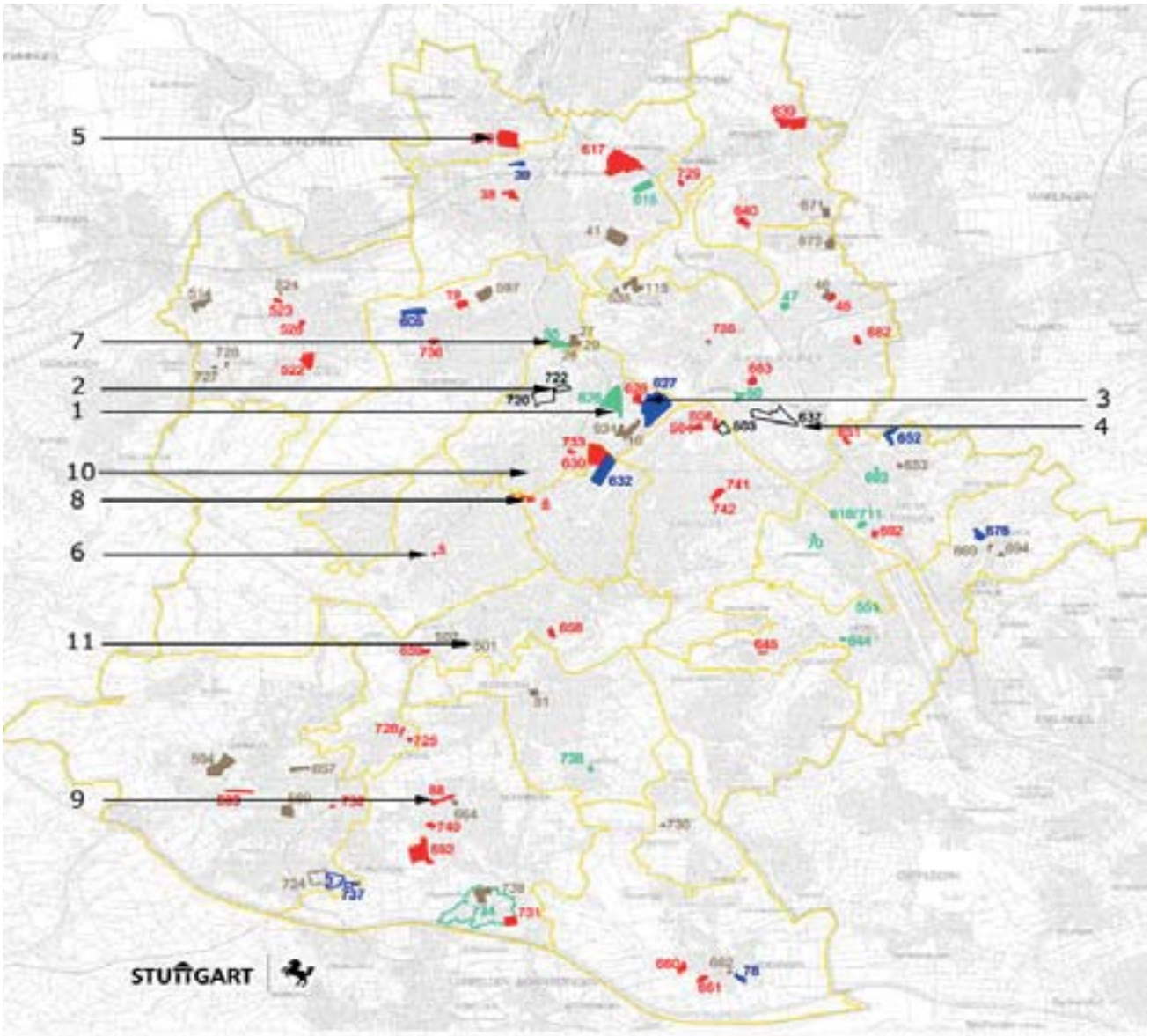
Mögliche Standorte innerhalb der Zeitstufen 0 bis 2 sind nach folgenden Kriterien auf ihre Eignung zur Realisierung eines Modellvorhabens für Baugemeinschaften zu prüfen:

- Verfügbarkeit
- Städtisches Umfeld / Körnung
- Entfernung zum Stadtzentrum
- Vorhandene Infrastruktur
- Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- Anbindungsmöglichkeiten an Fuß- und Radwegenetz
- Qualität des Wohnumfeldes
- Belastungen aus Emissionen und/oder Immissionen

[24] Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart und Institut für Landes- und Siedlungsentwicklung...
[25] Quelle: Übersichtsplan der Stadt Stuttgart zur Zeitstufenliste Wohnen FNP2010

6.5.1 Übersichtsplan

Zur Realisierung eines Modellvorhabens sind folgende Flächen grundsätzlich geeignet, die in Abstimmung mit allen beteiligten Verwaltungen und dem Gemeinderat weiter zu prüfen sind.



Mögliche Standorte für ein Modellprojekt „Urbanes Wohnen für Baugemeinschaften“ (NBS-Nummern)

1. Stuttgart 21, C1 (625)
2. Killesberg, alte Messe (720 und 722)
3. Postareal, Rosensteinstraße (626)
4. Güterbahnhof Bad Cannstatt (637)
5. S-Stammheim, Langenäcker-Wiesert (576)
6. SSB-Depot Vogelsang (5)
7. Maybachstraße (30)
8. Hegel-/Seidenstraße (7,8)
9. Bahnhof Möhringen (88)
10. Seestraße („Azenbergareal“)
11. Ehem. Areal Groß und Fröhlich (501)

1. Stuttgart 21, Gebiet C1 (825)

2. Killesberg, alte Messe (720 und 722)

3. Postareal, Rosensteinstraße (626)

4. Güterbahnhof Bad Cannstatt (637)

5. S-Stammheim, Langenäcker-Wiesert (576)

6. SSB-Depot Vogelsang (5)

7. Maybachstraße (30)

10. Seestraße/ Azenbergareal (758)

8. Hegel-/Seidenstraße (7,8)

11. Ehem. Areal Groß und Fröhlich (501)

9. Bahnhof Möhringen (88)

7 Zusammenfassung und Ausblick

Baden-Württemberg und seine Landeshauptstadt Stuttgart gelten auch zukünftig als Wachstumsregion. Die überdurchschnittlich junge Bevölkerung und ein anhaltender Zuzug führen mittelfristig zu einer weiteren Bevölkerungszunahme, die erst ab 2020 abflauen wird [26]. Stuttgart gehört neben München und Hamburg zu den wichtigsten Großstädten Deutschlands und gilt als junge und dynamische Stadt mit hohem Wohnwert [27]. Zur dauerhaften Sicherung dieser Potenziale sind verstärkte Initiativen im Bereich der innerstädtischen Wohnraumversorgung und der Stabilisierung des städtischen Umfeldes notwendig. Die Förderung urbaner Lebensqualitäten und die Berücksichtigung sich wandelnder gesellschaftlicher Strukturen und Schwerpunkte erfordern daher neue Initiativen und Engagements. Wohnen in den inneren Stadtbezirken muss wieder attraktiv werden, vielfältige Angebote urbanes Wohnens müssen geschaffen werden, um einer stetigen Abwanderung entgegen zu wirken.

