

Stuttgart, 18.03.2015

Zeitstufenliste Wohnen 2014 - Fortschreibung Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	24.03.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	17.04.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	21.04.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.05.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.05.2015

Beschlussantrag:

Von der Zeitstufenliste Wohnen 2014 wird Kenntnis genommen.
Die Zeitstufenliste ist Grundlage für die planerische Umsetzung, die Bodenordnung und die Infrastrukturvorsorge der für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebiete.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Wichtige wohnungspolitische Ziele sind die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige und verbesserte Aktivierung der Wohnbaupotenziale und die Sicherung der Wohnungsvorsorge. Der Stand der Potenzialeinschätzung (nach Zeitstufen) ist im Hinblick auf die Erreichung der Zielzahlen (derzeit 1.800 WE/Jahr) und die zeitliche Reichweite der Potenziale relevant.

Mit der Zeitstufenliste Wohnen sollen der Wohnungsmarkt informiert und zugleich Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs gesetzt werden. In der Liste wird daher eine zeitliche Abfolge der Flächenrealisierung vorgeschlagen, wie sie sich aus den jeweiligen standörtlichen Randbedingungen und den planungs- und umlegungsrechtlichen Verfahren ergibt.

Die gelisteten Gebiete werden vier Zeitstufen zugeordnet und jeweils nach

Stadtbezirken dargestellt. Die bisher umfangreiche Liste wird auf Angaben reduziert, die für die Abschätzung und Bilanzierung des Wohnbaupotenzials, der Baurechtschaffung und Bautätigkeit erforderlich ist. Darauf aufbauend wird ein Wohnungsbauprogramm – die 50 größten Gebiete bis 2025 mit detaillierten Angaben zum Grundstücksbesitz, zum Programm, zu Entwicklungshemmnissen und Handlungsbedarfen aufgestellt.

Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 regelmäßig fortgeschrieben, seit 2010 durch eine vierjährige Generalfortschreibung (Beschlussvorlage) mit zwei-jährigem Sachstandsbericht (Mitteilungsvorlage).

Grundlage für die aktuelle Fortschreibung zur Zeitstufenliste Wohnen 2014 sind die Zeitstufenliste Wohnen 2010 (GRDRs 550/2010) sowie der Sachstandsbericht 2012 (GRDRs 431/2013) mit der Zwischenbilanz der fertig gestellten, in Bau befindlichen und neu hinzu gekommenen Gebiete. Diese Ausgangsliste 2010/2012 wurde nun turnusgemäß zum Stichtag 30. Juni 2014 aktualisiert.

Über die vergangenen 10 Jahre konnte der Potenzialnachweis und die Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau – bei stagnierender Nachfrage – mit einer intensivierten und systematischen Untersuchung von Potenzialen deutlich verbessert werden. Seit der Zeitstufenliste 2008 ist bereits eine Verstetigung der Potenzialverfügbarkeit zu verzeichnen, da entsprechend dem Verbrauch Potenziale nachgewachsen sind.

In der Gesamtbilanz 2010 bis 2014 wird gegenüber früheren Fortschreibungen der Zeitstufenlisten dann aber ein deutlicher Rückgang bei den Kenndaten verzeichnet: Gebiete -10,8 %, Bauflächen -8,5 %, Potenziale -8,1 %.

Die Kenndaten zum aktuellen Stand:

Zahl der Gebiete:	174
Verfügbare Bauflächen	247,0 Hektar
Wohnbaupotenzial	21.415 WE

Die Veränderungen sind vor allem innerhalb des Bilanzierungszeitraumes seit 2012 ablesbar: Neu erfasst wurden 31 Gebiete mit einem Potenzial von ca. 2.125 WE (inkl. Eiermann-Areal mit 500 WE). Bau fertig gestellt wurden 34 Gebiete mit ca. 1.600 WE, hinzu kommen erhebliche Potenzialreduzierungen bei einigen unbeplanten Gebieten und Bauabschnitten der „Gebiete in Bau“. Zurück gestellt und entfallen sind zudem 17 Gebiete mit einem Potenzial von 965 WE (fehlende Realisierungsmöglichkeiten). Derzeit in Bau befindlich sind 40 Gebiete mit einem Restpotenzial von 3.485 WE.

Festzuhalten ist:

1. Der Potenzialnachweis ist um annähernd 2.000 WE zurück gegangen. Gründe liegen im nachlassenden Strukturwandel, in Entwicklungsproblemen bei einer Reihe von Gebieten und in der nur noch kleinteiligen Bestandsentwicklung.
2. Die derzeit hohe Wohnbautätigkeit absorbiert die Potenziale der Zeitstufenliste ohne dass der Planung entsprechend nachrückende oder neue Potenziale zur Verfügung stehen (Zeitstufe 0: + 1.975 WE; Zeitstufe 1: - 2.380 WE).
3. Kurz- und mittelfristig (bis 2020) stehen ausreichend Potenziale zur Verfügung (Zeitstufen 0 und 1: 103 Gebiete mit 9.945 WE). Verzögerungen bei der Entwicklung von Gebieten können sich jedoch nachteilig auf den

Abbau des aktuellen Wohnungsdefizits und auf die Bereitstellung von Potenzialen für den geförderten Wohnungsbau auswirken.

4. Längerfristige Wohnungsvorsorge: Da das Anschlusspotenzial von Stuttgart 21 voraussichtlich erst ab 2025 an den Markt geht, könnte nach 2020 die Deckung des künftigen Bedarfs an Wohnungen erschwert sein (bei anhaltend hoher Zielzahl für den Wohnungsbau und begrenzt nachrückenden Potenzialen). Daher sind größere Anstrengungen zur Aktivierung neuer Potenziale erforderlich (Umstrukturierung und Neuordnung von Bestandsflächen – erforderlich ist hierfür ein Dichtekonzept Wohnen).
5. Absehbar sind die Zusatzpotenziale aus neuen Baugebieten endlich, so dass der Bestandsentwicklung und -umnutzung künftig ein größeres Gewicht zukommt (mit der besonderen sozialen Thematik des Ersatzwohnungsbaus). Unter den neu erfassten und in Bau befindlichen Potenzialen (insg. 5.233 WE) ergibt sich bereits ein Anteil von rund 57%.
6. Der durchschnittliche städtebauliche Dichtewert der Gebiete liegt bei 86,5 WE/ha.
7. Auf Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan können noch 5,2 % des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste realisiert werden (mit Schafhaus, ohne Hoffeld-West).
8. Es fehlen besondere Wohnraumangebote für Studierende (derzeit werden im inneren Stadtgebiet nur ca. 200 - 250 WE projektiert; auf vorhandenen Landesgrundstücken in S-Mitte, dem Eiermann-Areal und dem Aurelis-Gelände in S-Vaihingen könnten zusätzlich ca. 750 - 800 WE entstehen).

Finanzielle Auswirkungen

Mittelbare Abhängigkeit der Haushaltsplanung wegen Mittelbereitstellung, z. B. für Infrastruktur.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen

Referat WFB

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ergebnis der Fortschreibung
 2. Übersichtskarte
 3. Zeitstufenliste 0 - 3
 4. Stuttgarter Wohnbaudichten seit 2005



Anlage 4_Stuttgarter Wohnbaudichten seit 2005.pdf



Anlage 2_Übersichtskarte.pdf



Anlage 3_Zeitstufenliste.pdf



Anlage 1_Ergebnis der Fortschreibung.pdf

Zeitstufenliste Wohnen 2014

Ergebnis der Fortschreibung

1. Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Stuttgart besitzt einen der stabilsten Wohnimmobilienmärkte in Deutschland. Die Wohnungsknappheit hat zugenommen und die Wohnkosten sind weiter gestiegen.

1.1 Zufriedenheit mit der Wohnraumversorgung

Die Wohnzufriedenheit der Stuttgarter Bevölkerung wurde zuletzt in der Bürgerumfrage 2013 erfasst. „Zu hohe Mieten und zu wenig Wohnungen“ zählen mit 7% aller Nennungen zu den größten Problembereichen der Stadt. Die Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot ist nach dem Anstieg seit 2005 auf 47 Punkte seit 2011 wieder deutlich auf 36 Punkte gesunken (Bewertung nach Kommunalbarometer). Die Zufriedenheitswerte in Bezug auf die verfügbaren Wohnungen sind in den letzten Jahren gleichbleibend hoch (zuletzt 2013 bei 80 Punkten), was auf die hohe Qualität der gebauten und bezogenen Wohnungen hinweist.

Die Pro-Kopf-Versorgung liegt derzeit bereits bei 40,3 qm (Region 44,1%), die Wohneigentümerquote (selbst genutzter Wohnraum) bei 31,6%, damit auf dem 2. Platz im Großstadtvergleich.

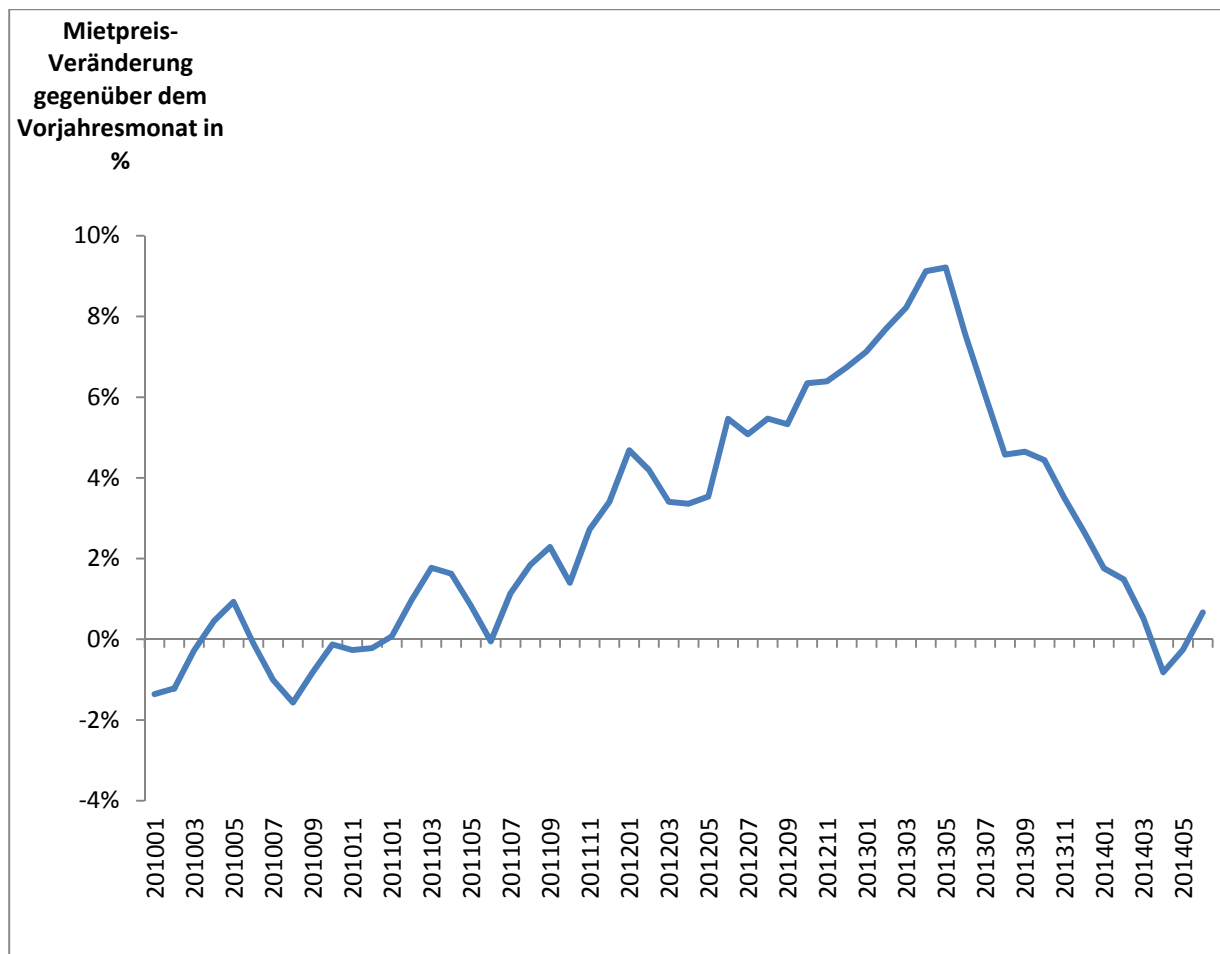
1.2 Preise für Wohnimmobilien

Nach dem Stuttgarter Grundstücksmarktbericht 2014 steigen die Preise für Wohnimmobilien auf breiter Front. Bebaute Grundstücke sind in 2013 um 3-7% gestiegen (Mehrfamilienhäuser bei 7%). Preise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) sind gar um 10-12% gestiegen, Neubauwohnungen lediglich um 4%. Der Anstieg der Baulandpreise (plus 10-15%) liegt deutlich über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten, Mieten und Baukosten. Die Preisspannen für einfache und höherwertige Wohnlagen gehen seit Jahren auseinander. Neue Wohngebiete in mittlerer Preislage lassen sich künftig lediglich im Rahmen des Stadtumbaus entwickeln (NeckarPark, CityPrag, RosensteinViertel).

Mittlerweile ähnlich deutlich wie die Preise für Eigentum haben sich die Bestandsmieten entwickelt, in den Jahren 2013/14 um 7,7%, beim Wohnungsbestand vor 1975 erbaut, also bei 86% aller Wohnungen, gar um 9,2% (vgl. aktuelle Mietspiegelerhebung). Die Durchschnittsmiete liegt jetzt bei 8,44 €/qm (vgl. 2006: 6,80 €/qm). Nach einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle und Südewo (Wohnungsmarktbericht Baden-Württemberg 2014) liegen die Angebotsmieten in einer Spanne von 8,05 bis 15,35 €, die durchschnittliche Angebotsmiete ist von 8,82 auf 10,64 € gestiegen.

Aus dem Kurzbericht zum Mietspiegel 2013/2014: Das Mietspiegelniveau (Kaltmieten) ist zwischen April 2010 und April 2012 um durchschnittlich 5,5% gestiegen. Damit liegt die letzte Verteuerung nur leicht über dem Durchschnitt der letzten sechs Mietspiegelveränderungen seit 2002. Die Wohnungen der Baujahre vor 1975 verzeichneten mit 6% einen überdurchschnittlichen Preisanstieg (86% aller mietspiegelrelevanten Wohnungen). Es wird zwar ein weiterer Anstieg der Angebots- und Wiedervermietungs mieten erwartet, allerdings sind die Preissteigerungen zumindest bei den Angebotsmieten seit dem Frühjahr 2013 wieder zurück gegangen und scheinen sich auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt wieder zu „normalisieren“. Die „Mietpreisbremse“ wird allenfalls bei den Wiedervermietungs mieten wirksam, in Fällen, in denen bei günstiger Ausgangsmiete ein „Aufholen“ erwartet wird.

Veränderung der Angebotsmieten auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahresmonat seit Januar 2010



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

1.3 Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

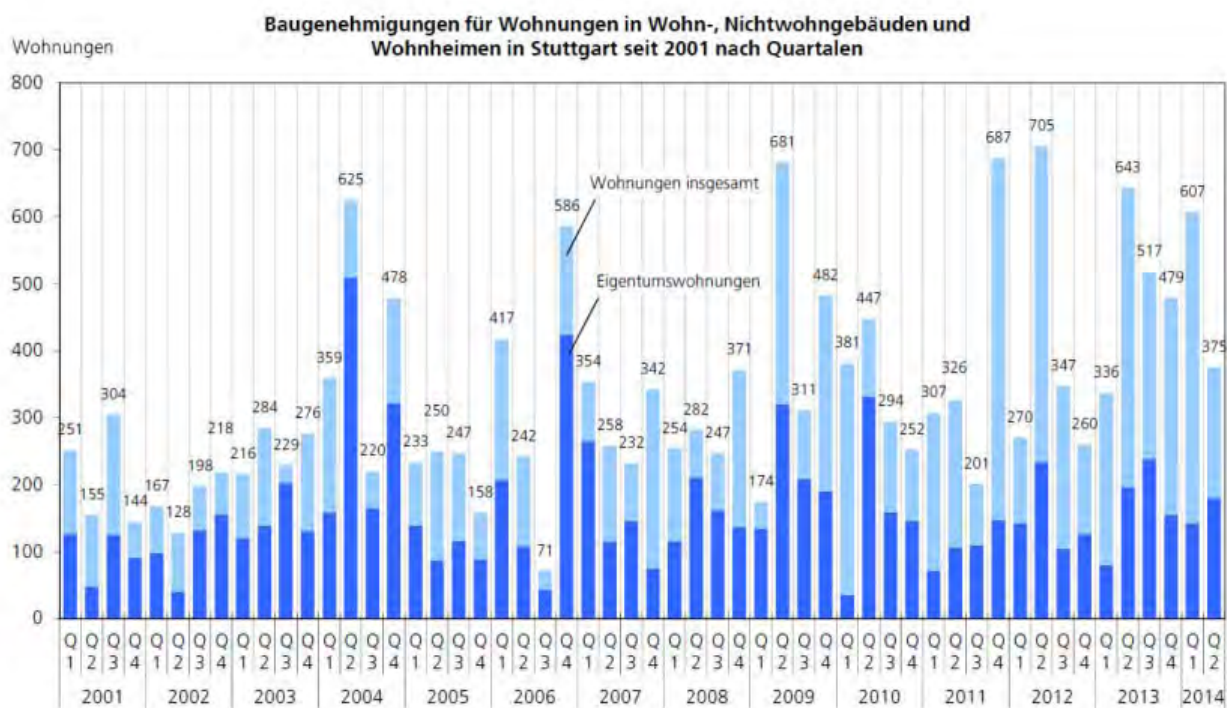
Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind durch ordnungsrechtliche und insbesondere mietrechtliche Initiativen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg bestimmt. Die Umsetzung der so genannte „Mietpreisbremse“ wird derzeit auf Landesebene geprüft. Die Umwandlungsverordnung für Wohnungsbestände (nur Gebiete mit sozialer Erhaltungssatzung) ist seit November 2013 rechtswirksam.

Die Kapitalmarktbedingungen sind günstig. Daher wird der lokale Wohnungsmarkt trotz unzureichend wirksamer staatlicher Anreize für den Miet- und Eigentumssektor (Neubau) weiterhin als dynamisch eingeschätzt und verspricht in gut erreichbaren und topografisch begünstigten Lagen überdurchschnittliche Renditen. Der Investitions- und Preisdruck auf bislang preiswerten Innenstadtlagen und erneuerten Wohnungsbestände nimmt weiter zu. Die Marktdynamik resultiert zunächst aus einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum (erhöhte Bevölkerungsgewinne, haushaltsstrukturelle Veränderungen, mehr Wohnraumbedarf pro Kopf durch Wohlstands- und Remanenzeffekte). In der Summe begrenzen die hohen Grundstückskosten und die beengten Verhältnisse des Stadtraums jedoch den erwartbaren Zuwachs.

1.4 Entwicklung der Bautätigkeit

Alle relevanten Indikatoren zur Bautätigkeit sind absehbar solide. Die hohe Sicherheit des Investments und der Vermögenswerte ist auch der Angebotspolitik in der Innenentwicklung zu verdanken. Das Investitionsklima hat sicher verbessert, vor allem durch den seit 2005 eingeleiteten Trend zum innerstädtischen Wohnen.

Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich gegenüber früheren Jahren auf einem höheren Niveau stabilisiert und erreicht seit mehr als 15 Jahren den höchsten Wert (2013: 1.983 Wohnungen). Im 1. Halbjahr 2014 sind es erneut 983 WE. Es wird erwartet, dass sich der Trend auch im 2. Halbjahr fortsetzt.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Die Zahl der Baufertigstellungen ist 2013 mit 1.500 WE deutlich geringer ausgefallen als im Vorjahr (2012: 1.881 WE), liegt aber noch in der Schwankungsbreite der Jahre 2008-2013 mit $\bar{} 1.536$ WE/Jahr). Die Bautätigkeit liegt mit 6,2 WE je 1.000 Bestandswohnungen leicht unter dem Regionalwert (6,5% je 1.000 WE).

Über 80% der 2013 fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden befinden sich in Mehrfamilienhäusern, in diesen wurden ca. 46% der Wohnungen im Eigentum (WEG) und ca. 54% in Mietwohnungen geschaffen.

Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht realisierte Wohnungen) ist aber in den vergangenen Jahren auf jetzt 5.087 WE angestiegen. Ungeachtet statistischer Unschärfen ist festzuhalten, dass der Markt die Baurechte nicht im gleichen Maße absorbiert wie sie geschaffen werden.

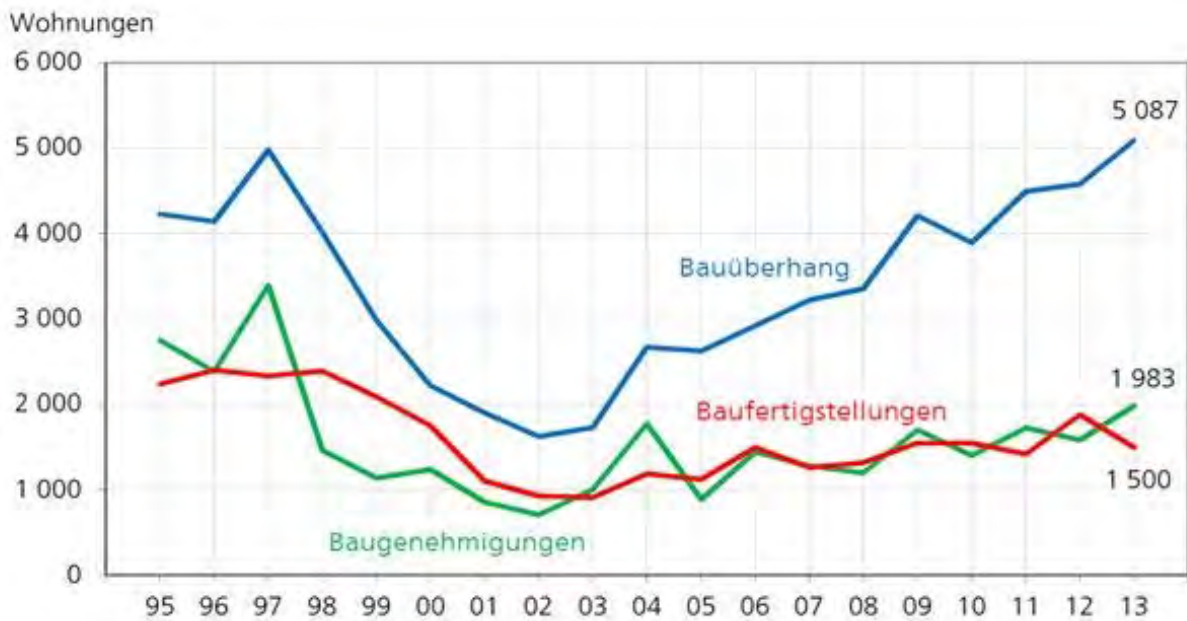
Das liegt insbesondere daran, dass aktuell fünf größere Gebiete z. B. Milaneo, Im Gerber, Seepark Möhringen 2. Bauabschnitt oder Europaplatz Fasanenhof) und absehbar noch weitere acht größere Gebiete (z. B. Roter Stich, Rosenberghöfe, Azenberg-Areal oder

Nordbahnhofstraße) en bloc im Bau sind (Wohnungen ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung). In 2014 sind dieses insgesamt 1.100 WE, ab 2015 insgesamt 1.500 WE.

Bautätigkeit 2010-2013 (Durchschnittswerte)

zum Vergleich nur 2013:

Baufertigstellungen	Ø ca. 1.616 WE	1.500 WE
Bauabgang	Ø ca. 377 WE	577 WE
Baugenehmigungen	Ø ca. 1.492 WE	1.983 WE
Bauüberhang	Ø ca. 4.320 WE	5.087 WE



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

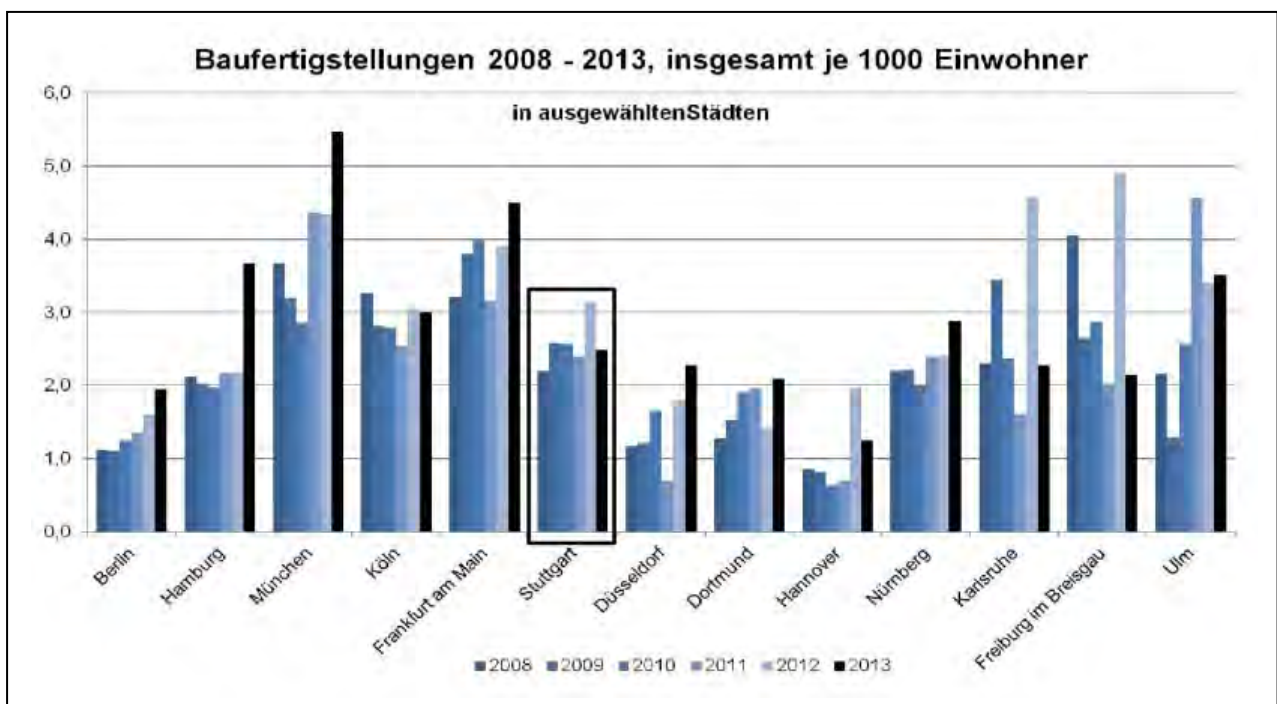
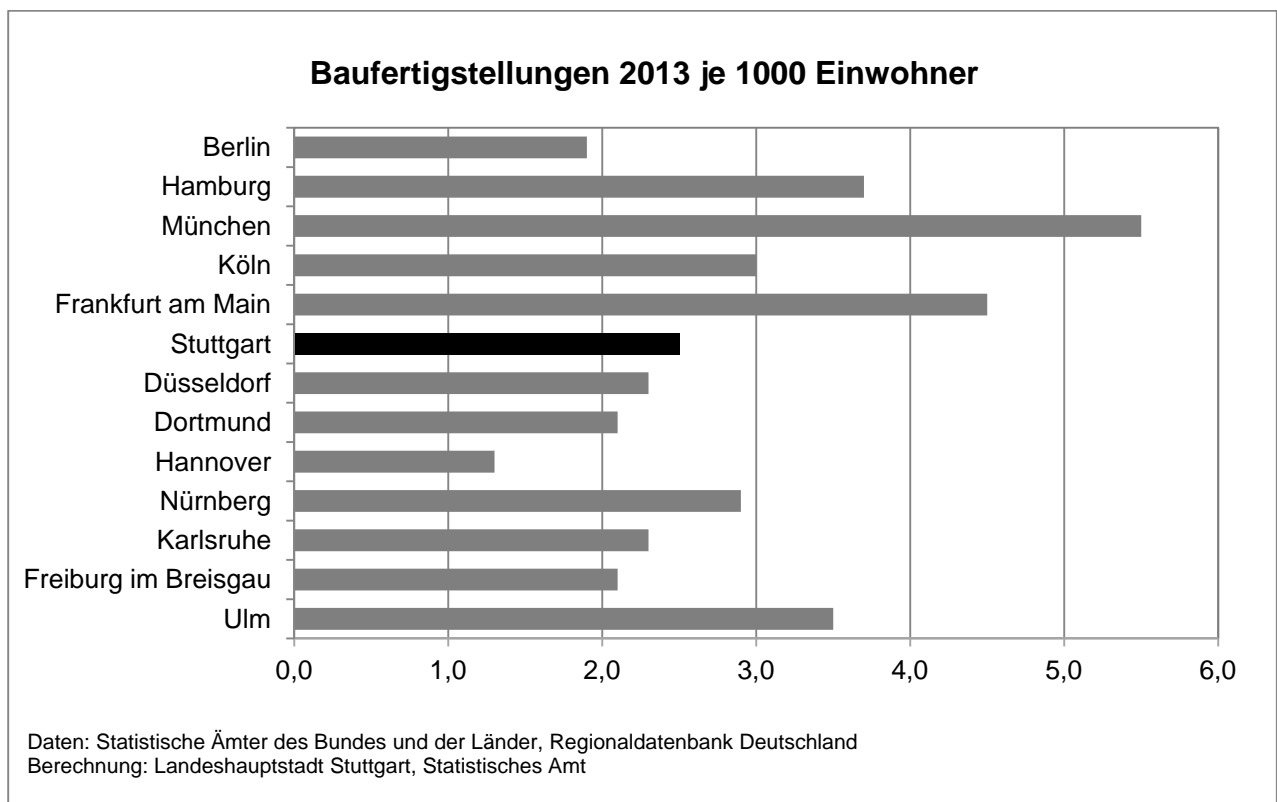
Die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (An- und Umbauten an Wohngebäuden) erreichen seit 2005 höhere Werte und liegt zuletzt genau in der Schwankungsbreite der vergangenen Jahre (Anteil der fertig gestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden an allen 2010-2013: 8,7%).

Die Zahl der Wohnungsabgänge durch Abriss und Zusammenlegung ist aber ebenfalls angestiegen (2013: 577 WE), was auf stärkere Umstrukturierungen im Bestand (Neuordnungsmaßnahmen, Ersatzwohnungsbau) hindeutet.

Die Leerstandsquote, zu der seit Jahren nur ungenaue Angaben von Wohnungsmarkexperten vorliegen (die Schätzungen liegen bislang bei 0,8% bis 1,5% des Mietwohnungsbestands), dürfte im Mietwohnungssektor weiterhin deutlich unter der für einen „elastischen Wohnungsmarkt“ erforderlichen Fluktuationsreserve von ca. 3% liegen. Der Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011 (GWZ) ergab eine Leerstandsquote von 3,8% des Wohnungsbestandes. Bei der Abfrage der Eigentümer blieben jedoch die Dauer und die Gründe des Leerstands unberücksichtigt. Nach den Erfahrungen früherer Zählungen ist nur ein Bruchteil der erfassten Wohnungen länger als 3 Monate leer stehend und gehört damit zum strukturellen Leerstand.

1.5. Bautätigkeit im Großstadtvergleich

Stuttgart gehört nicht zu den wachstumsorientierten Städten wie Hamburg oder München hat sich aber im Großstadtvergleich überdurchschnittlich positioniert. Auch Köln und Frankfurt verfolgen ehrgeizige Ziele, deren Umsetzung aber längerfristig nur in Frankfurt sichergestellt ist. Stuttgart verfolgt – wie Düsseldorf und Nürnberg, aber mit mehr Innenentwicklungsmöglichkeiten – eine Konsolidierungsstrategie, wächst aber seit 2010 überplanmäßig. Auffallend ist die vergleichsweise hohe Dynamik der von Zuwanderung betroffenen Städte im deutschen Südwesten, die sich wohnbaupolitisch vor ähnlichen Herausforderungen gestellt sehen. Städte wie Dortmund und Hannover, aber auch Berlin gehören dagegen zu den eher stagnierenden Märkten und sind noch immer dem harten Wettbewerb der Umlandwanderung ausgesetzt.