Wohnungsdefizit in Stuttgart

In Baden-Württemberg weisen vier von fünf Gemeinden ein ausgeglichenes Wohnungsangebot auf. Dagegen sind die wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Ballungsräume durch ein hohes Wohnungsdefizit geprägt [28]. Stuttgart ist hiervon in besonderem Maße betroffen. Sein Wohnungszuwachs im Jahr 2003 ist mit 421 Wohnungen gerade halb so groß, wie in München und liegt weit hinter den Erfordernissen von jährlich 1.800 Wohnungen zum Abbau des Wohnungsdefizits.
Die mangelnden Angebote im Wohnungsmarkt treffen vor allem die mittleren Einkommensschichten und Familien. Sie wandern zunehmend in das verkehrlich sehr gut angebundene Umland ab. Diese Tendenz nutzend weisen auch weiter entfernt liegende Gemeinden vermehrt Bauland aus, um ihre Einwohnerzahlen zu steigern. Nach Angaben des Berlin-Instituts für Weltbevölkerung ist dieser Prozess bereits in Gang. Während der Abwanderungstrend vor allem die inneren Stadtbezirke Stuttgarts betrifft, werden sich die Belastungen durch zunehmenden Pendlerverkehr, sinkende Steuereinnahmen bei gleichzeitiger Erhöhung

[26] Quelle: Berlin-Insititut für Weltbevölkerung, veröffentlicht in GEO 5/2004, Verlag Gruner+Jahr, Hamburg 2004
[27] Quelle: Stadtentwicklungskonzept, Punkt 4. Stuttgart, 2004
[28] Quelle: Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg, 2004

der Ausgaben für Infrastruktur und kulturelle Angebote auf die Gesamtstadt auswirken.
Dem familienorientierten Neubauangebot in Form von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern im Umland, steht in der Stadt nur ein beschränktes Wohnungsspektrum zur Verfügung. Während Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Kosten im frei finanzierten Geschosswohnbau in der Stadt kaum auf Familien ausgerichtet sind, liegen die familienorientierten Siedlungsbauten bereits in räumlicher Nähe zu den Nachbargemeinden. Die Vorteile einer guten Anbindung an die Stadt relativieren sich somit.
Ohne einer regional abgestimmten Entwicklungsstrategie und einer deutlichen Verbesserung von Umfang, Qualität und Vielfalt steht der Wohnungsmarkt Stuttgarts verstärkt im direkten Wettbewerb mit der Region – und hat bislang das Nachsehen.

Urbanes Wohnbedürfnis und nachhaltige Stadtentwicklung

Die Stadtentwicklung in Stuttgart folgt nach wie vor den Prinzipien einer funktionalen und strukturellen Trennung: geförderter Wohnungsbau in den verdichteten Stadtteilen, gehobenes Wohnangebot in den Halbhöhenlagen und familiengerechte Wohnformen in den neuen Siedlungsgebieten der peripheren Bezirke.
Dieser Sichtweise entsprechend bietet der Wohnungsmarkt mit gefördertem Geschosswohnungsbau und Siedlungsbau mit Reihenhäusern nur ein beschränktes Angebot. Zur familiengerechten Eigentumsbildung bleibt in der Folge nicht die Wahl zwischen städtischem Wohnen und Neubausiedlung, sondern zwischen Reihenhaus in den Randbezirken oder Reihenhaus im Umland.
Dem gegenüber steht ein zunehmendes urbanes Wohnbedürfnis der gesellschaftstragenden Einwohnergruppen. Der Wunsch nach familiengerechten und flexiblen Wohnformen in einem attraktiven städtischen Umfeld findet bislang jedoch weder in der Stadtentwicklung noch im Wohnungsmarkt eine Entsprechung.
Das Ziel einer Stabilisierung der Stadt als lebendigen Wohnort und die Notwendigkeit der Innenentwicklung bieten die Möglichkeit, das Potenzial eines urbanen Wohnbedürfnisses zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu nutzen. Hierzu sind maßstäbliche städtebauliche Konzeptionen zu erarbeiten, die unterschiedliche Wohnformen nicht räumlich trennen, sondern ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohntypologien und Stadtbausteine anbieten. Neben städtebaulichen Planungen, deren

Körnung unterschiedliche Gebäudegrößen und Bauformen ermöglicht, sind neue Trägerformen im Realisierungsprozess einzubinden.
Die Wiedergewinnung der Stadt als attraktiver und lebendiger Wohnort erfordert breite Angebote an kostengünstigen Wohnformen, innovativen Stadtbausteinen, Infrastruktur und Maßnahmen der Umfeldverbesserung.

Baugemeinschaften als Motor der Stadtentwicklung?

Baugemeinschaften eröffnen neue Möglichkeiten, im städtischen Umfeld bei wesentlich höheren Grundstückskosten individuelles Eigentum kostengünstig zu erwerben. Mit Gesamtkosten von 2.000 bis 2.300 € pro Quadratmeter Wohnfläche kann mit städtischen Bauformen und bei gemäßigter Dichte (GRZ 0,7 bis 1,2) familiengerechtes und individuelles Wohnen in der Stadt realisiert werden. Damit kann ein Preisniveau erreicht werden, das trotz hochwertiger Ausstattung deutlich unterhalb der durchschnittlichen Marktpreise liegt.
Kostengünstiges Bauen, aber auch die Realisierung individueller Wohnvorstellungen und die frühe Integration aller späteren Bewohner machen das Bauen in der Gruppe für viele Menschen zunehmend interessant. Über die reine Wohnbedarfsdeckung hinaus verfolgen Baugemeinschaften aber häufig weitere Ziele. Neben Anforderungen an ökologische Bauweisen oder besondere Wohnformen (z.B. Loftwohnen, flexibles Wohnen, etc.), schaffen sie mit Konzepten für gemischt genutzte Gebäude, generationenübergreifende Wohnformen oder gemeinsames Wohnen im Alter Angebote, die auf dem herkömmlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden sind. Mit individuellen Programmen bieten sie Lösungen, die den veränderten gesellschaftlichen Anforderungen und Bedürfnissen nachhaltig entsprechen.
Durch den gemeinsamen Planungs- und Realisierungsprozess der Baugruppen entsteht eine hohe Identifikation mit dem eigenen Haus, das sich auch auf das Wohnumfeld überträgt und zu einer hohen soziale Stabilität innerhalb eines Quartiers führen kann.
Eine städtebauliche Entwicklung zur Unterstützung von Baugemeinschaften bedarf einer angepassten Körnung zur Realisierung übersichtlicher Gebäudeeinheiten mit hoher Flexibilität und individueller Bedarfsdeckung. Die im Gutachten vorgestellten Beispiele zusammenhängender Stadtfelder kennzeichnen sich durch individuellen Charakter und besondere Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet.