2. Kenndaten zur Wohnungsversorgung

Im Hinblick auf das Konsolidierungsziel „Erhalt der Wohnbevölkerung“ war der Wohnungsmarkt 2010 statistisch versorgt. Der Wohnungsbau konnte die Versorgungslage der Wohnbevölkerung über alle Konjunkturzyklen und Sondereffekte nach der Wendezeit hinweg kontinuierlich verbessern.

Der „Trend in die Stadt“ ist mittlerweile angekommen – Stuttgart wächst deutlich, Wachstums- und Wohlstandseffekte erhöhen zusammen den Druck auf den Wohnungsmarkt.

Die aktuelle Marktsituation ist vor allem gekennzeichnet durch eine verstärkte Nachfrageentwicklung, welche die Wettbewerbssituation Stuttgarts zwar weiter verbessert, die Versorgung mit Wohnraum aber vor neue Herausforderungen stellt.

Unter Wachstumsbedingungen entsteht ein Verteilungs- und Verdrängungswettbewerb. Unter diesem Blickwinkel ist das Marktgeschehen nicht isoliert und als homogen zu betrachten. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt hat sich über Jahrzehnte regionalisiert und zerfällt in Teilmärkte mit unterschiedlichen Investitionsbedingungen. Das zeigt sich im Vergleich der nicht in gleicher Weise erreichbaren und attraktiv gelegenen Wohnlagen ebenso wie beim Vergleich des frei finanzierten und geförderten Wohnungsbaus, die sich – ohne kommunale Intervention – völlig voneinander entkoppelt haben.

2.1 Umgang mit Kenndaten

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung sind Kenndaten heran zu ziehen, die die Wohnraumversorgung bzw. Marktanspannung in den Teilmärkten jeweils angemessen beschreiben.

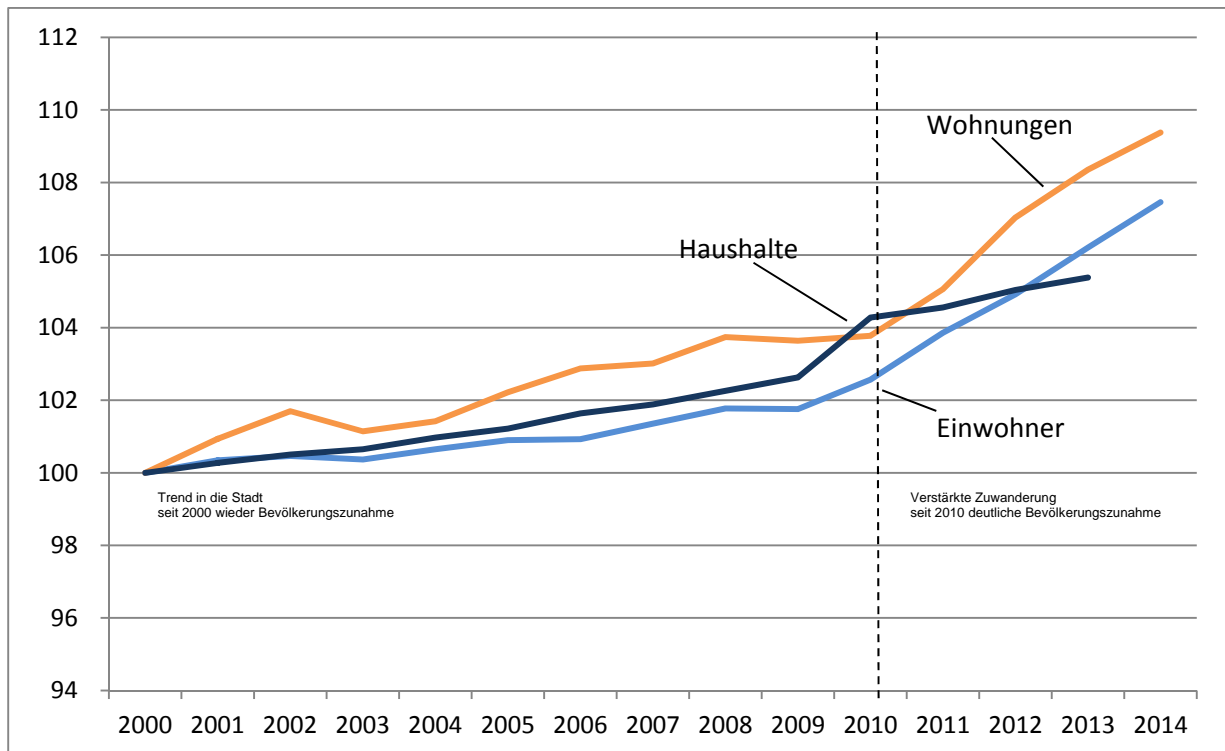
Dazu zählen qualitative Kenndaten wie

- die Preisentwicklung für Wohnimmobilien und Mietbelastungsquote,
- die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. Wohnbelegungsziffer,
- die Wohnzufriedenheit und Umzugsquote .

Im Hinblick auf die quantitative Versorgung mit Wohnraum ist die Ermittlung des Wohnungsdefizits (und damit die Frage: Haben wir Wohnungsmangel oder Wohnungsnot?) oder die Aufstellung einer Wohnungsbedarfsprognose statistisch immer mit Unsicherheiten behaftet, da es unterschiedliche Definitionen für das Ziel der Vollversorgung gibt (z. B. „Jedem Haushalt seine Wohnung“) oder belastbare Basisdaten noch immer nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen.

So ist das Verhältnis der entscheidenden Kenndaten von wohnberechtigten Einwohnern und Haushalten mit Wohnungsbedarf einerseits (anzurechnen ohne Heimbewohner und Untermietern) und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand andererseits (hier waren bislang auch zweckentfremdete Wohnungen berücksichtigt) nicht hinreichend bestimmbar und damit keine ausreichende Grundlage für handlungsorientierte Entscheidungen. Größere Unsicherheitsfaktoren sind zudem die gestiegene Zahl an Wohngemeinschaften sowie eine zu erwartende „Dunkelziffer“ nicht gemeldeter Personen.

Aber auch hier spielen Sondereffekte wie die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer oder Registerbereinigungen bei der amtlichen Statistik infolge des Zensus 2011 (Abgleich der Register beim Statistischen Landesamt; weiterhin Abweichung zum kommunalen Melderegister des Landeshauptstadt Stuttgart) eine nicht zu unterschätzende Rolle.



So sind im Zuge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer (zum 1.1.2011) rund 19.000 gemeldete Personen netto durch Ab- und Ummeldeeefekte verloren gegangen und gleichzeitig ca. 4.500 Neben- zu Hauptwohnsitzen umgewandelt worden. Die Zahl der Nebenwohnsitze sank von 31.000 auf 11.000 Personen (aktuell: ca. 6.760 Personen). Angenommen wird, dass sich die faktische Entlastung des Wohnungsmarkts hierbei aber in Grenzen hält, da von dem weitaus überwiegenden Teil der Personen mit Nebenwohnsitz Wohnraum de facto nicht in Anspruch genommen wurde. Haupt- und Nebenwohnsitze zusammen genommen stellen aber den tatsächlichen Wohnraumbedarf dar.

2.2 Trendabschätzungen

Wenngleich manche Basisdaten aus statistischen Gründen nicht als ausreichend bestimm- und belastbar angesehen werden können, sind die Veränderungen im Verhältnis dieser Kenndaten über die Zeitachse der letzten Jahrzehnte ein Indiz, wie sich die Wohnraumversorgung entwickelt hat. Über einen Zeitraum von fast 20 Jahren (Impuls war das Landeswohnungsbauprogramm Anfang der 1990er Jahre) wurden mehr Wohnungen fertig gestellt als dann letztlich Einwohnerzuwächse zu verzeichnen waren, so dass das strukturelle Wohnungsdefizit abgebaut werden konnte bzw. von der haushaltstrukturellen Entwicklung (mehr kleine Haushalte bei vergleichsweise erschwinglichem Wohnraumangebot) aufgefangen wurde. Erst in den letzten Jahren erhöhen sich die Einwohnerzuwächse und die Zahl der Haushalte in einer Weise, dass die nunmehr stabilisierte Wohnbautätigkeit durch die aktuelle Bedarfsentwicklung wieder überholt wird.

So zeigt sich nachfolgend, dass die Entwicklungen der Wohnbautätigkeit, der Wohnbevölkerung und der Wohnraum nachfragenden Haushalte nicht immer korrelieren und es sogar ausgeprägte antizyklische Entwicklungen geben kann. Das liegt insbesondere daran, dass der Wohnungsbau nur über Jahre zeitversetzt planerisch und investiv angekurbelt und damit marktwirksam werden kann. Eine Konstante bildet die Zunahme der Zahl der Haushalte aufgrund der Individualisierung der Haushaltsformen (mehr Single-Haushalte).

Veränderung des Wohnungsbestands bzw. der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze) bzw. Haushalte mit Wohnungsbedarf (inkl. Untermietverhältnisse)

Zeitraum	Änd. Wohnungsbestand	Änd. Wohnbevölkerung	Änd. Haushalte
1980 – 1989	+ 19.027 WE (Ø + 1.900 WE/Jahr)	- 17.900 Einw.	+ 16.300 HH
1990 – 1999	+ 19.521 WE (Ø + 1.950 WE/Jahr)	- 10.800 Einw.	+ 650 HH
2000 – 2009	+ 7.617 WE (Ø + 760 WE/Jahr)	+ 10.200 Einw.	+ 10.570 HH
2010 – 2013	+ 3.201 WE (Ø + 800 WE/Jahr)	+ 24.500 Einw.	+ 13.240 HH

3. Bedarfsentwicklung

Stuttgart gewinnt wie im letzten Jahrzehnt weiterhin Einwohner (nur mit Hauptwohnsitz). Die Wanderungsgewinne sind im Intervall der letzten Gesamtfortschreibung der Zeitstufenliste Wohnen deutlich angestiegen; auch die Geburtenüberschüsse tragen dazu bei:

zwischen Anfang 2000 und 30. Juni 2010 (circa): + 10.000 Einwohner
 seit 1. Juli 2010: + 26.220 Einwohner



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

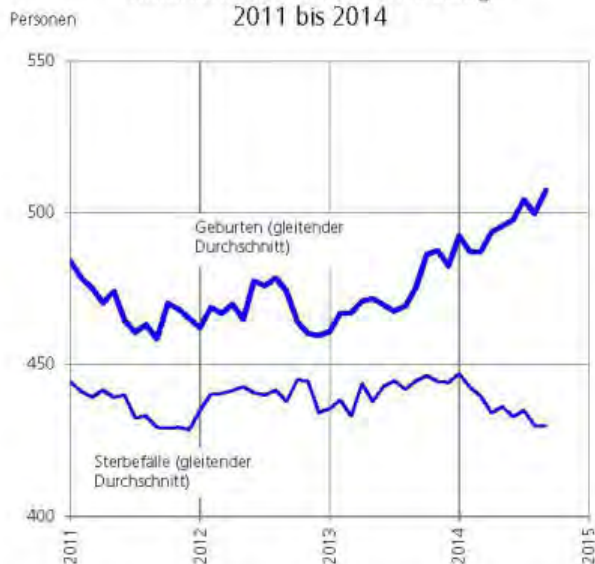
Stuttgart gewinnt überregional und abgeschwächt auch innerhalb der Region bei jungen Gründerhaushalten (18-30 Jahre). Die überregionalen Gewinne sind vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt und resultieren überwiegend aus Wanderungen aus dem Ausland. Anhand von Erfahrungswerten der letzten Jahre wird auch für den Herbst 2014 ein Zusatzbedarf von mind. 3.000 Studierenden erwartet, der entsprechend der bis heute nachwirkenden Bedarfsspitze durch den abiturbedingten Doppeljahrgang ausfällt.

Die Umlandwanderung insbesondere von Familien hat nach einer Abschwächung in den letzten Jahren wieder an Dynamik zugenommen. Zwischen 2004 und 2011 schwankte der Wanderungsverlust um die 2.000 Personen/Jahr, seit 2012 erreicht dieser wieder 3.000 Personen/Jahr (vgl. Statistisches Amt, Reihe Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2012).

Es steht zu erwarten, dass die Zusatznachfrage durch junge Gründerhaushalte die Konkurrenz um den knappen, preisgünstigen Wohnraum weiter erhöht und zum Teil Verdrängungseffekte auslöst. Besonders das Fehlen preisgünstigen Wohnraums trifft einen Teil der Familienhaushalte, die angesichts der untersuchten und tatsächlich bestehenden Umzugspräferenzen zugunsten der Stadt wohl erzwungenermaßen in das Umland abwandern müssen (vgl. nachfolgendes Diagramm). Inwieweit sich die in Stuttgart nicht befriedigte Nachfrage mittelfristig auf den regionalen Wohnungsmarkt verteilen kann oder gar eine Rückwanderung eintritt, sobald die Wanderungsursache behoben ist, ist noch nicht stabil abschätzbar.

Die aktuelle Zuwanderung junger Menschen wie auch der zuletzt deutlich zunehmende Geburtenüberschuss überlagert und verzögert in Stuttgart den eingesetzten demografischen Wandel. Es besteht weiterhin ein negativer Wanderungssaldo bei älteren Menschen (über 65 Jahre), obgleich zunehmend altersgerechter (barrierefreier) Wohnraum und alternative Wohnformen mit Pflege- und Serviceangeboten nachgefragt werden.

Natürliche Einwohnerentwicklung
2011 bis 2014



Wanderungsgeschehen
2011 bis 2014



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Basisdaten:

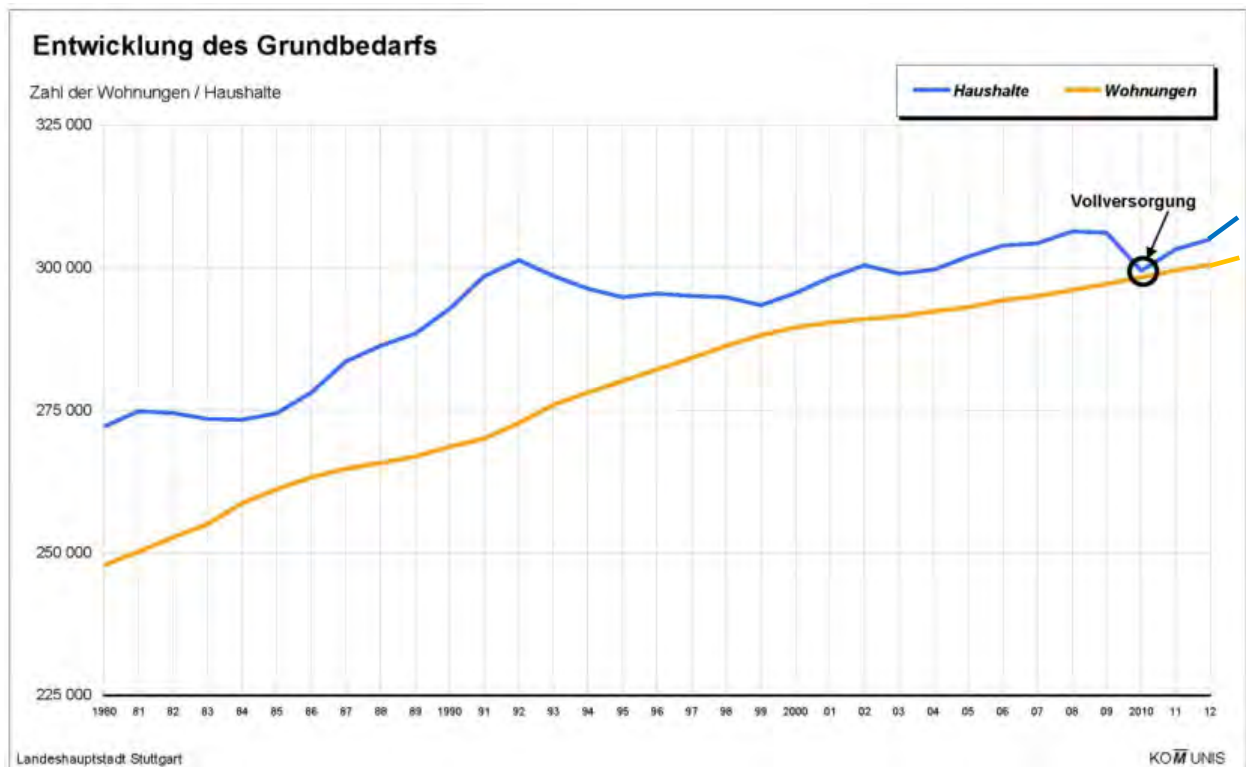
Zum Stichtag der aktualisierten Zeitstufenliste 30.6.2014 hat die Landeshauptstadt Stuttgart ca. 587.700 Einwohner (HW) und ca. 6.900 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Zusammen 594.600 Einwohner. Nach aktuellem Stand zum 30.12.2014 sind es sogar 599.700 Einw. (592.900 Einw. HW zzgl. 6.800 Einw. NW).