Im Zusammenspiel von städtebaulicher Struktur, Baukörper und urbaner Freiflächengestaltung entstanden beispielsweise in Freiburg und Tübingen Stadtquartiere mit eigener Prägung und hoher Lebensqualität,
die auch zu einer beständigen Werthaltigkeit der Wohnungen und Gebäude beitragen.
Durch ihre Kostenvorteile, individuelle Wohnformen und meist größere Wohnflächen [29] können Baugemeinschaften in attraktiven Stadtquartieren eine konkrete Alternative zum Wegzug ins Umland bieten.

Entwicklungsimpulse und Mischung

Viele Städte haben die Potenziale und Bandbreite des Bauens in der Gruppe erkannt. Baugemeinschaftlich organisierte Projekte erfahren in München, Hamburg und Hannover mittlerweile als Teil der Wohnbauentwicklung kommunale Unterstützung und Förderung. So wird mit der Einrichtung der „Agentur für Baugemeinschaften“ bei der Stadt Hamburg das Ziel verfolgt, pro Jahr etwa 300 Bauvorhaben durch Baugemeinschaften zu realisieren.
In Stuttgart könnten bei einer zurückhaltenden Prognose etwa 50 Gebäude mit rund 200 Wohnungen pro Jahr von Baugemeinschaften erstellt werden. Geht man für die kommenden Jahre von einem vergleichbaren Wohnungszuwachs wie 2003 (421 Wohnungen) aus, wäre durch Baugemeinschaften eine Steigerung diese Zuwachses um etwa 48 % möglich. Voraussetzungen hierfür sind die Aktivierung möglicher Innenentwicklungsflächen, Maßnahmen zur Unterstützung von Baugemeinschaften durch die Bildung einer Kontaktstelle für Interessenten bei gleichzeitiger Intensivierung einer konventionellen Wohnbauentwicklung.
Bei einer kontinuierlichen Förderung baugemeinschaftlicher Projekte durch ein städtebauliches Entwicklungsprojekt und der daraus resultierenden zunehmenden Etablierung von Baugemeinschaften im Wohnungsmarkt ist eine jährliche Zunahme von Baugruppen zu erwarten. Neben einer Erhöhung der Wohnbauaktivitäten können in der Folge deutliche Impulse für den Gesamtmarkt und das Umfeld erfolgen:

- Begrenzte Angleichung der Preisgefüge im bestehenden Immobilienmarkt

[29] In der Tübinger Südstadt liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bei etwa 108 qm

- Zunehmende Vielfalt und Individualisierung der Wohnungsangebote durch Wettbewerb
- Neue Wohnformen(Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten, etc.)
- Gemischte Nutzung innerhalb kleiner Einheiten zur Quartiers-belebung
- Potenzial der kostengünstigen Realisierung öffentlicher Infrastrukturen (z.B. Kindergarten innerhalb eines Baugemein-schaftsprojektes – siehe Projekt Gandhi-Straße, Stuttgart)
- Nutzung kleiner Baufelder, Restflächen und von Baulücken
- Maßstäbliche städtebauliche Körnung durch begrenzte Gebäudegrößen
- Charakteristisches Stadtbild
- Höherwertige Architektur
- Identifikation der Bewohner mit dem Quartier bei Eigentümern und Mietern
- Förderung des lokalen Handwerks durch kleinere Auftragsvolumina

Da der Wohnungszuwachs derzeit weit unterhalb der Erfordernisse liegt, ist die anzustrebende Deckung des Wohnbedarfs durch Baugemein-schaften alleine nicht gewährleistet.
Das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung zur Stabilisierung inner-städtischen Quartiere besteht daher nicht im Ersatz der bestehenden Immobilienwirtschaft durch ein neues System. Vielmehr sind vorhandene und neue Strukturen zu bündeln und in einem Gesamtkonzept zu verweben, um vorhandenes know-how und neue Synergien zu nutzen. Dieses sollte folgende Programmpunkte berücksichtigen:

- Innenentwicklung durch Aktivierung von Brachflächen und Baulücken
- Städtebauliche Konzeptionen mit maßstäblicher und flexibler Körnung
- Nutzungsmischung zur Verbesserung der Infrastruktur (Arbeitsplätze, Handel)
- Institutionelle Immobilienunternehmen zu klassischer Wohnraumversorgung und Mietwohnbau
- Baugemeinschaften zur kostengünstigen Eigentumsbildung, charakteristischen Quartiersbildung und vielfältigen Wohnformen
- Öffentlicher Raum und Freiflächenangebote (Umfeldverbesserung)
- Koordination durch Städtebaumanagement

Innenentwicklung und Baugemeinschaften

Die zukunftsfähige Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschafts- und Technologiestandorts Stuttgart hängt in besonderem Maß von seiner Lebens- und Wohnqualität sowie einer sozialen Ausgewogenheit ab. Zur annähernden Deckung des anstehenden Wohnbedarfs müssen in Stuttgart jedoch jährlich rund 1.800 neue Wohnungen geschaffen werden (bei Erhalt des Bestandes). In den kommenden 10 bis 15 Jahren ist damit eine aktive und attraktive Stadtentwicklung durchzuführen, um dem Trend zunehmender Abwanderung aus der Kernstadt entgegen zu wirken. Nur mit qualitätsvollem und familienfreundlichen Wohnungsbau sowie kostenbewussten Angeboten zur Eigentumsbildung sind breite Einwohnerschichten in der Stadt zu halten und neue Bewohner zu gewinnen.
Die zukünftige Entwicklung wird nach innen gerichtet sein, da keine großflächigen Erweiterungsflächen mehr vorhanden sind und eine weitere Expansion weder ökonomisch noch ökologisch vertretbar ist. Darüber hinaus müssen die durch die Stadt Stuttgart ermittelten Innenentwicklungspotenziale (ca. 200 ha für Wohnbau geeignet) genutzt

D R E I – P U N K T E – P R O G R A M M

1.
Beschluss zur Durchführung des Entwicklungsprogramms „Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“

2.
Einrichtung einer Kontaktstelle für Baugemeinschaften bei der Stadt Stuttgart

3.
Realisierung eines Modellvorhabens

Zur Vorbereitung eines Modellvorhabens ist eine Auftaktveranstaltung vorgesehen mit den Zielen:

- Einführung in die Thematik
- Informationen zum Bauen in der Gruppe
- Vorstellung beispielhafter Projekte
- Erfahrungsberichte aus der Praxis
- Ausstellung gebauter Beispiele
- Klärung des Potenzials für Baugemeinschaften in Stuttgart
- Vorstellung des Modellprojektes
- Vorstellung der Aufgaben und Ziele der Kontaktgruppe

werden, um ein Ausbrennen der Kernstadt zu vermeiden und die vorhandenen attraktiven Stadträume neuen urbanen Nutzungen zuzuführen.
Diese Notwendigkeit korrespondiert mit neuen Wohnvorstellungen, denn immer mehr Menschen können sich bei passenden Randbedingungen ein Leben in einem umgestalteten Stadtquartier vorstellen [30].
Mit dem Drei-Punkte-Plan erhält die Stadt Stuttgart einen Maßnahmenkatalog zur Durchführung eines konkreten Modellvorhabens auf einer zusammenhängenden Fläche.
Die in diesem Gutachten vorgelegten Beispiele verdeutlichen die Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Baugemeinschaften und zeigen deren Bandbreiten zur Schaffung neuer Wohnformen und Wohnprogramme auf. Die Ermittlung eines potenziellen Bedarfs baugemeinschaftlich organisierter Projekte sowie die Konkretisierung möglicher Kosten belegen darüber hinaus die Realisierungsfähigkeit eines Entwicklungsprojektes „Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“.

[30] Quelle: Befragungsaktion der Schwäbisch-Hall-Marktforschung Magazin, Oktober 201 im Auftrag von „stern“ und der Bausparkasse Schwäbisch Hall

8 Quellen, Literatur

- Statistisches Landesamt der Landeshauptstadt Stuttgart, 2004
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2004
- Statistisches Landesamt der Landeshauptstadt München
- Stadtentwicklungskonzept (STEK) der Landeshauptstadt Stuttgart
- Wettbewerb des Bundesministeriums für Bildung und Forschung: Abschlussbericht zu „Stadtregion Stuttgart 2030“, 2003
- Ministerium für Umwelt und Verkehr B-W, Wirtschaftsministerium B-W, Institut für Städtebau und Landesplanung (ISL) der Universität Karlsruhe: Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Strategien, Konzepte, Instrumente; Dokumentation des Fachkongresses am 15./16. Mai 2003;
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Baugemeinschaften- Ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart, 1999
- Stadt Stuttgart: Neues Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), Internetdatenbank, www.stuttgart.de, 2004
- Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover: Neue Wohnqualitäten – Ein Leitfaden für Baugemeinschaften, 2004
- Deutsches Institut für Urbanistik, Echter, Claus-Peter, Brühl, Hasso: Förderung von Wohneigentum in deutschen Städten, Berlin, 2004
- Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Bauen in der Gruppe, Verlag Callwey, München 2000
- Zeitschrift Geo: Kreise und Städte im Test, der demographische Wandel, Verlag Gruner+Jahr, Hamburg, 2004
- Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung: Deutschland 2020 - die demographische Zukunft der Nation, Berlin, 2004
- Bausparkasse Schwäbisch Hall: Schwäbisch Hall – Marktforschung: Ergebnisse der Befragungsaktion: Sternstadt: wie wollen wir wohnen?, Oktober 2001
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Internetplattform „Wohnportal“, www.fhh.hamburg.de, 2004
- Stattbau GmbH, Gesellschaft für Baubetreuung, Hamburg, Internetplattform www.stattbau-hamburg.de, 2004
- Reinig, Klaus Joachim, Hamburg: Gemeinsam planen, bauen, leben – ein Projektbeispiel aus Hamburg; Vortragsveranstaltung des Forum Bauen der Südzement GmbH, Ostfildern, 2004

- Genossenschaft „Parkhaus am Pinnasberg“, Hamburg: Internetplattform www.imparkhaus.de, 2004
- Bayerische Landshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Internet www.muenchen.de, 2004
- Stadt Freiburg: Das Quartier Vauban, Internetplattform www.vauban.de, 2004
- Stadt Tübingen: Städtebaulicher Rahmenplan „Stuttgarter Straße/ Französisches Viertel“, 1994
- wagnis eG, München Wohnungsgenossenschaft, Internetplattform www.wagnis.org, 2004
- WOGENO München eG, Wohnungsgenossenschaft, Internetplattform www.wogeno.de, 2004
- Netzwerk Wohnprojekte, Internetplattform www.netzwerk-wohnprojekte.de, 2004
- Pro... Gemeinsam bauen, Stuttgart, Wohnungsgenossenschaft; Internetplattform www.pro-wohngenossenschaft.de, 2004
- Harlander, Prof. Dr. Tilmann: Demographische Entwicklung und Wohnbaulandnachfrage in Baden-Württemberg, Vortrag zur Veranstaltung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg und der Arbeitsgemeinschatten Baden-Württembergischer Bausparkassen, 11.05.2004, Stuttgart
- Aring, Dr. Jürgen,: Stadt-Umland-Wanderung und die Notwendigkeit, Bauland auf innerstädtischen Standorten zu aktivieren; empirica, Bonn, 2001
- Feldtkeller, Andreas (Hrsg.): Vielfalt und Integration – Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, Deutsche Verlagsanstalt München, 2001
- Heinzmann, Friedrich: Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht, MK-Verlag, Möckmühl, 1998
- Karthaus, Frank, Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, Vortrag: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hamburg – Erfahrungen aus der Sicht der Agentur für Baugemeinschaften; Veranstaltung der Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg am 18.11.2004, Heilbronn