Nach vorliegenden und fortgeschriebenen Ergebnissen des Zensus 2011 (GWZ-Daten vom Juli 2014, Angaben des Statistischen Amtes) können zum 31.12.2013 folgende Basisdaten zum Wohnungsbedarf zugrunde gelegt werden:

Zahl der Haushalte:	rund 312.700 HH
Zahl der Wohnungen:	rund 305.000 WE

Rein rechnerisch ergäbe dieses in Stuttgart knapp 8000 mehr Haushalte als Wohnungen. Diese Angaben sind aufgrund der zuvor genannten Definitionsprobleme zur Wohnraumversorgung noch weiter zu reduzieren, da nicht alle Haushalte tatsächlich einen Wohnungsbedarf haben. Die Zahl der Haushalte ohne Wohnungsbedarf (Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen, zu Hause lebende Kinder, Wohngemeinschaften) ist jedoch nicht präzise zu ermitteln.

Hierin eingerechnet sind die derzeit ca. 3.600 Haushalte (Stand 30. Juni 2014) aus der Vormerkdatei (am Wohnungsmarkt schwer vermittelbare Haushalte, die aber noch über eine Wohnung verfügen).



Aktuelle Wohnbedarfsprognosen:

Nach Vorausberechnung des Statistischen Amtes (Basisjahr 2012) kann in einem Variantenvergleich (Prognosekorridor) die Variante 3 als wahrscheinlich angesehen werden. Die Annahmen sind hierbei gleich bleibende wirtschaftliche und wohnungspolitische Rahmenbedingungen, eine weiter steigende Einwohnerzahl (HW) auf 594.000 Einw. bis zum Jahr 2016, ein Rückgang auf 592.000 Einw. bis 2020 und auf 580.000 Einw. bis 2030).

Dabei wird eine Bautätigkeit von zunächst bis zu 1.800 WE/Jahr (bis 2020) und danach abnehmend zugrunde gelegt, so dass von einem Sockelbedarf von rund 18.000 WE bis 2030 ausgegangen werden kann (unter Nutzung des aktivierbaren Potenzials der Zeitstufenliste Wohnen und der erfassten Baulücken zu mind. 50%).

Die Berechnung korrespondiert hierbei (an der Untergrenze) mit den Vorausschätzungen des Statistischen Landesamts BW zum Wohnungsbedarf 2009 – 2030: Wohnersatzbedarf mehr als 7,5% des Wohnungsbestands (ca. 1.240 WE/Jahr), der Neubedarf liegt bei ca. 70 WE/Jahr.

Auch das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung geht in seiner letzten Studie für den Stadtkreis Stuttgart bis 2030 von 1.400 WE/Jahr aus (Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Stand Nov. 2011).

Nach derzeitiger Einschätzung handelt es sich hierbei aber um Bedarfsschätzungen, die zumindest aktuell von der Wirklichkeit des Wanderungsgeschehens überholt werden. So liegt die Bevölkerungsentwicklung Ende 2014 bereits ca. 3.000 Einwohner über dem Prognosepfad der Variante 3. Das erforderliche Potenzial für den Wohnungsbau wird höher anzusetzen sein, insofern das jetzige Bevölkerungswachstum für die Stadt auch nach 2020 stabil bleibt. Zudem ist der nachzuholende Abbau des noch nicht abschließend quantifizierbaren aktuellen Wohnungsdefizits noch unberücksichtigt.

4. Angebotsentwicklung

Die Zahlen zur Wohnbautätigkeit haben sich zuletzt – wie in Kap. 1.4 dargestellt – verstetigt und sind solide. Rein angebotsseitig gibt es aktuell genügend Planverfahren und Baurechte (siehe Zahl der Baugenehmigungen und Bauüberhang), um den Markt ausreichend zu versorgen. Der hohe Potenzialumsatz der Zeitstufenliste Wohnen (Zeitstufe 0 – Marktreife Gebiete) ist ein Indiz dafür, dass sich die Bemühungen in den vergangenen Jahren verstärkt haben.

Größere Gebiete in 2014 in Bau (insgesamt 1.100 WE):

- Milaneo
- Im Gerber
- Seepark Möhringen (2. BA GWG/Bietigheimer Wohnbau)
- Europaplatz Fasanenhof (GWG)
- Rostocker Straße/Hallschlag (GWG)

Größere Gebiete 2015 ff. in Bau (insgesamt 1.500 WE):

- Azenberg-Areal (Epple)
- Maybachstraße (1. BA) (SWSG/siedlungswerk)
- Roter Stich (SWSG)
- Rosenberghöfe Berliner Platz (ehem. AOK)
- Türlenstraße/Look21 (Südwestmetall)
- Nordbahnhofstraße (1. BA) (Siedlungswerk)
- Schwanenplatz (GWG)
- Langenäcker-Wiesert (ab Ende 2016)

Das Flächenangebot der Wohnungsbauschwerpunkte steht im erforderlichen Umfang nur teilweise fristgerecht zur Verfügung – insbesondere die fest eingeplanten Standorte Europaviertel (Baufeld A), Rosensteinviertel (mit den Baufeldern B und C) kommen für den Wohnungsmarkt um Jahre zu spät (ca. 6.500 WE Restpotenzial), lediglich die Randgebiete an der Nordbahnhofstraße und Rosensteinstraße (ca. 1.000 WE) werden schneller entwickelt. Die Wohnungsbauschwerpunkte CityPrag/Maybachstraße, NeckarPark und EnBW Hackstraße mit zusammen 1.700 WE verzögern sich seit Jahren, ebenso wie die vier Neubaugebiete im Stuttgarter Norden (ca. 800-1.000 WE).

Ohne eine Forcierung der Entwicklungsbemühungen an den genannten Standorten und eine tragfähige und qualifizierte städtebauliche Dichte ist die quantitative und qualitative

Wohnungsversorgung der Landeshauptstadt bei fortgesetzter Marktentwicklung daher mittelfristig mit Risiken behaftet.

Das Wohnbaupotenzial (Zeitstufenliste zzgl. Baulückenkataster) wird sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wachstumsperspektive und angesichts der Zielvorgaben zur Bautätigkeit weiter verknappen.

5. Zielstellungen zum Wohnungsbau

Angesichts des weiter steigenden Wohnungsbedarfs aus anhaltender Zuwanderung (Hauptwohnsitze) und Geburtenüberschüssen ist eine beschleunigte Wohnraumversorgung erforderlich, zumindest in knappen Marktsegmenten (preiswerter Wohnraum), bei Sonderbedarfen (Studentenwohnen) und in den gesuchten Wohnlagen (vor allem in den inneren Stadtbezirken). Als generelle Zielstellung kann gelten:

- Die Sicherung des Mengenziels in der Wohnungsvorsorge für eine tragfähige Innenentwicklung ist unabdingbar (angebotsorientiert an der Obergrenze der Erwartungen und vorausschauend auf 10-15 Jahre abgesichert). Die Zielzahl ist auf Grundlage der Auswertungen und Ergebnisse der amtlichen Statistik sowie einer zielgruppenbezogenen Wohnungsmarktanalyse und Wohnbedarfsprognose endgültig zu bestimmen.
- Ein ausgeglichener und entspannter Wohnungsmarkt wird angestrebt, insbesondere Abbau des strukturellen Defizits, gezielte Versorgung knapper Marktsegmente, Berücksichtigung einer ausreichenden Fluktuationsreserve, die aber mit dem potenziellen Leerstand verrechnet werden kann.
- Breit aufgestelltes und entsprechend quantitativem Bedarf bzw. qualitativer Nachfrage maßgeschneidertes Angebot unterschiedlicher Wohnlagen und Wohnbautypologien (damit Marktangebote). Insbesondere bei der Entwicklung neuer Stadtteile ist auf ein vielfältiges Wohnbauprogramm zu achten.

Maßnahmen nach dem Handlungsauftrag „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013:

- Zur mittelfristigen Entspannung des Wohnungsmarkts bzw. zur Sicherung eines ausreichenden Mengenziels ist ein Zielkorridor für den Wohnungsbau mit mindestens 1.800 WE/Jahr anzustreben. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn eine Mindestzielquote von mind. 50% Wohnbaupotenzial aus neuem Planungsrecht dauerhaft verwirklicht wird (in den letzten zwei Jahrzehnten sind dieses lediglich 30-40%). Die regionalplanerisch bedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkte (ab 400 WE) sind zügiger und mit städtebaulich vertretbaren Zielzahlen zu entwickeln.
- Dieses soll eine höhere Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau von insgesamt 600 WE/Jahr zu ermöglichen (über die gesamte Fördersystematik der verfügbaren Programme von Land/Stadt, davon 20 - 100% für den geförderten Wohnungsbau, mit Priorität beim sozialen Wohnungsbau). Zur Verwirklichung dieses Zieles steht ein Instrumentarium zur Verfügung (SIM mit 20% Wohnbauförderung auf privaten Grundstücken und bis zu 50% auf städtischen Grundstücken sowie Konzeptverfahren bei der Grundstücksvergabe).
- Aufgrund der Beschränkung der Außenentwicklung ist zur Schaffung zusätzlichen Wohnbaupotenzials eine weitere qualitätvolle und sozial verträgliche (behutsame) Nachverdichtung der Stadt anzustreben. Dabei werden im Rahmen der Erarbeitung

eines Dichtekonzepts Wohnen die bauleitplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten durch städtebauliche Nachqualifizierung bestehender Siedlungsteile und Aktivierung kleinteiliger baulicher Ergänzungen auf unter- und fehlgenutzten Grundstücken ebenso geprüft wie die Umstrukturierung von Gebieten mit Umnutzungs- und Neuordnungspotenzial (zumeist Nutzungsgemengelagen). Es wird in der Summe ein durchaus beachtliches Potenzial erwartet, dessen behutsame Aktivierung jedoch mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung einher gehen sollte.

- Bei neuen Stadtquartieren sind zur Sicherung einer Zielgruppen adäquaten Wohnraumversorgung neben der Bauleitplanung auch eine systematische Programmplanung vorzusehen. Dabei sind nachbarschaftswirksame Wohnmodelle, eine Träger- und Konzeptvielfalt sowie Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten vorzusehen, insbesondere
 - ein Zusatzangebot für Studierende insbesondere in campusnahen Lagen (Umsetzung eines stadtweiten Zusatzbedarfs und Kooperation mit den beiden Studentenwerken, die diesen Zusatzbedarf genannt haben),
 - eine Grundstücksbereitstellung zur Miet- und Eigentumsförderung von Familiengründern, gezielte Bindung an innenstadtnahe und sonstige durch ÖV gut erreichbare Standorte,
 - die Ermöglichung und Förderung gemeinschaftlicher, selbst bestimmter und betreuter Wohnformen im Alter sowie besonderer Bedarfsgemeinschaften (insbesondere auf Gemeinbedarfsflächen und bei entsprechender Zweckbestimmung).

Das Potenzial ist hierfür systematischer zu erschließen und noch gezielter zu aktivieren. Bei den prioritären Standorten ist koordiniert vorzugehen, mit folgendem Fokus:

- Wohnungsbauschwerpunkte (Untersuchung Nutzungs- und Immissionskonflikte),
- Bestandsentwicklungen (Sozialverträgliche Gestaltung des Ersatzwohnungsbaus),
- Studentenwohnen (besondere Bedarfssituation an Campus-Standorten).

Bei einem relevanten Teil der Gebiete der Zeitstufenliste bestehen noch Entwicklungshemmnisse, dieses wird im Rahmen des Wohnungsbauprogramms im Hinblick auf die 50 größten Gebiete genauer zu untersuchen sein.

6. Aufgaben der Zeitstufenliste Wohnen

Mit der Zeitstufenliste Wohnen sollen Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs dargestellt werden. Sie beinhaltet verfügbare und aktivierbare Flächenpotenziale und erfüllt verschiedene Aufgaben:

- **Information des Wohnungsmarktes zu verfügbaren Wohnbaupotenzialen**, insbesondere im Rahmen einer vorausschauenden Angebotspolitik in verschiedenen Marktsegmenten und einer gezielten Wohnbauförderung;
- **Grundlage für das Flächenmanagement und die Flächenpriorisierung** bei der Bereitstellung von Wohnbaukapazitäten in den Stadtbezirken;
- **Grundlage für die Verwaltung und städtischen Versorgungsbetriebe** bei der mittelfristigen Finanzplanung, bei der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie bei der Infrastrukturvorsorge.

Grundlage für die Ermittlung von Wohnbaupotenzialen sind weiterhin die gewidmeten Flächen des FNP und im Hinblick auf die hinreichende Bestimmung der räumlichen Schwerpunktsetzungen für ein städtebaulich und sozial integriertes Wohnen in der Stadt und die damit verbundenen Qualitätsziele für Wohnungsbestand und Wohnungsneubau das Stadtentwicklungskonzept (STEK – Strategie 2006) und die daraus abgeleitete Handlungsstrategie *urbanWohnen*. Der Handlungsauftrag des OB „Wohnen in Stuttgart“ hat die Zielzahlen für den Wohnungsbau erhöht und deren Umsetzung präzisiert.

Der weitaus überwiegende Teil der Flächen in der Zeitstufenliste widmet sich daher der Um- und Nachnutzung sowie verstärkt auch der Entwicklung von überalterten und nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten. Dieses entspricht, gemäß Beschlusslage im Gemeinderat dem Prinzip vorrangiger Innenentwicklung und eines nachhaltigen Bauflächenmanagements.

Die Zeitstufenliste Wohnen gliedert sich in vier Stufen:

Zeitstufe 0 - sofort bebaubar:

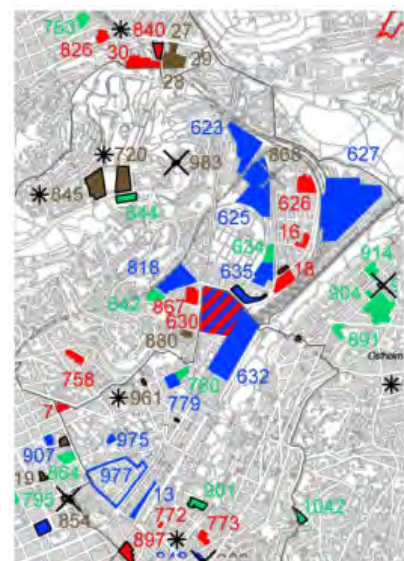
In dieser Zeitstufe sind Gebiete erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts - i. d. R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan - sofort bebaubar sind.

Zeitstufe 1 - kurzfristig bebaubar:

In dieser Zeitstufe sind diejenigen Gebiete erfasst, die kurzfristig (innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren) bebaut werden können.

Zeitstufe 2 - mittelfristig bebaubar:

In dieser Zeitstufe sind Gebiete erfasst, die aufgrund bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder aus Prioritätsgründen erst mittelfristig (innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren) realisierbar erscheinen.



Zeitstufe 3 - langfristig bebaubar:

Als langfristig bebaubar - 6 Jahre und mehr - sind Gebiete eingestuft, die aufgrund notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Gebiete erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Innerhalb der jeweiligen Zeitstufe werden die erfassten Gebiete räumlich den Planungs- und Stadtbezirken zugeordnet und fortlaufend nummeriert. Das jeweilige Gebiet wird auch mit seiner Registrierungsnummer in der NBS-Datenbank angegeben. Die Gebietskenndaten werden entsprechend dem aktuellen Stand zum Stichtag 30. Juni dargestellt, insbesondere die Bruttoflächen, realisierbaren Wohnbau(rest-)kapazitäten sowie aktuelle Verfahrensstände.