Abbildungen

- Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung: S. 7, 9, 47, 68, 69, 70, 71
- Landesvermessungsamt Stuttgart: S. 19, 24
- LEHEN drei, Stuttgart: S. 8, 10, 11, 13, 15, 20, 22, 25, 26, 27, 28, 36, 42, 53, 58 unten, 60, 61, 64, 65, 66
- Stadt Freiburg: S.54, 55
- Stadt Karlsruhe: S. 56 oben
- Stadtsanierungsamt Tübingen: S. 52 oben, 62
- Arche nora e.V. Hamburg: S. 44
- Baugenossenschaft WAGnis eG, München: S. 43
- Eigentümergemeinschaft Wabe GbR, Hannover: S. 45 oben, mitte
- LEG, Stuttgart: S. 23 unten, 32 (mit Hildebrand Immobilien)
- Häussler-Gruppe, Stuttgart: S. 29 oben
- pro... Wohngenossenschaft eG, Stuttgart: S. 17, 21 unten
- Parkhaus e.V., Hamburg: S. 18
- SWSG, Stuttgart: S. 23 oben, 29 unten, 30 unten
- Wohnbaugenossenschaft Schanze eG Hamburg: S. 46
- Architekten-Verbund „B44“, Karlsruhe: S. 56
- Humpert, Kösel-Humpert, Architekten mit Falk & Kremer Architekten, Karlsruhe: S. 57
- Siedlungswerkstadt, Architekten, Konstanz: S. 59 oben
- Werkgruppe 1, Architekten, Gutach-Bleibach: S. 59 unten
- Gudrun Th. De Maddalena: S. 63
- Manfred Grohe, Kirchentellinsfurt: S. 52

9 Beispielkatalog

Tübingen: Städtisches Einfamilienhaus
(Arch: LEHEN drei)

Freie private Baugemeinschaft „Lofthaus“
(Arch: LEHEN drei)

Betreute Baugemeinschaft „Haus am Platz“
(Arch: LEHEN drei)

Stuttgart: Genossenschaftliches Wohnprojekt „Wabe“, Burgholzhof
(Arch: Dimo Haith)

Betreute Baugemeinschaft „Gandhi“ mit Kindertagesstätte
(Arch: Kottkamp+Schneider)

Karlsruhe: Private Baugemeinschaften für acht Stadthäuser (Arch: B44, Karlsruhe)
Betreute Baugemeinschaft „Baugruppe Weststadt“
(Arch: Humpert, Kösel-Humpert, Karlsruhe)

Konstanz: Betreute Baugemeinschaft „Passivhaus Eichbühlstraße“
(Arch: Siedlungswerkstatt, Konstanz)

Anlage: Zusammenstellung der Immobilienmarktuntersuchung (März bis Juni 2004), LEHEN drei

Tübingen: Städtisches Einfamilienhaus (Arch: LEHEN drei)

Privater Bauherr

Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im EG

Büro: 32 qm

Wohnung: 158qm

Kosten brutto inkl. Grundstück: 1.860 €/qm

Tübingen: Freie private Baugemeinschaft „Lofthaus“ (Arch: LEHEN drei)

Private Baugemeinschaft, 3 Mitglieder

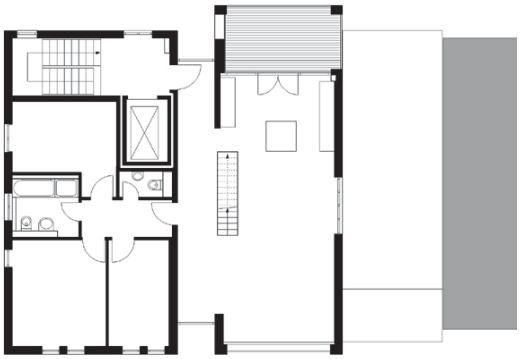
Zwei Wohnungen mit Praxis im EG

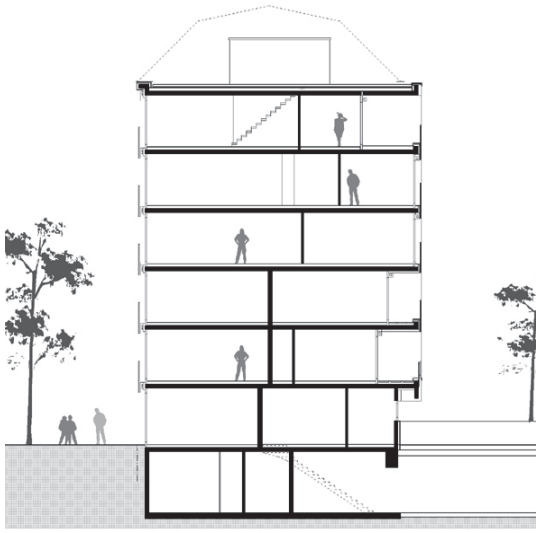
Praxis: 98 qm

Wohnungen: 360qm

Kosten brutto inkl. Grundstück: 1.870 €/qm

Tübingen: Betreute Baugemeinschaft „Haus am Platz“ (Arch: LEHEN drei)





Betreute Private Baugemeinschaft,

7 Mitglieder

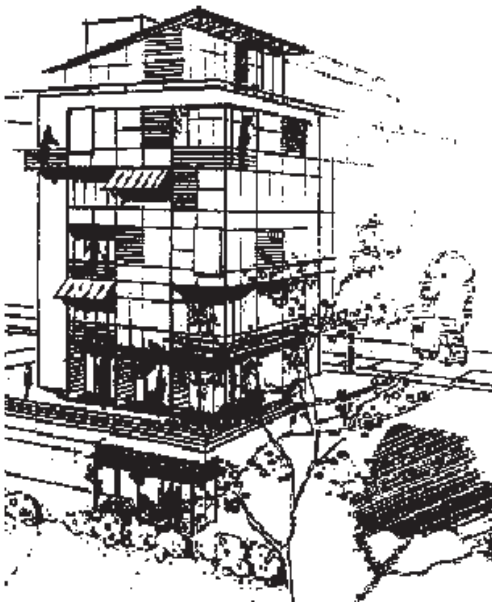
7 Wohnungen mit 2 Gewerbeflächen im EG

Gewerbe: 93 qm

Wohnungen: 770 qm

Kosten brutto inkl. Grundstück: 1.590 €/qm

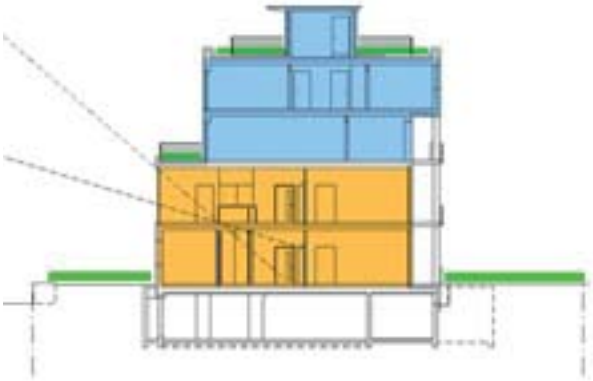
Genossenschaftliches Wohnprojekt „Wabe“, Burgholzhof (Arch: Dimo Haith)



pro...gemeinsam bauen und leben,
Wohngenossenschaft eG, Stuttgart
Mehrfamilienhaus
Ziele:
Gemeinsam Wohnen von Alt und Jung
Kostengünstiges Bauen
Umweltgerechtes Bauen
Wohnungsanzahl: 15
Davon: 12 Mietwohnungen
3 Eigentumswohnungen
Kosten brutto inkl. Grundstück: k.A.
Fertigstellung: 2001