Als Kapazität gerechnet werden nur eigenständig abschließbare Wohnungen und Wohngruppen, also keine Heimplätze (Studenten, Altenbetreuung). Bei Vorhaben, bei denen anstelle der beseitigten Wohnungsbestände Wohnungsneubau erfolgt (Ersatzwohnungsbau) werden nur die Zusatzkapazitäten gerechnet und dargestellt (in der Bemerkungsspalte die Zahlen für Abriss und Neubau einzeln aufgeführt).

Weiterhin angegeben werden die Gebiete, die für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) oder in einzelnen Förderprogrammen relevant sind (im Abgleich mit der aktuellen Liste zum Halbjahresbericht der Wohnbauförderung GRDRs 545/2014).

Schließlich werden in der Randspalte durch Symbol oder Kürzel Gebiete gekennzeichnet,

- in denen ein Ersatzwohnungsbau mit dem Verlust preiswerten Wohnraums zugunsten eines höherwertigen Wohnraums stattfindet,
- bei denen qualitätsorientierte Wettbewerbsverfahren und Konzeptvergaben sowie Bodenordnungsverfahren durchzuführen sind und
- die für die Wohnbauförderung und die Verwirklichung besonderer Wohnformen z. B. für Studierende, andere Heimbewohner oder Baugemeinschaften in Frage kommen.

7. Erfassung der Wohnbaupotenziale

Potenzialen auf Bauflächen werden im Regelfall ab 0,2 ha bzw. 20 WE erfasst; damit ist auch die Untergrenze zur Baulücke definiert.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Potenziale erst durch eine intensiviertere Suche und Recherche (Luftbildauswertungen, Ortsbesichtigungen, Baugenehmigungsstatistik, Gespräche mit Investitionsbeteiligten etc.) und ein Abgleich verschiedener Informationsquellen zum Wohnungsmarkt erfasst werden konnte. Auf dieser Basis wurden gezielte Nacherhebungen durchgeführt und nachfolgend in die vorhandene Datenbank eingepflegt. Dabei ist insgesamt festzustellen, dass sich die Erfassung von Potenzialen in den vergangenen Jahren zunächst deutlich verbessert hat.



Innerhalb der Wohnungsbestände und insbesondere in Gebieten mit Ersatzwohnungsbau lassen sich Potenziale jedoch nur unzureichend durch ein stärker auf Brachflächen fokussiertes Baufächenmanagement erfassen. Viele der zum Abbruch und Neubau vorgesehenen Gebiete werden auf Grundlage bestehenden Baurechts oder nach § 34 BauGB („Einfügungsparagraf“) genehmigt und nachverdichtet, z.T. aufgrund der veränderten Wohnungsstruktur, d.h. durch Ersatz kleiner durch größere Wohnungen mit Negativsalden, da mehr Wohnungen abgebrochen als neu gebaut werden.

Nach aktueller Einschätzung sind die im Bau befindlichen Gebiete mit Ersatzwohnungsbau vollständig und die noch vorgesehenen Gebiete zu einem Großteil erfasst. Im Rahmen des Dichtekonzepts Wohnen sollen weitere Potenziale der Nachverdichtung systematisch erfasst werden.

Seit dem Sachstandsbericht 2012 werden wieder tatsächliche Neubaukapazitäten und nicht die saldierten Veränderungen aus Abriss/Neubau dargestellt, insbesondere da der jährliche Wohnungsabgang gesondert statistisch erfasst wird (vgl. KomunIS). Die Salden sind jedoch in der Bemerkungsspalte gesondert erfasst.



Blockscharfe Darstellung der Bautätigkeit seit 1995

Schließlich wird als eine weitere Grundlage die mittels LieKa-Daten erfolgende Erhebung und Überprüfung der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet zum Datenabgleich heran gezogen (vgl. neben stehende Abbildung).

8. Gesamtbilanz zur Zeitstufenliste Wohnen (im Zeitraum der letzten 10 Jahre)

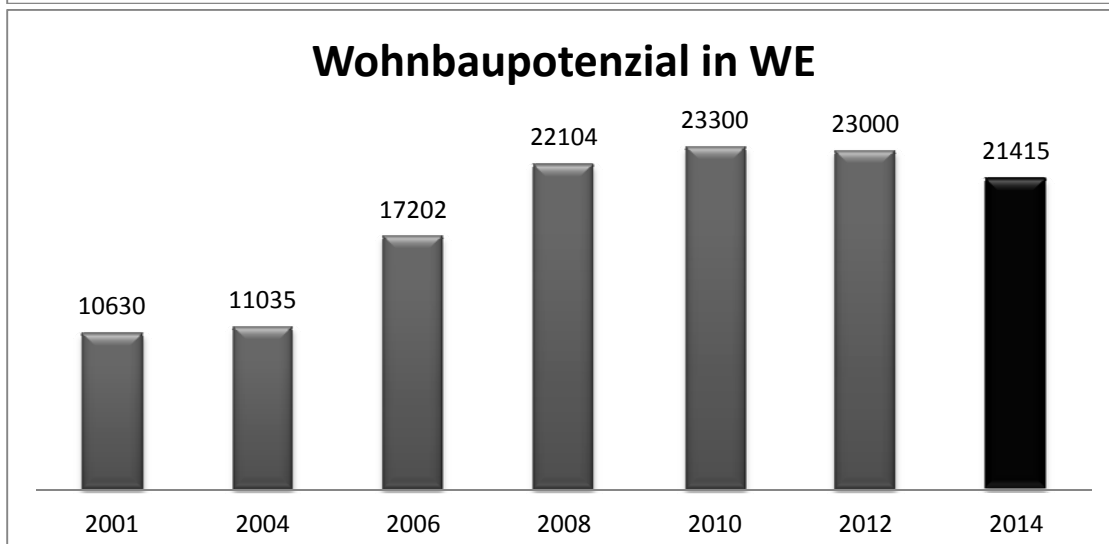
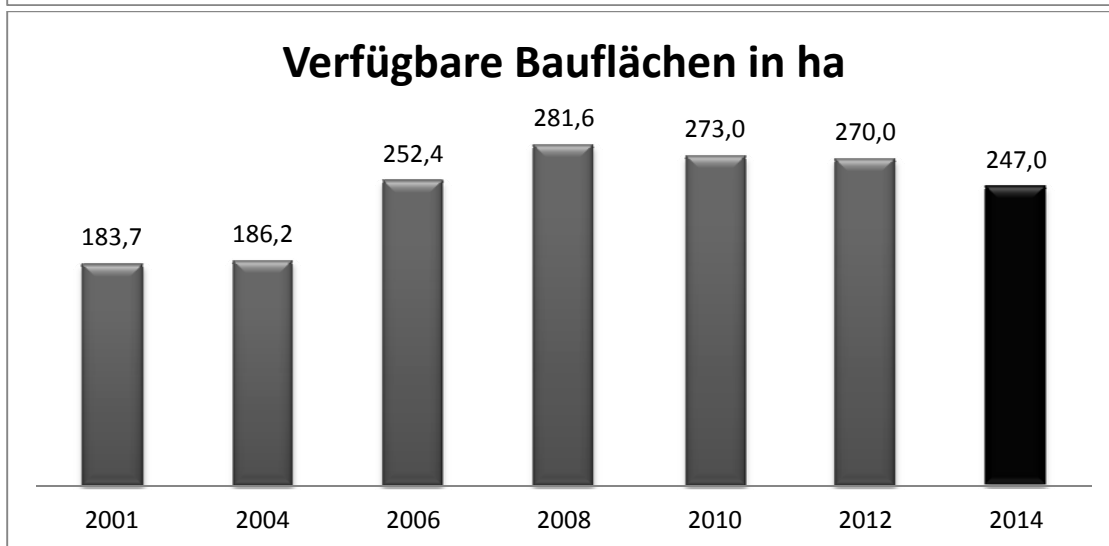
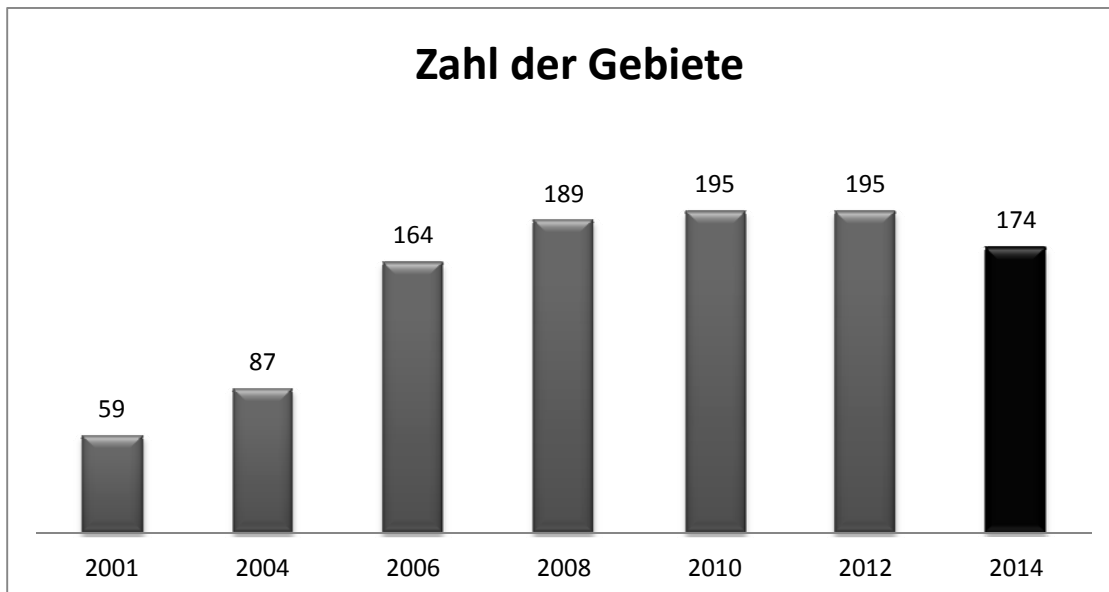
Über den Gesamtzeitraum der letzten drei Fortschreibungsintervalle der Zeitstufenlisten (Ausgangsliste 2004, Fortschreibungen 2006, 2008, 2010) hatten sich die Kenndaten zunächst deutlich verbessert. Die Zahl der Gebiete hatte sich bis 2010 um +124%, die Bauflächen um +46,5% erhöht und die Zahl der Baukapazitäten mehr als verdoppelt (+105%).

Bereits seit der Zeitstufenliste 2010 ist eine Verstetigung der Potenzialverfügbarkeit zu verzeichnen. Im Zeitraum bis 2012 ist die Bilanz – unter vollständiger Berücksichtigung des Ersatzwohnungsbaus und der Zwischenstände bei der Gebietsaufsiedlung – in etwa ausgeglichen, da entsprechend dem „Verbrauch“ Potenziale nachgewachsen sind.

Bis 2014 sind die Zahlen im Vergleich zu 2010/2012 dann aber deutlich zurückgegangen. Die Zahl der Gebiete ist – inkl. zurückgestellter und entfallener Gebiete - um knapp 10,8% gesunken. Der Umfang der verfügbaren Bauflächen ist um rund 8,5% zurückgegangen. Ebenso deutlich schrumpften die errechneten Wohnbaupotenziale, im Vergleich ergibt sich ein Rückgang um 8,1% (annähernd 2.000 WE).

Die Kenndaten zum aktuellen Stand:

Zahl der Gebiete: 174
Verfügbare Bauflächen 247,0 Hektar
Wohnbaupotenzial 21.415 WE



6.1 Auswertungen zur Zeitstufenliste Wohnen 2014

Grundlage für die aktuelle Fortschreibung zur Zeitstufenliste Wohnen 2014 sind die Zeitstufenliste Wohnen 2010 sowie der Sachstandsbericht 2012 mit der Zwischenbilanz der fertig gestellten, in Bau befindlichen und neu hinzu gekommenen Gebiete. Diese Ausgangsliste 2010/2012 wurde nun turnusgemäß zum Stichtag 30. Juni 2014 aktualisiert.

Der hierbei erfasste Sachstand wird in „verschlankter“ und übersichtlicher Form tabellarisch dargestellt. Auf detailliertere Angaben ist aufgrund der in den letzten Jahren deutlich größeren „Pflegeaufwands“ der Listen der sich rascher ändernden Sachstände verzichtet worden.

Lediglich für die 50 größten Gebiete wird eine entsprechende Informationstiefe bei behalten, da hier der planerische Einfluss der Stadt größer ist und Entwicklungshemmnisse heraus gearbeitet und dargestellt werden können (vgl. Kap. 10).

Seit der Fortschreibung zur Zeitstufenliste Wohnen 2010 sind ca. 3.500 WE in 73 Gebieten und auf einer Baufläche von 25,25 ha fertig gestellt worden.

Darüber hinaus werden 17 Gebiete aus der Zeitstufenliste Wohnen herausgenommen (965 WE, 13,85 ha), da sich bei ihnen keine Realisierungsmöglichkeiten oder andere Nutzungsabsichten ergeben haben oder abzeichnen (z. B. Areal Bruckwiesenweg (Lindenschulviertel), Schaudt- und Eszet-Areale, Hegel-/Seidenstraße/Duale Hochschule)

Darunter befindet sich zunächst auch das Gebiet Hoffeld-West. Dessen Einstufung in die Zeitstufe 3 wurde vom Gemeinderat im Rahmen der Behandlung der Zeitstufenliste Wohnen 2008 vorgenommen und die weitere planungsrechtliche Behandlung an das Erfordernis eines für die künftige Wohnungsversorgung ausreichenden Potenzialnachweises in der Innenentwicklung gebunden (GRDrs 527/2008, Beschluss vom 10. Februar 2009 zur Zeitstufenliste Wohnen 2010; vgl. Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion Nr. 34/2009 vom 24. Januar 2009).

Einige Gebiete konnten seit 2010 aufgrund fortgeschrittener Verfahren in den Zeitstufen aufrücken; Rückstufungen gab es u.a. am Standort Hausenring, der Poststraße (Wasserwerk), beim Parkhaus Züblin und an der Rosensteinstraße (Südmilch).

Insgesamt können über den Zeitraum der vergangenen Jahren deutliche Trendgegensätze zwischen den Baufertigstellungen, und den in Bau befindlichen sowie neuen Potenzialen festgestellt und daraus eine generelle Erkenntnis gewonnen werden: Die nachrückenden Potenziale werden weniger, die Bautätigkeit bleibt jedoch weiterhin hoch.

Die Veränderungen sind vor allem innerhalb des letzten Bilanzierungszeitraumes seit dem Sachstandsbericht 2012 ablesbar:

Neue Potenziale	ca. 2.125 WE (inkl. Eiermann-Campus mit 500 WE)
in Bau	ca. 3.485 WE (inkl. Gebiete mit Restkapazität)
Bau fertig	ca. 1.600 WE
entfallen/zurück gestellt	ca. 965 WE

Danach sind erstmals deutlich mehr Potenziale fertig und entfallen als neue Potenziale zuwachsen. Hinzu kommen laufende und in der Summe erhebliche Potenzialreduzierungen, die bei einigen noch unbeplanten Gebieten (z. B. Arthurstraße in Rohr, Hauswirtschaftliche Schule am Stöckach) sowie den seit 2012 fertig gestellten Bauabschnitten der „Gebiete in Bau“ entstehen (z. B. EuropaViertel A1, RosensteinViertel C1/C2, Seepark Möhringen, Hallschlag, Hohlgrabenäcker). Damit ergibt sich gegenüber der letzten Fort-

schreibung der angesprochene Rückgang des in der Zeitstufenliste Wohnen ermittelten Gesamtpotenzials.

Zusätzlich werden noch unsichere Potenziale in einer Größenordnung von ca. 2.500 WE gesehen (u.a. Eiermann-Campus, Grundstücke der kath. Kirche, Tauschgrundstück der Dualen Hochschule an der Jägerstraße, W+W Feuerseeplatz, Parkhausstandorte, Citroen-Areal in S-Ost, Neubauf Flächen Salzweg, Schafhaus und Böckinger Straße, bislang ungenutztes Planrecht für Dachausbauten in Dürtlewang); wegen Lärmkonflikten bei CityPrag und den Wagenhallen/C1 sind auch Wohnungsbauschwerpunkte betroffen.

6.1 Dichteentwicklung

Die vom Markt akzeptierten Dichten haben ihren hohen Durchschnittswert gehalten, sie lagen 2010 weiterhin über dem Orientierungswert einer städtebaulich wünschenswerten „Qualifizierten Mindestdichte“ von 75 WE/ha. Der Durchschnittswert der seit dem 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2014 gelisteten Gebiete ist leicht von 85 WE/ha auf 86,5 WE/ha gestiegen. Aufgrund des beschränkten Bauflächenangebots der Stadt zeichnet sich bei vielen Gebieten weiterhin eine höhere Dichteentwicklung ab.

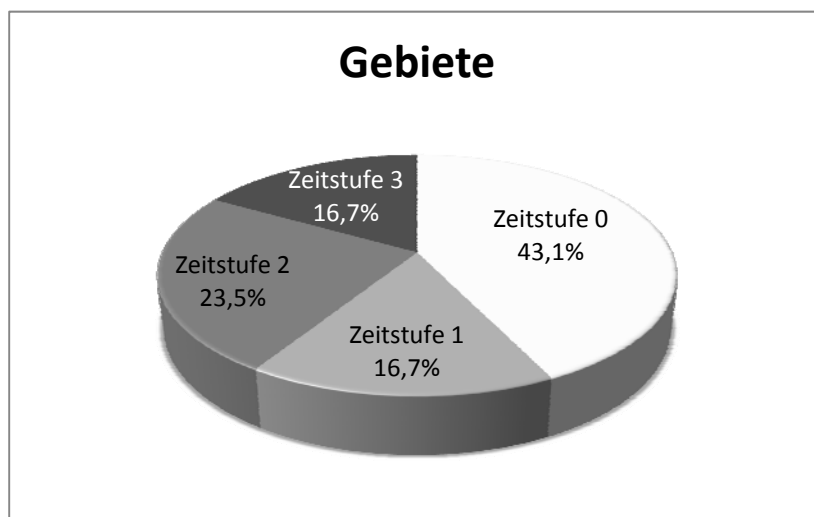
6.2 Zeitstufen im Überblick

Der Zuwachs an verfügbaren Potenzialen verteilt sich sehr unterschiedlich auf die vier Stufen. Die nachfolgenden Grafiken stellen die Ergebnisse im Überblick dar.

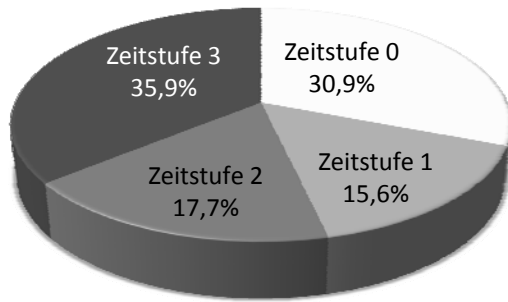
Gebiete und Wohnbaupotenziale:

		2010	2014		2010	2014
Zeitstufe 0	Gebiete	75	75	Wohneinheiten	4.634	6.608
Zeitstufe 1	Gebiete	42	29	Wohneinheiten	5.717	3.335
Zeitstufe 2	Gebiete	45	41	Wohneinheiten	3.731	3.781
Zeitstufe 3	Gebiete	33	29	Wohneinheiten	9.222	7.691
insgesamt	Gebiete	195	174	Wohneinheiten	23.304	21.415

Nachfolgend werden die Potenziale und die verfügbaren Bauflächen in der prozentualen Verteilung auf die Zeitstufenliste dargestellt.



Wohneinheiten

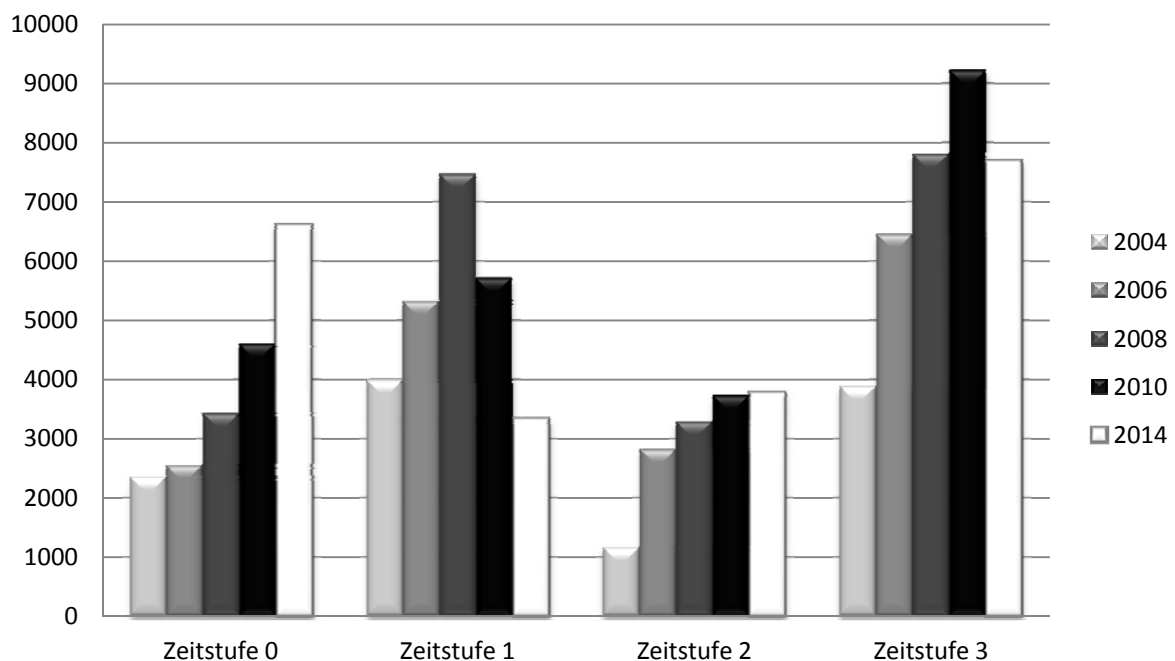


Das deutlich zurück gehende Gesamtpotenzial liegt einerseits an den erhöhten Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre und einen entsprechend hohen „Durchsatz“ aus der Zeitstufenliste 1 in Zeitstufe 0. Andererseits kommen nicht genügend erhobene Potenziale nach (nachlassender Strukturwandel, Entwicklungsprobleme bei einer Reihe von Gebieten, bislang planerisch begrenzt steuerbare Bestandsentwicklung).

Die Entwicklung der Kenndaten nach Zeitstufen (im Zeitraum 2004 bis 2014) zeigt zuletzt eine nahezu Halbierung der planerisch in Bearbeitung befindlichen, kurzfristig verfügbaren Potenziale in der Zeitstufe 1 (1-3 Jahre). Während die längerfristig verfügbaren Potenziale gehalten werden konnten, hat sich der Umfang an in Bau befindlichen Potenzialen über den Zeitraum der letzten 10 Jahre deutlich erhöht.

Es ist festzuhalten, dass viele Potenziale vom Markt absorbiert werden, ohne dass im gleichen Zeitraum der Planung neue Potenziale zur Verfügung stehen.

Entwicklung der Wohnbaupotenziale nach Zeitstufen 2004 - 2014



Verfügbare Bauflächen:

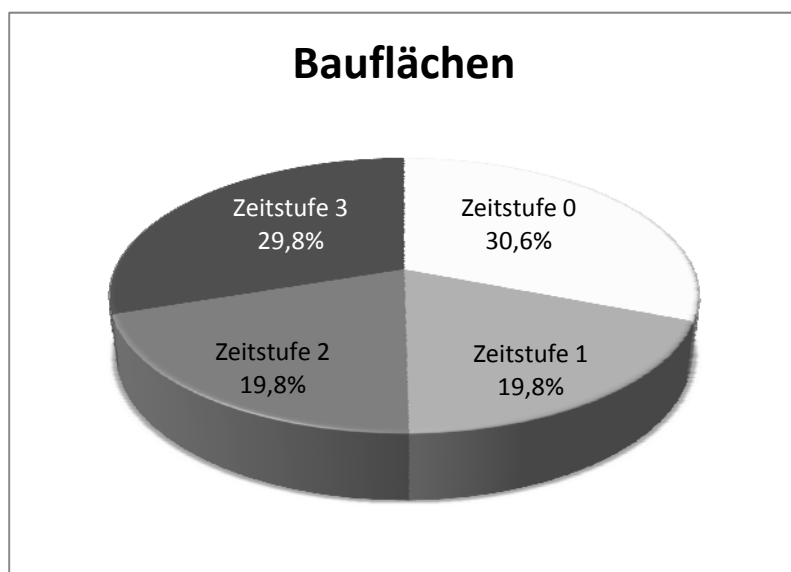
Von dem Rückgang des Flächenangebots sind nicht alle Zeitstufen betroffen. Besonders in der Zeitstufe 1 (1-3 Jahre) haben sich die verfügbaren Bauflächen nahezu halbiert. Auch in den Zeitstufen 2 und 3 bei den längerfristig vorgehaltenen und noch vorzubereitenden Bauflächen sind zeitliche Verschiebungen festzustellen.

	2010	2014
Zeitstufe 0	ca. 65,85 ha	75,58 ha
Zeitstufe 1	ca. 84,20 ha	48,97 ha
Zeitstufe 2	ca. 42,10 ha	48,95 ha
Zeitstufe 3	ca. 80,60 ha	73,65 ha
insgesamt	ca. 272,75 ha*	247,15 ha**

* inkl. Flächen für bauliche Ergänzungen und Bestandsentwicklungen (ohne konkrete Flächenangabe = 15,7 ha): Dürtlewang, Hallschlag, Fasanenhof, Rot/Freiberg/ Mönchfeld, Burgholzof, Hallschlag und Hospitalviertel)

** Die Baufläche Eiermann-Areal (19,70 ha) wurde potenziell zu 50% dem Wohnanteil zugerechnet.

Nachfolgend wird der Umfang der verfügbaren Bauflächen in der Verteilung auf die Zeitstufen dargestellt:



6.3 Neuaufnahme von Gebieten

Von den seit Sachstandsbericht 2012 neu erfassten 31 Gebieten (ca. 2.123 WE auf 24,05 ha Baufläche) können 22 Gebiete (ca. 1.138 WE auf 10,95 ha Baufläche) den Zeitstufen 0 und 1 zugeordnet werden, da kurzfristig Planungs- und Baurecht geschaffen oder auf einer entsprechenden Grundlage genehmigt werden kann.

Als neu erfasstes Gebiet ist insbesondere das Eiermann-Areal in der Zeitstufe 3 zu nennen (500 WE, ca. 10,00 ha), bei dem Umfang der Potenziale und die zulässige Wohnnutzung jedoch noch nicht hinreichend bestimmt sind.

Die Hälfte der Gebiete (15 Gebiete) befinden sich in den fünf Innenstadtbezirken, was darauf hindeutet, dass diese Wohnlagen gesucht sind (mit zumeist kleine Umnutzungs- und Umbauprojekte). Die weiteren Gebiete liegen in den Außenstadtbezirken und betreffen zumeist Gebiete mit Ersatzwohnungsbau (10 Gebiete) und Gebiete mit einer Optimierung der Grundstücksausnutzung (5 Gebiete). Bei nahezu allen Gebieten stehen eine eher kleinteilige Bestandsentwicklung und Siedlungsoptimierung im Vordergrund.

Neu aufgenommene Gebiete	Stadtbezirk	Größe (in ha)	Potenzial (WE)
Zeitstufe 0			
Hölderlinstraße 50	West	0,20	32
Lindenspürstraße 32/Senefelder Straße 73	West	0,25	60
Rötestraße 16/16a	West	0,15	20
Wohnpark Azenberg	Nord	0,30	21
Heilbronner Straße 163/Gaucherstraße	Nord	0,60	105
Klingenstraße 62	Ost	0,10	20
Gablenberger Hauptstraße 90-98	Ost	0,30	15
Olgastraße 93A	Süd	0,35	28
Möhringer Straße 30-36	Süd	0,10	20
Beethovenstraße 60-70	Botnang	0,40	48
Albatrosweg	Weilimdorf	0,70	68
Engelbergstr. 82-96/Lurchweg 1-7	Weilimdorf	1,20	91
Siebenmorgen/Asperger Straße	Stammheim	0,60	45
Frauenstegstraße (BGZ)	Zuffenhausen	0,20	22
Zazenhäuser Straße/ Unterer Hurtweg	Zuffenhausen	0,75	76
Olnhauser Straße	Zuffenhausen	0,75	96
Haldenrainstraße 95-111	Zuffenhausen	0,65	88
Luise-Bengert-Straße/Gärtnerei	Obertürkheim (Uhlbach)	0,50	25
Summe Zeitstufe 0		7,80	855
Zeitstufe 1			
Eberhardstraße 63-65/Teppichgalerie	Mitte	0,20	45
Steckfeld-/ Karlshofstraße	Birkach	1,65	75
Palotti-Kirche	Birkach	0,80	78
Osterbronnstraße 50	Vaihingen (Dürtlewang)	0,20	29
Summe Zeitstufe 1		2,85	227
Zeitstufe 2			
Johannesstraße 45 (Gothaer Versicherung)	West	0,05	35
Jägerstraße Duale Hochschule	Mitte	0,85	150
Wohnpark Hofbräu	Süd	0,15	50
Parkhaus Julius-Brecht-Hochhaus	Mühlhausen (Freiberg)	0,85	90
Eiermann-Areal	Vaihingen	10,00	500
Möhringer Landstraße/Am Wallgraben	Vaihingen	0,25	10
Holzhauser Straße 5-15	Vaihingen	0,45	60
Summe Zeitstufe 2		12,60	895
Zeitstufe 3			
Silberburgstraße 175-177	West	0,25	50
Schmale Straße/Stadtkämmerei	Mitte	0,25	40
Summe Zeitstufe 3		0,50	90

6.4 Gebiete in Bau

Etwa die Hälfte der aktuell der Zeitstufe 0 zugeordneten Gebiete ist bereits in Bau (40 Gebiete mit einem Potenzial von ca. 3.485 WE verteilt auf 42,15 ha).

In Bau befindliche Gebiete	Stadtbezirk	Größe (in ha)	Restkapazität (WE)
Breitscheidstraße 42	West	0,35	42
Rosenberg-/Falkertstraße (östlich Diakonissenplatz)	West	0,50	49
„Dorotheenquartier“ am Karlsplatz	Mitte	0,90	20
Marienstraße/Paulinenbrücke/Tübinger Straße (DAS GERBER)	Mitte	1,30	85
Stuttgart 21/Teilgebiet A1	Mitte	5,50	490
Killesberg Messe West W1 Adolf-Fremd-Weg	Nord	2,90	40
Wohnpark Azenberg, Azenbergstraße 43	Nord	0,30	21
Heilbronner Straße 163/Gaucherstraße	Nord	0,60	105
Postdörfle Neuordnung	Nord	0,50	54
Gablenberger Hauptstraße	Ost	0,30	15
Wohnen am Klingenbach Schönbühlstraße	Ost	0,25	20
Talstraße/Hackstraße	Ost	0,20	22
Tübinger-/Cotta-/Fangelsbach-/ Hauptstätterstraße	Süd	0,60	75
Möbel- Mammuth/Heusteigstraße	Süd	0,60	46
Möhringer Straße 30-36	Süd (Heslach)	0,10	20
Ehem. Röck-Areal/Griegstraße	Botnang	0,70	78
Schelmenäcker-Ost	Feuerbach	0,50	15
Albatrosweg	Weilimdorf	0,70	99
Im Frauenholz/ Köstlinstraße	Weilimdorf	0,45	18
Mittenfeldstraße 4-60 1.BA	Weilimdorf (Giebel)	1,20	332
Ortsmitte Stammheim/Freihofplatz	Stammheim	0,60	25
Roter Stich	Zuffenhausen	4,30	204
Haldenrainstraße	Zuffenhausen	0,65	88
Hohlgrabenäcker	Zuffenhausen	2,00	40
Cannstatter Pforte Schmidener Straße	Bad Cannstatt	0,80	67
Hallschlag	Bad Cannstatt	2,90	250
Reichenbachstraße (SWSG)	Bad Cannstatt	1,20	65
Darmstädter-/Wetzlarer Straße	Bad Cannstatt	1,40	105
Ulmer Straße 256-264	Wangen	0,40	72
Luise Bengert Straße/Gärtnerei in Uhlbach	Obertürkheim	0,50	25
Bernsteinstraße	Sillenbuch	1,10	100
Scheurenwiese	Plieningen (Steckfeld)	0,20	12
Im Köpfert	Plieningen	1,30	5
Schießhausäcker	Plieningen	0,80	15
Seepark Möhringen	Möhringen	2,00	250
Bahnhof Möhringen (nördlich Probststraße)	Möhringen	0,95	100
Vaihinger/ Maierstraße	Möhringen	0,20	30
Sigmaringer/Hechinger Straße	Möhringen	0,15	20
Europaplatz/Stadtteilzentrum Fasanenhof	Möhringen (Fasanenhof)	2,10	314
Jurastraße (Teilabschnitt)	Vaihingen	0,50	50
Summe		42,15	3.483

6.5 Potenzialveränderungen innerhalb einzelner Gebiete

Bedingt durch erweiterte Flächenumgriffe für den Wohnungsbau oder eine Neubewertung von Wohnbaupotenzialen auf verfügbaren Flächen erfolgt zeitgleich bei vielen Gebieten auch eine Erhöhung der konkret gebauten Geschossfläche Wohnen (z. B. bei der Aufsiedlung des ehem. SSB-Depot Vogelsang, beim ehem. Azenberg-Areal, oder den Bauabschnitten entlang der Nordbahnhof- und Rosensteinstraße).