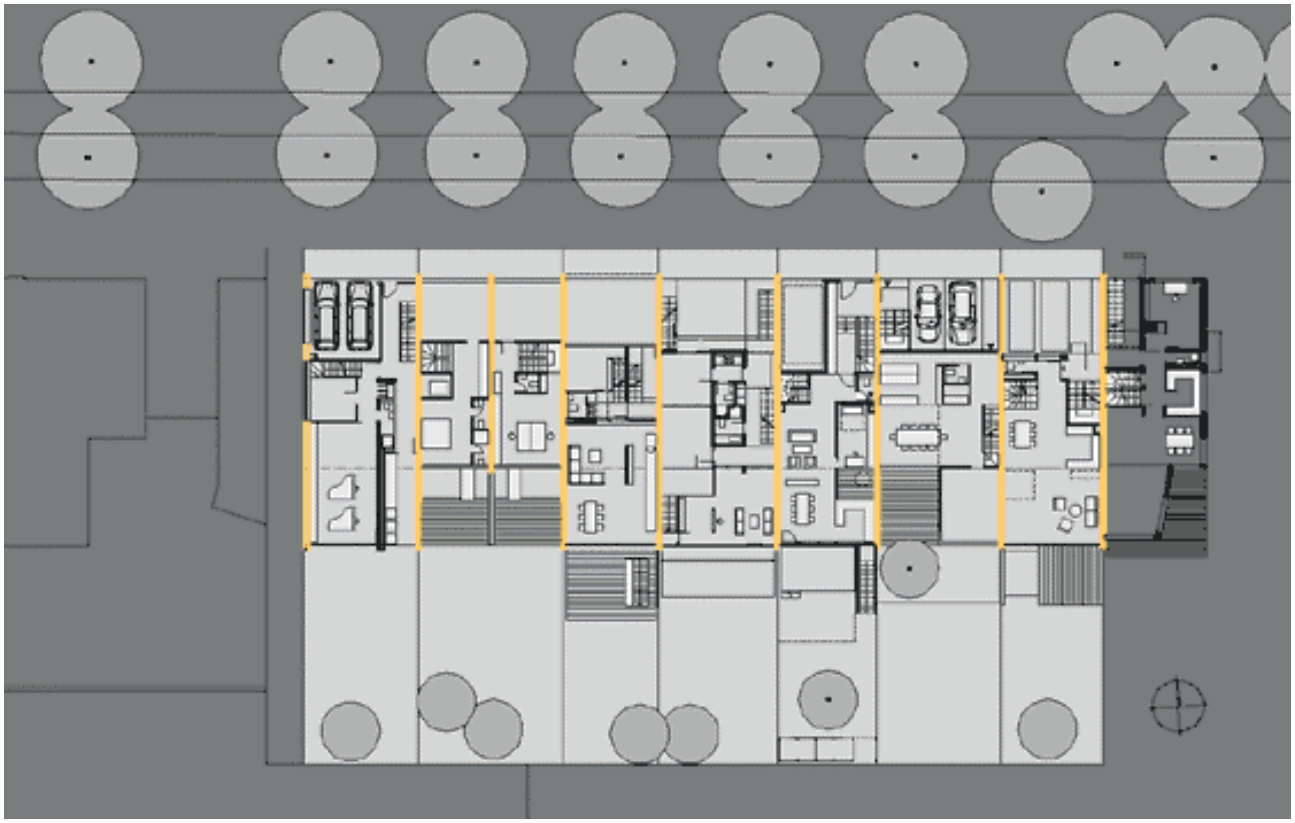
Stuttgart: Betreute Baugemeinschaft „Gandhi“ mit Kindertagesstätte

(Arch: Kottkamp+Schneider)

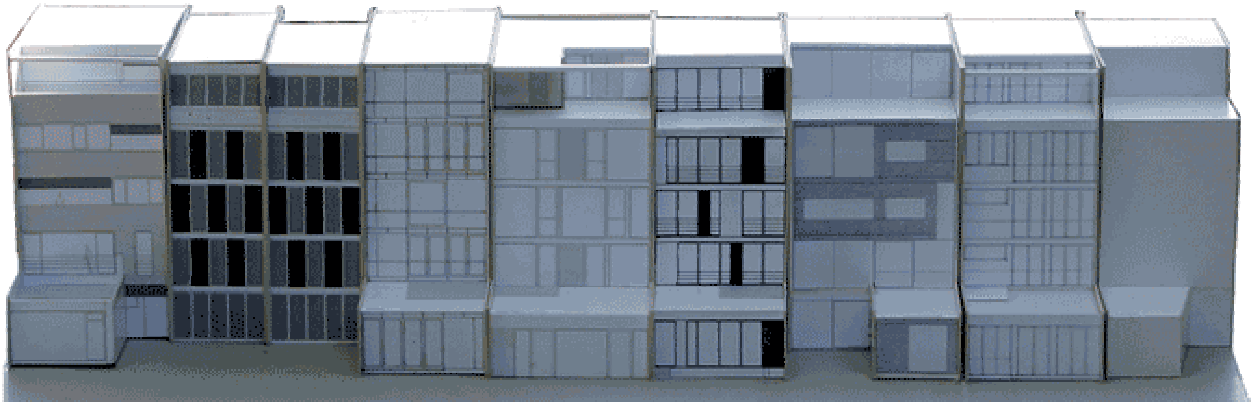


Public-Private-Partnership in der
privaten Baugemeinschaft
Mehrfamilienhaus mit städt. Kindertagesstätte
Wohnungsanzahl: 8 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen: 65 – 125 qm
Kindertagesstätte für vier Gruppen
Kosten brutto: ca. 1830 €/qm
Fertigstellung: Frühjahr 2005
Arch: Kottkamp + Schneider, Stuttgart

Karlsruhe: Private Baugemeinschaften für acht Stadthäuser (Arch: B44, Karlsruhe)



Acht Stadthäuser in der ehemaligen Dragonerkaserne, Karlsruhe
Private Baugemeinschaften mit gemeinschaftlicher Koordination
Pro Stadthaus zwei gestapelte Maisonetten
Wohnungsgrößen: 130– 200 qm
Kosten brutto: k.A.
Fertigstellung: voraussichtlich 2005
Arch: Gruppe B44