Zumeist tragen städtebauliche Qualitätsverfahren (z. B. Realisierungswettbewerbe und Gutachterverfahren) im Zusammenhang mit einer investorenseitig gewünschten höhere Grundstücksausnutzung dazu bei. Das betrifft die Vermarktung vor allem hochpreisiger Wohnadressen (mit Markenbildung) in bevorzugten Lagen wie z. B. dem Cityrand, den Halbhöhen- und Aussichtslogen, aber auch in potenziell aufwertbaren, verkehrlich gut erreichbaren Lagen (Bahnhofsumfelder, Hauptverkehrsstraßen). Hier werden Privatgrundstücke entsprechend marktpreisstimulierend angeboten.

Auch bei größeren Entwicklungsgebieten wie den Arealen CityPrag, NeckarPark oder der Böckinger Straße werden höhere qualifizierte Dichten diskutiert, jedoch stehen diese Absichten noch unter planungs- und immissionsschutzrechtlichen Vorbehalten.

Bei Gebieten am Cityrand kommt es immer wieder auch zu einer Neujustierung der städtebaulichen Nutzungsabsichten wie z. B. entlang der Tübinger Straße oder im Europaviertel (A1, Baublöcke 4 - 9), daher sind auch hier tendenziell höhere Wohnanteile und damit Wohnbaupotenziale denkbar.

Bei einzelnen Gebieten müssen die erwartbaren Wohnbaupotenziale reduziert werden (z. B. Citroen-Areal in S-Ost), weil Eigentümerwünsche oder das bisherige Planungsrecht dagegen sprechen. Das gilt auch für Entwicklungsgebiete mit veränderten Nutzungsansprüchen (z. B. RosensteinViertel C1/C2 mit gemischten Pufferflächen entlang des Wagenhallen und der Erweiterung des Löwentorzentrums am Nordbahnhof).

Aufgrund der untereinander ausgleichenden Wirkungen auf die Zeitstufenliste werden diese Potenzialveränderungen innerhalb der Liste ansonsten nicht explizit aufgeführt.

6.6 Bestandsumnutzung und -entwicklung

Die bereits intensivierte Suche nach Umnutzungs- und Neuordnungsmöglichkeiten führt auch zur weiteren Siedlungsoptimierung. Allein im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegssiedlungen (1920er- sowie 1950-70er Jahre) wird es zu einer Neubewertung von nicht hinreichend marktfähigem Wohnraum kommen. Mit städtebaulich qualifizierten und zugleich sozial behutsamen Neuordnungen können weitere Zusatzpotenziale für den Wohnungsbau ausgeschöpft werden.

Entsprechende Aktivitäten der Wohnungsunternehmen haben sich in den letzten Jahren abgezeichnet. Die Wirtschaftlichkeit der Bestandsmodernisierung ist dadurch in vielen Fällen sicher gestellt. Dieses ist jedoch gleichzeitig verbunden mit der Beseitigung eines nennenswerten Umfangs an preisgünstigen Wohnungen (in Schlichtbauten) – überschlägige Schätzungen liegen bei den in der Zeitstufenliste erfassten 21 Gebieten bei ca. 1.350 WE.

In vielen Gebieten werden diese Möglichkeiten schon jetzt verstärkt genutzt (z. B. Unterer Hurtweg in Zazenhausen, am Albatrosweg in Weilimdorf, entlang der Rotenbergstraße oder der Klingenbachstraße in S-Ost, beim Postdörfle, an der Steig-/Festwaldstraße in Rohr, an der Karlsstraße/ Steckfeldstraße in Plieningen, der Mittenfeldstraße und der Engelbergstraße/Lurchweg in Giebel, in Bauabschnitten beim Hallschlag/ Bir-

kenäcker, in Mönchfeld, an der Haldenrain- und Olnhäuser Straße in Rot). Die Neuordnung geht aber auch einher mit der Schaffung qualitativvoller Stadtteilzentren und Quartiersräume (z. B. Europaplatz, Hans-Scharoun-Platz, Freihofplatz). Anderen Gebieten fehlen die planerischen Voraussetzungen (Stammheimer Block in Zuffenhausen-West, Beethovenstraße 60-70 in Botnang, Holzhauser Straße in Vaihingen, Hausenring/ Hausen), so dass sie nur in Einzelfällen als Potenzial der Zeitstufenliste zugeordnet sind.

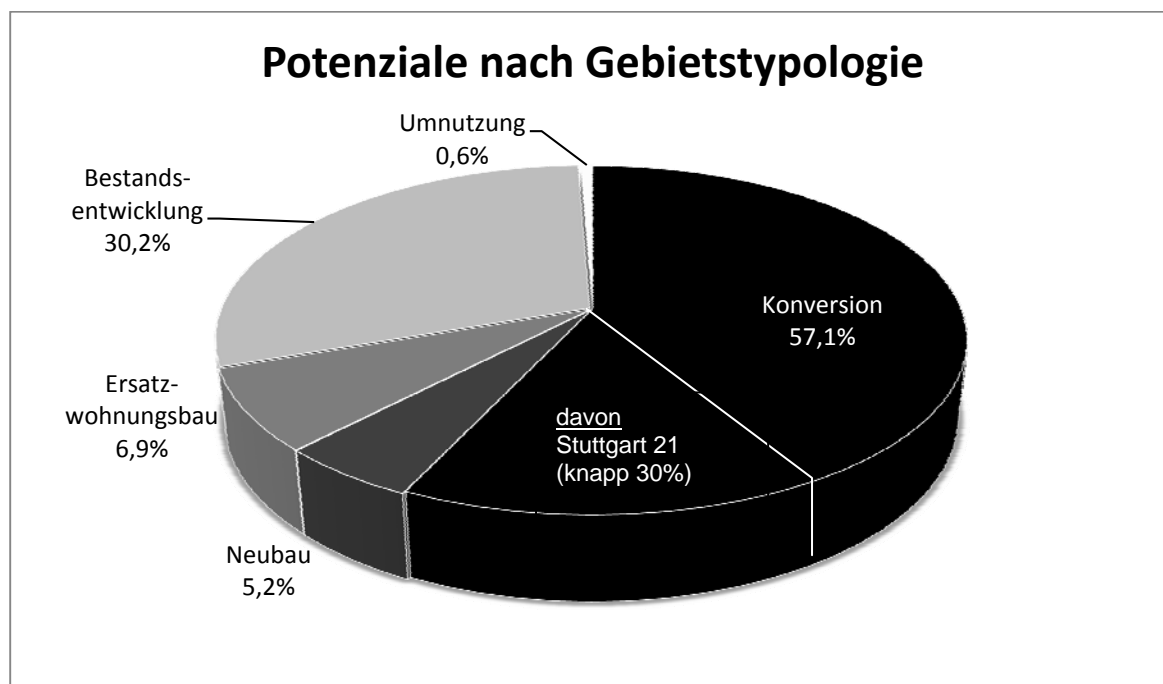
Eine zweite nennenswerte Kategorie ist die Umwidmung kleiner und größerer öffentlicher Infrastrukturf lächen (Randflächen der Alten Messe, städtische Bau- und Betriebshöfe, private Bushöfe, SSB-Depots, Tankstellen, Wasserwerk etc.) sowie kleinerer Gemeinbedarfsflächen, deren künftige Verfüg- und Verwendbarkeit für wohnbauliche Folgenutzungen im Einzelfall von Fachämtern gegen zu prüfen sind (Entbehrlichkeitsprüfung GRDRs 23/2014). Dazu gehört als Krankenhausstandort das Bürgerhospital, das neben dem Olgahospital im Zuge der Neuordnung des Klinikums frei wird.

Hinzu kommen die Umnutzung bzw. der Umbau größerer Handels-, Verwaltungs- und Vertriebsstandorte von Versicherungen sowie von Parkhäusern (z. B. AOK am Berliner Platz, Württembergische Lebensversicherung, ehem. Oberschulamt in der Breitscheidstraße 42, Möbel Mammut, Autohäuser, deren Umzug an die „Automeile“ vorgesehen ist) sowie die Umwandlung in der Nachkriegszeit entstandener und nicht mehr hinreichend marktfähiger Büroflächen in Wohnraum (vorrangig am Cityrand). Auch Kirchenstandorte stehen vor der Aufgabe und Umnutzung, derzeit werden acht Standorte der kath. Kirche für den Wohnungsbau geprüft (ca. 125 WE).

6.7 Verteilung auf Gebietskategorien

Verteilung des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste (21.415 WE) auf Gebietskategorien:

1. Flächenkonversion (Neubau auf umgenutzten Brachflächen)	12.203 WE
2. Neubau (Innenbereich/private Grünflächen)	1.110 WE
3. Ersatzwohnungsbau	1.611 WE
4. Bestandsentwicklung (Neuordnung inkl. Grundstücksoptimierung)	6.361 WE
5. Gebäudeumnutzung	130 WE



Werden nur die neu erfassten und/oder im Bau befindlichen Potenziale (insg. 5.233 WE) in ihrer Verteilung auf die genannten Gebietskategorien betrachtet, so nimmt der Wohnungsbau im Rahmen der Bestandsentwicklung inkl. Gebäudeumnutzung und Gebäudeersatz bereits rund 57% ein:

1. Flächenkonversion (Neubau auf umgenutzten Brachflächen)	2.139 WE
2. Neubau (Innenbereich/private Grünflächen)	105 WE
3. Bestandsentwicklung (Neuordnung inkl. Grundstücksoptimierung)	1.443 WE
4. Gebäudeumnutzung	130 WE
5. Ersatzwohnungsbau	1.416 WE

6.8. Besondere Wohnraumangebote

Im Weiteren werden Flächenpotenziale in der Zeitstufenliste besonders hervorgehoben, denen zur Deckung des Wohnungsbedarfs eine besondere Bedeutung zukommt.

In verschiedenen Gebieten könnten bis zu 1.000 WE für studentisches Wohnen (Apartments und Wohngruppen) entstehen, so an campusnahen Standorten der Universität Stuttgart (Stuttgart-Ost und -Nord). Projektierte oder in Frage kommende Gebiete befinden sich entlang der Rosensteinstraße, an der Heilbronner Straße, an der Jägerstraße, potenziell an der Roten Wand (Killesberg), auf dem Aurelis-Areal und dem Eiermann-Areal in Vaihingen sowie an der Vaihinger Straße und dem Stadtteilzentrum Fasanenhof in Möhringen.

Darüber hinaus sind nach Angaben des Studentenwerks Tübingen-Hohenheim am Campus Hohenheim weitere Kapazitäten gewünscht („Studentendorf“ für 600 Studierende), jedoch wegen einer fehlenden Rahmenplanung grundstücksbezogen noch nicht bestimmbar. Daher werden derzeit im Stadtgebiet anderweitig Gebäude für die befristete Unterbringung Studierender angemietet.

6.9. Wohnungsbauschwerpunkte

Nachfolgend werden die im Regionalplan des Verband Region Stuttgart aufgenommenen Wohnungsbauschwerpunkte mit mind. 400 WE aufgeführt.

Die Gebiete Hohlgrabenäcker und Seepark Möhringen (2. Teilbereich in Bau) sind hierbei schon weitgehend aufgesiedelt. Die Neuordnung im Hallschlag ist voran geschritten (Restpotenzial ca. 250 WE).

Bei dem Gebiet CityPrag ist die Entwicklung zwar planerisch vorgezeichnet (rechtskräftiger Bebauungsplan, Rahmenplan, Gutachterverfahren für Teilbereich), eine erfolgreiche Vermarktung jedoch noch offen. Schwierigkeiten bereitet neben dem lfd. Bodenordnungsverfahren das Planungsrecht, dass die wohnbauliche Nutzung zu stark beschränkt (MK) und ein bestehender Immissionskonflikt mit dem Theaterhaus.

Nutzungs- bzw. Immissionskonflikte bestehen auch beim RosensteinViertel Baufeld C1 (Wagenhallen) und dem NeckarPark (Wasen). Diese Konflikte sind im Hinblick auf eine ausreichende Wohnungsvorsorge planerisch zu bewältigen.

Die Entwicklung des Gebiets EnBW Hackstraße ist im Hinblick auf die weitere Nutzung als Regionalzentrum noch unbestimmt. Das gleiche gilt für das Eiermann-Areal, das insbesondere als potenzieller Wohnungsbauschwerpunkt für Sonderwohnformen (wie z. B. studentisches Wohnen) vorgeschlagen wurde.

Darüber hinaus werden mit dem Bürgerhospital und der Nordbahnhofstraße zwei weitere Gebiete genannt, die ebenfalls den Rang von Wohnungsbauschwerpunkten erhalten können und bereits in der Zeitstufenliste enthalten waren.

Insgesamt steht hier dem Wohnbau ein Potenzial von ca. 9.600 WE zur Verfügung (47% des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste). Von daher ist eine planerische Konzentration auf die Wohnungsbauschwerpunkte geboten.

Gebiet im Regionalplan	Stadtbezirk	aktueller Stand	Restkapazität (WE)
Europaviertel (Baufeld A)	Mitte	Teilaufsiedlung (Bauabschnitt A1) nach 2022/2023 (A2)	2.700
RosensteinViertel (Baufelder B,C)	Nord	nach 2022/2023	3.400
EnBW Hackstraße	Ost	Entwicklung offen	400
CityPrag	Zuffenhausen	Aufsiedlung in Vorbereitung	450
NeckarPark	Bad Cannstatt	2 Teilbereiche	450+150
Hallschlag	Bad Cannstatt	Neuordnung läuft	250
Seepark	Möhringen	2. Bauabschnitt	250
Hohlgrabenäcker	Zuffenhausen	Aufsiedlung fast abgeschlossen	40
Weitere Gebiete:			
Eiermann-Areal	Vaihingen	Nutzungsszenarien	500
Bürgerhospital	Nord	Planungsvorbereitungen, ab 2017	500
Nordbahnhofstraße	Nord	Planungsvorbereitungen, Aufsiedlung ab 2015	500

6.10 Neubaupläne

Die Zeitstufenliste beinhaltet an verfügbaren Neubauplänen in 12 Gebieten noch 28,55 ha (2010: 41,8 ha; 2008: 57,6 ha). Hier kann ein Wohnbaupotenzial von 1.110 WE, allerdings mit einer vergleichsweise geringen durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 41,5 WE/ha brutto verwirklicht werden (halb so hoch wie der Durchschnittswert der Zeitstufenliste). Zwei größere Wohnbaupläne stehen wegen Problemen bei Erschließung (Schafhaus) bzw. Lärmschutz (Böckinger Straße) unter Prüfvorbehalt. Bei sieben Gebieten ist die Aufsiedlung weit voran gekommen (Restpotenzial: 125 WE). Die Neubaupläne decken eine Nachfrage ab, die nur noch im näheren Umland mit vergleichbaren Erreichbarkeiten und Preisniveaus befriedigt werden kann.