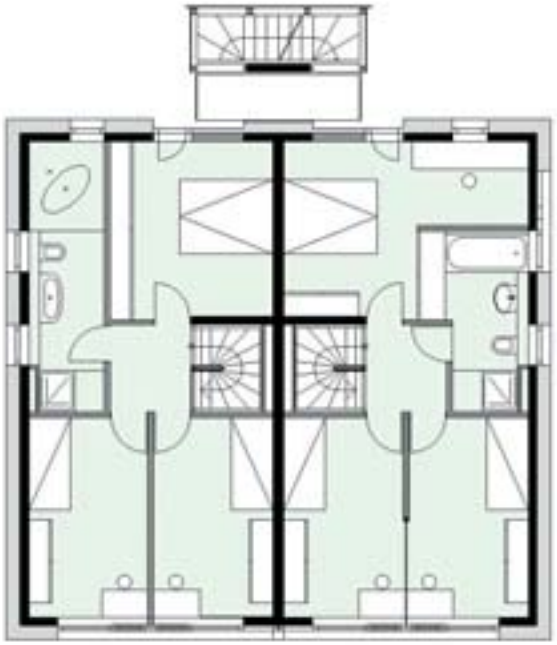
Karlsruhe: Betreute Baugemeinschaft „Baugruppe Weststadt“

(Arch: Humpert, Kösel-Humpert, Karlsruhe)

Baugruppe Weststadt
Betreute private Baugemeinschaften zum Bau von 16 Wohnungen und Tiefgarage.
10 Maisonetten mit 110 – 130 qm Wohnfläche
6 Etagenwohnungen mit 60 – 145 qm Wohnfläche
Kosten/qm Wohnfläche: 2.050 € brutto inkl. Grundstück und aller Nebenkosten
Fertigstellung: Dezember 2004
Arch: Arge
Humpert & Kösel-Humpert
Freie Architekten und Stadtplaner
Falk & Keller Architekten
Karlsruhe

Konstanz: Betreute Baugemeinschaft „Passivhaus Eichbühlstraße“

(Arch: Siedlungswerkstatt, Konstanz)



Stadthaus mit vier Maisonette-Wohnungen
in Konstanz
Betreute private Baugemeinschaften
Passivhausstandard
Wohnungsgrößen: k.A.
Kosten brutto: k.A.
Fertigstellung: 2003
Arch: siedlungswerkstatt GmbH, Konstanz

Anlage: Zusammenstellung der Immobilienmarktuntersuchung (Mai 2004), LEHEN drei

Zusammenstellung der Immobilienangebote, Mai 2004

November 2004

Nr.	Standort	Art	Anz. WE	Etagen	Größe WE		Wohnfläche (qm)		Garge	GP (EUR)		EP (EUR)		Mittel	Prov	NK	Anbieter	Datum
					von	bis	von	bis		von	bis	von	bis					
1	Stuttgart-Degerloch	EFH	1				225,00			1.100.000		4.889	4.889	4.889			Privatangebot	15.05.04
2	Stuttgart-Botnang	DHH	1	3	5	6	138,50	139,50	Stpl.		364.000	2.609	2.609	2.609			BWG, Stuttgart	15.05.04
3	Stuttgart-Sillenbuch	DHH	1	2/3	7		205,00		G	710.000		3.463	3.463	3.463			Kinkel Immobilien	15.05.04
4	Stuttgart, Steinhaldenfeld	DHH	1	3	4	5		152,00	k.A.	395.000	460.000	3.026	3.026	3.026			SWSG	15.05.04
5	Stuttgart-Vaihingen	DHH	1				160,00			389.000		2.431	2.431	2.431			G & K Wohn- Gewerbebau GmbH	15.05.04
6	Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser	DHH	1	3	4	4	136,13	136,13		386.225	399.891	2.837	2.938	2.887			LEG Baden-Württemberg	15.05.04
7	Stuttgart-Botnang	RH	1	2+D	5	6	129,00	151,50	Stpl.	393.500		3.050	3.050	3.050			BWG, Stuttgart	15.05.04
8	Stuttgart-Möhringen, Bahnhof	RH	10	2+D	5	6	141,00	141,00		352.000	385.700	2.496	2.735	2.616			Stuttgarter Straßenbahnen AG	15.05.04
9	Stuttgart, Steinhaldenfeld	RH	1	2/3	4	5	125,00	148,00	k.A.	320.000	399.000	2.560	2.696	2.628			SWSG	15.05.04
10	Stuttgart Stammheim	RH	1	2+D	4	5	123,00		CP	304.000		2.472	2.472	2.472			SWSG	15.05.04
11	Stuttgart-Vaihingen	RH	1	2+D	4	5	131,00		G	314.100		2.398	2.398	2.398			SWSG	15.05.04
12	Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker	RH	1		4	6	117,00	132,00	G+Stpl.	287.000		2.453	2.453	2.453			Siedlungswerk	20.05.04
13	Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker	RH	1		4	5	118,00	126,00	G	269.600	266.300	2.285	2.113	2.199			SWSG	20.05.04
14	Stuttgart-Weilimdorf	RH	1	2+D	4	5	129,00	145,00		311.100		2.412	2.412	2.412			SWSG	15.05.04
15	Stuttgart-Zuffenhausen (Raiser)	RH	1	2/3	4	5	104,00	134,00		201.960		1.942	1.942	1.942			SWSG	15.05.04
16	Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser	RH	1	2+D	5,5	5,5	120,00	120,00		294.000	303.000	2.450	2.525	2.488			Wüstenrot	15.05.04
17	Stuttgart-Sonnenberg	MFH	4 +	3 + D	2	4	74,00	112,00		164.000	251.000	2.216	2.241	2.229			Brutschin GmbH	15.05.04
18	Stuttgart-Burgholzhof	MFH	5+	4	3	4	79,00	104,00	TG	211.900		2.682	2.682	2.682			SWSG	15.05.04
19	Stuttgart-Burgholzhof	MFH	12	5 + D	2,5	4,5	79,96	131,33		207.700	423.500	2.598	3.225	2.911			LEG Baden-Württemberg	15.05.04
20	Stuttgart-Degerloch	MFH				4		115,85			278.000	2.400	2.400	2.400			Heinrich-Immobilien-GmbH	22.05.04
21	Stuttgart-Degerloch, Hagdornweg 2 + 4	MFH			3	5	76,00	174,00		282.000	538.000	3.711	3.092	3.401			Günter Philipp Wohnbau GmbH	22.05.04
22	Stuttgart-Feuerbach	MFH	8	3	2	4,5	60,00	130,00		165.000	342.000	2.750	2.631	2.690			MTM-Wohnbau	15.05.04
23	Stuttgart-Feuerbach	MFH	3 +	3 + D	2	4	52,73	85,20		122.000	191.600	2.314	2.249	2.281			Heinrich Immobilien GmbH	15.05.04
24	Stuttgart-Feuerbach	MFH	4	3 + D	2	4	54,00	139,00		149.000	439.000	2.759	3.158	2.959			Ipsen-Wertbau GmbH	22.05.04
25	Stuttgart-Frauenkopfstraße	MFH	6	2+D	2,5	4,5	63,06	120,21		225.440	426.745	3.575	3.550	3.563			Albrecht Wohnbau, Leonberg	15.05.04
26	Stuttgart-Frauenkopf	MFH	5	3 + D	3	4	74,00	121,00		254.300	539.400	3.436	4.458	3.947			Wohnbau-Studio, Stuttgart	22.05.04
27	Stuttgart-Frauenkopf	MFH	5	3 + D	4	4	144,00	193,00		639.600	887.200	4.442	4.597	4.519			Wohnbau-Studio, Stuttgart	22.05.04
28	Stuttgart-Möhringen	MFH	6	2+D	3,5	5,5	74,00	103,00	14.000	207.000	298.000	2.797	2.893	2.845			G & R Bau- und Immobilienservice	15.05.04
29	Stuttgart-Nord, Killesberg	MFH	3 +	3 + D	3	5	105,00	166,00		299.800	418.500	2.855	2.521	2.688			immoterra	15.05.04
30	Stuttgart-Nord, Rosensteinstraße	MFH	12 +	6	2	4,5	60,00	141,00	TG	149.200	401.600	2.487	2.848	2.667			SWSG	15.05.04
31	Stuttgart-Nord, Im Kaisermer	MFH	8	3 + D	2	4	51,78	112,99		136.700	299.500	2.640	2.651	2.645			LEG Baden-Württemberg	15.05.04
32	Stuttgart-Nord, Schottstraße	MFH	4		3	5	135,00	175,00		498.200	810.500	3.690	4.631	4.161			Lichtinger-Wohnbau-GmbH	22.05.04
33	Stuttgart-Obertürkheim	MFH	23	3 + D	2	4	59,67	87,73		149.800	224.800	2.510	2.562	2.536			Planbau Schwaben	22.05.04
34	Stuttgart-Sillenbuch	MFH			3	5	96,00	141,00		289.000	495.000	3.010	3.511	3.261			Dalati Bauconcept GmbH	15.05.04
35	Stuttgart-Sonnenberg	MFH	12	2+D	2	5	73,87	134,05		164.000	315.000	2.220	2.350	2.285			Brutschin GmbH	15.05.04
36	Stuttgart-Süd,Alexanderstraße	MFH	23	5 + D	2	3	53,00	85,00		154.000	259.000	2.906	3.047	2.976			Nord-Süd-Hausbau	15.05.04
37	Stuttgart-Süd, Möhringer Straße 7	MFH	11	5 + D	2	4	63,00	146,00		129.900	245.900	2.062	1.684	1.873			Geiger und Partner	15.05.04
38	Stuttgart-Süd, Lerchenrain	MFH	6	3 + D	2	3,5	54,00	91,00			309.800	3.404	3.404	3.404			Wüstenrot	20.05.04
39	Stuttgart-Schützenstraße	MFH	8	3 + D	3,5	5,5	104,80	140,00		285.000	545.000	2.719	3.893	3.306			Bauwerk 4	15.05.04
40	Stuttgart-Hasenstraße 46	MFH	7	3 + D		5		115,00			399.800	3.477	3.477	3.477			Wohnbau Traub GmbH & Co.KG	15.05.04
41	Stuttgart-Kleiststraße	MFH	4	3 + D		4,5		109,72	17.900		329.000	2.999	2.999	2.999			Modernbau GmbH	15.05.04
42	Stuttgart-Weilimdorf	MFH	3	3 + D	3	3,5	76,54	101,81		239.800	294.800	3.133	2.896	3.014			Modernbau GmbH	15.05.04
43	Stuttgart-Vaihingen	MFH	32	4	2	4	79,00	105,00		217.410	282.960	2.752	2.695	2.723			VEG GmbH	15.05.04
44	Stuttgart-Vaihingen	MFH	3	k.A.		4	117,00	126,00		335.500	345.500	2.868	2.742	2.805			Regionalbau Stuttgart	15.05.04
45	Stuttgart-Vaihingen	MFH	12	2+D	3	4	91,00	113,00		223.130	277.232	2.452	2.453	2.453			VEG GmbH	15.05.04
46	Stuttgart-Vaihingen	MFH	6	2+D	3	5	99,58	159,25		279.000	415.000	2.802	2.606	2.704			Brutschin GmbH	15.05.04
47	Stuttgart-Vaihingen	MFH				4		115,04			293.400	2.550	2.550	2.550			Heinrich-Immobilien-GmbH	22.05.04
48	Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker	MFH			4	5	99,00	132,00	TG	199.500		2.015	2.015	2.015			Siedlungswerk	20.05.04
49	Stuttgart-Vaihingen	MFH			2	4	66,00	101,00		199.000	305.000	3.015	3.020	3.017			Bokari-Immobilien GmbH	20.05.04
50	Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten	MFH	14	4	4	5	113,50	146,00		238.700	293.100	2.103	2.008	2.055			Glemsgau-Immobilien GmbH	22.05.04
51	Stuttgart-West	MFH																15.05.04

Zusammenstellung der Immobilienangebote, Mai 2004

November 2004

Durchschnittswerte	Wohnfläche (qm)	Kosten pro WE	Kosten pro qm	
Durchschnitt DHH	152,47	443.445	2.884	
Durchschnitt RH	129,69	314.376	2.466	
Durchschnitt MFH	103,09	311.318	2.884	
Gesamtschnitt	**128,42**	**356.380**	**2.744**	
Aufgliederung nach Wohnformen				**Lage**
Günstigestes Angebot DHH	138,50	364.000	2.609	Stuttgart-Botnang
Teuerstes Angebot DHH	205,00	710.000	3.463	Stuttgart-Sillenbuch
Durchschnitt DHH	152,47	443.445	2.884	
Günstigestes Angebot RH	104,00	201.960	1.942	Im Raiser, Stuttgart-Zuffenhausen
Teuerstes Angebot RH	148,00	399.000	2.696	Stuttgart-Steinhaldenfeld
Durchschnitt RH	129,69	314.376	2.466	
Günstigestes Angebot MFH	52,73	122.000	2.314	Stuttgart-Feuerbach
Teuerstes Angebot MFH	193,00	887.200	4.597	Stuttgart-Frauenkopf
Durchschnitt MFH	103,09	311.318	2.884	

10 Internationale Beispiele: Urbane Bausteine

(in gesonderter Anlage zum internen Gebrauch)