Gebiete mit größerem Potenzial sind in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt:

Gebiet	Stadtbezirk	Größe (ha)	Kapazität (WE)
Langenäcker-Wiesert	Stammheim	8,80	320
Böckinger Straße	Zuffenhausen	3,70	250
Salzweg	Zuffenhausen	1,30	75
Mittlere Wohlfahrt	Mühlhausen	1,70	90
Beim Schafhaus	Mühlhausen	6,90	250
Summe		22,40	985

7. Weitere Wohnbaupotenziale

Neben den in der Zeitstufenliste Wohnen aufgeführten Baugebieten ergeben sich weitere Potenziale für Wohnbauaktivitäten insbesondere in kleinen Baulücken, in der Bestandsumnutzung und in Umstrukturierungsgebieten.

7.1 Baulücken

Von 1990 bis Dezember 2014 sind stadtweit ca. 900 Wohnbaulücken (mit Baurecht für Wohnungsbau) für ca. 5.200 WE geschlossen worden. Auf den derzeit offenen 750 erfassten Wohnbaulücken besteht ein Potenzial von ca. 3.000 WE. Davon sind aus heutiger Sicht die Eigentümer von Baulücken mit einem Wohnbaupotenzial von ca. 1.800 WE bau- bzw. verkaufsbereit. In den noch nicht bearbeiteten Stadtbezirken wird mit einem weiteren Potenzial von bis zu 2.500 WE gerechnet.

Unter der Annahme, dass lediglich 50% der noch offenen nicht verifizierten Baulücken in den nächsten 15 Jahren bebaut werden, ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial von ca. 3.000 WE (1.800 bau-/verkaufsbereit + 50% von 2.500 nicht verifizierten).

Wird schließlich berücksichtigt, dass wie in der Vergangenheit in den Stadtteilen auch außerhalb der Baulückenaktionen erhebliche Reserven (z. B. Abriss und verdichteter Neubau) erwartet werden, ergibt sich mit den ca. 200 WE aus den Baulückenaktionen insgesamt ca. ein Potenzial von 250 Wohnungen pro Jahr.

7.2 Umstrukturierungsgebiete

Weitere Potenziale für den Wohnungsbau werden in sogenannten „Umstrukturierungsgebieten“ gesehen. Diese müssen systematisch erfasst und erschlossen sowie planerisch qualifiziert werden. Entsprechend werden Teilräume und Standorte im Stadtgebiet im Zusammenhang voruntersucht.

Umstrukturierungsgebiete sind zumeist Mischbauflächen, die sich insbesondere für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten eignen und in Teilen zwischen- und untergenutzt sind:

- City- und Innenstadtrandgebiete mit Umnutzungs- und Neuordnungspotenzial, ggf. auch Verminderung von Streubesitz (Landes- und Kirchengrundstücke) wie z. B. Hospitalviertel/Jägerstraße beiderseits des Stadtgartens, Tübinger Straße oder Neckarstraße;
- Entwicklungszonen in äußeren Stadtgebieten wie z. B. Bahnhofsumfelder mit wichtigen Nahverkehrshaltepunkten wie das weitere Umfeld des Bahnhofs Feuerbach, Zufenhausen-West, Veielbrunnen-West, Jurastraße/Vaihingen, die Ulmer und Hedelfinger Straße sowie andere Teilbereiche beiderseits des Neckars, ggf. auch der Burgholzof mit Erweiterungsmöglichkeiten.

Nach einer überschlägigen Schätzung können mit weiterem Planrecht mind. 2.000 WE geschaffen werden. Bei weiterer konzeptioneller Konkretisierung (z. B. im Rahmen des Dichtekonzepts Wohnen, in Strukturkonzepten der Stadtentwicklung und städtebaulichen Rahmenplänen) stellen diese Aktivierungspotenziale zugleich eine „Reserve“ für zusätzliche die Gebietserfassung bei der nächsten Fortschreibung der Zeitstufenliste dar.

8. Reichweite der Wohnbaupotenziale

8.1 Kurzfristig zur Verfügung stehende Wohnbaupotenziale der Zeitstufenliste

Die Zeitstufenliste Wohnen verdeutlicht, dass sich neben einer Reihe größerer Gebietsentwicklungen das Gros des Flächenangebots aus kleineren und mittleren Gebieten speist, dieses jedoch dann mit beachtlicher Summenwirkung.

Allerdings werden mehr Gebiete fertig gestellt als nachrücken oder neu hinzu wachsen. So hat sich zwischen den beiden Zeitstufenlisten 2010 und 2014 in der Zeitstufe 1 (1-3 Jahre) die Zahl der Gebiete von 42 auf 29 und das Wohnbaupotenzial um ca. 2.380 WE verringert. In der Zeitstufe 0 (marktreif) ist die Zahl der Gebiete gleich geblieben (2010: 75 Gebiete, 2014: 75 Gebiete), jedoch hat sich der Umfang an Wohnbaupotenzialen deutlich erhöht (2010: 4.634 WE, 2014: 6.608 WE).

Der Gesamtumfang des bis in drei Jahren zur Verfügung stehenden Potenzials ist wieder unter die Marke von 10.000 WE gefallen.

Auswertung der Zeitstufen 0 und 1:

	Zahl der Gebiete	Wohnungskapazität
Gebiete in Zeitstufen 0 und 1	103	9.943 WE
davon planungsreife Gebiete	75	6.608 WE

Bei einigen Gebieten sind trotz Planreife noch konkrete Realisierungsbedingungen oder Eigentümerinteressen zu klären (Baugrundsondierung und -sicherung der Zuführungstrecken zum neuen Bahnknoten Stuttgart 21, andere Grundstücksvorbelastungen, temporäre Nutzungsabsichten, Erschließungsfragen etc.), so dass sich hier weiterhin Verzögerungen ergeben können.

8.2 Langfristige Wohnungsvorsorge bis 2025

Überschlägig steht dem strukturellen Wohnungsdefizit und einem absehbaren Wohnungsbedarf ein Wohnbaupotenzial aus der Zeitstufenliste für 21.355 WE gegenüber (davon geschätzter Mobilisierungsgrad max. 90%). Hinzu kommen 50% aktivierbare Baulücken (ca. 3.000 WE) und bekannte, jedoch noch nicht aktivierbare „stille Baulandreserven“ (Umstrukturierungsgebiete) sowie kleinteilige Potenziale im Bestand (Gebiete mit Neuordnungsbedarf und verbesserter Grundstücksausnutzung inkl. Dachausbau).

Künftige Wohnbauflächen werden – von der Ersterfassung bis zur Marktreife – mit planerischen Vorlaufzeiten von bis zu mehr als 10 Jahren vorbereitet. Im Hinblick auf das Erfordernis einer langfristigen Wohnungsvorsorge ist die Reichweite des Wohnbaupotenzials der Zeitstufenliste zu beurteilen. Dabei wird, abweichend von früheren Zielvorgaben für den Wohnungsbau (Konsolidierungsstrategie mit 1.500 WE/Jahr) die aktuelle Zielmarke von mind. 1.800 WE/Jahr zugrunde gelegt.

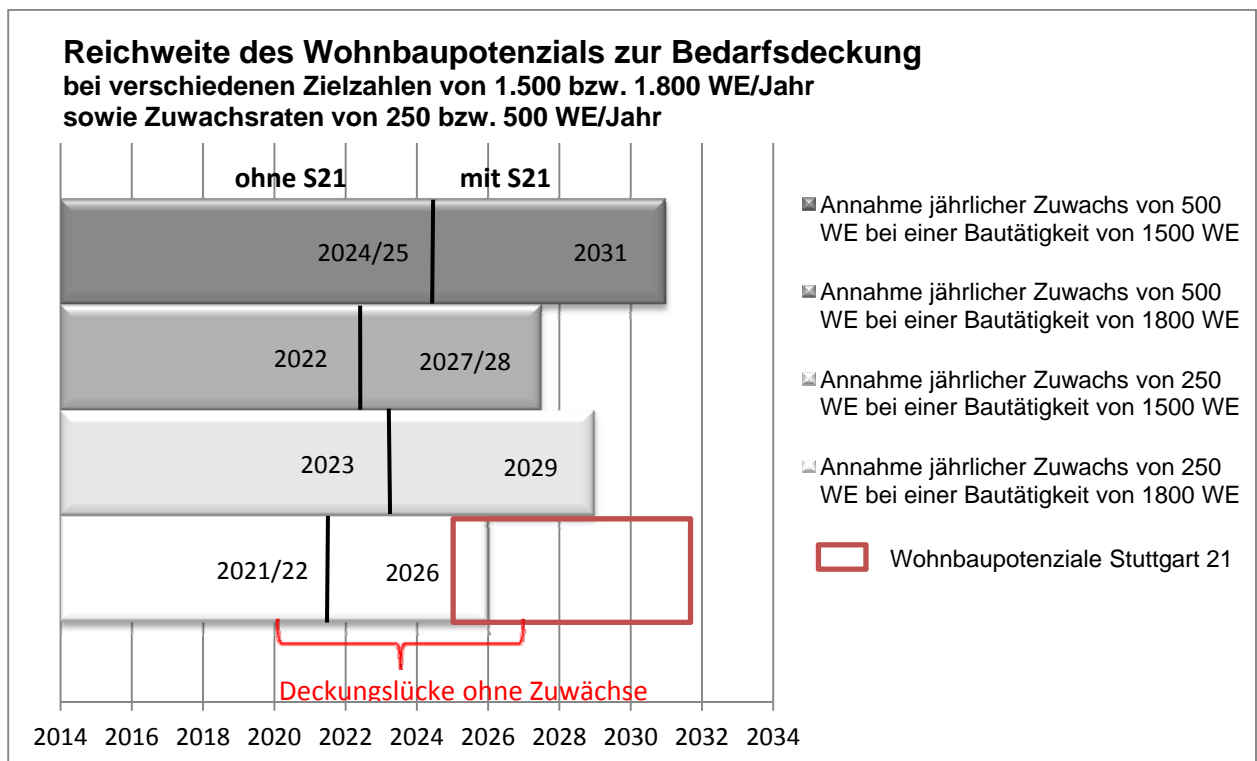
Der seit 2010 vor allem aufgrund des zuwanderungsbedingten „Nachfragestaus“ kurzfristig entstandene, erhebliche Nachholbedarf an Wohnungsbau (aktuelles Wohnungsdefizit) ist durch den in den vergangenen Jahren angewachsenen Bauüberhang (vgl. Kap. 1.4) bzw. durch eine bis 2020 nochmals erhöhte Wohnbautätigkeit oberhalb von 1.800 WE/Jahr abzubauen. Da der nicht aus der Zeitstufenliste stammende Teil der jährlichen Wohnbautätigkeit planerisch auch nicht beeinflusst werden kann, wird gegebenenfalls davon ausgegangen, dass das aktivierbare Potenzial der Zeitstufenliste rechnerisch vollständig zur Bedarfsdeckung angesetzt werden muss.

Vorausschätzung unter verschiedenen Annahmen:

Bei einem aktivierbaren Potenzial von ca. 19.000 WE (90% des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste) würde dieses ohne weitere jährliche Potenzialzuwächse noch ca. 10,5 Jahre reichen. Ohne das ab 2025 voll zur Verfügung stehende, aufgrund veränderter Nutzungsvorstellungen aber bereits schrumpfende Potenzial von Stuttgart 21 (mehr als 6.000 WE) würde das Restpotenzial ohne jährliche Potenzialzuwächse sogar nur knapp 7 Jahre reichen (bis 2021).

Um den Zeitraum bis 2025 „überbrücken“ zu können, wären daher ein jährlicher Potenzialzuwachs von ca. 500 WE aus dem Strukturwandel und der Bestandsentwicklung sowie eine verbesserte Baulückenaktivierung erforderlich. Dieses entspricht zwar den Erfahrungswerten der vergangenen 10 Jahre, es wird jedoch auf den zuletzt weiter abnehmenden Potenzialzuwachs hingewiesen.

Bei einer auch nach 2020 festgelegten Zielzahl oberhalb von 1.800 WE/Jahr werden die Potenziale in der Innenentwicklung ohne besondere Maßnahmen (weitere Verdichtung der Stadt, verstärkte Baulückenaktivierung, gezielte Umstrukturierungen zugunsten Wohnungsbau) als nicht ausreichend angesehen.



9. Städtische Liegenschaften

Städtischen Liegenschaften kommt eine nicht unerhebliche Bedeutung bei der Entwicklung der Wohnbautätigkeit zu. Knapp 80 ha der Wohnbauflächen in der Zeitstufenliste befinden sich im Eigentum der Stadt (ohne Grundstücke der Eigenbetriebe), darunter Baufelder auf Gleisflächen Stuttgart 21, das ehem. Messegelände Killesberg (Restfläche ca. 1 ha), der ehem. Güterbahnhof Bad Cannstatt/NeckarPark (ca. 10 ha) und zwei Klinik-Altstandorte (ca. 5,5 ha) sowie viele kleinere Gebiete. Auf Ihnen werden aufgrund des höheren Dichteansatzes nicht nur größere Wohnbaukapazitäten gebunden, sie bieten zeitliche Steuerungsmöglichkeiten (mit Einschränkung der bahnseitig gebundenen Betriebs- und Logistikflächen).

10. Wohnungsbauprogramm 2025

Um eine ausreichende räumliche Steuerung der Wohnbaupotenziale im Rahmen einer verträglichen und qualitätvollen Innenentwicklung zu gewährleisten, ist beabsichtigt, auf Grundlage der fortgeschriebenen Zeitstufenliste Wohnen 2014 ein Wohnungsbauprogramm zu aufzustellen (gesonderte Mitteilungsvorlage zur Mitte 2015).

Um zielgenau im Kontext mit Stadtentwicklungsvorstellungen steuern zu können werden als weitere Planungsgrundlagen ein in Bearbeitung befindliches Entwicklungskonzept Wohnen und das in Vorbereitung befindliche Dichtekonzept Wohnen heran gezogen.

Das Wohnungsbauprogramm umfasst die 50 größten Gebiete der Zeitstufenliste (ab 80 WE) und damit ein Potenzial für den Wohnungsbau von mindestens 10.000 WE (mind. 50% des aktivierbaren Gesamtpotenzials).

Es soll bis 2025 zügiger und mit größerem programmatischem Einfluss der Stadt realisiert werden. Da Gebiete bis zur Zeitstufe 2 berücksichtigt sind, lässt sich das Potenzial bis 2020 planerisch bis zur Marktreife vorbereiten.

Die berücksichtigten Wohnungsbauschwerpunkte sind mit städtebaulich vertretbaren Dichtezielzahlen zu entwickeln (z. B. NeckarPark, CityPrag/ Maybachstraße, Bürgerhospital, Stöckach/Hackstraße). Bei entsprechender Initiative der Stadt könnten mind. 20% der künftig neu geschaffenen Wohnungen gefördert sein (Potenzial von mehr als 2.000 WE).

Die aktuellen Auswertungen haben ergeben, dass bei 15 Gebieten Entwicklungsprobleme zu erwarten sind:

- CityPrag
- Rosensteinstraße (ehem. Südmilch-Areal)
- Stammheimer Straße/Zuffenhausen-West (Fa. Jaus)
- Schafhaus
- Bettfedernfabrik
- Aurelis-Gelände (DB, nördliche Teilfläche ggf. für Studentenwohnen)
- Jägerstraße/Herdweg (Land BW, ggf. Studentenwohnen)
- Poststraße/Wasserwerk (EnBW)
- Quartier Hackstraße (EnBW)
- Böckinger Straße
- Inselstraße/Pfisterer-/Kodak-Areale (Lindenschulviertel)
- Hausenring (SWSG)
- Ehrlichweg/Sautterweg (Fasanenhof, 4 Baugenossenschaften)
- Dürrolewang West-/Ostteil (Dachausbau)
- Eiermann-Areal

Hierbei besteht erheblicher Diskussionsbedarf und ggf. weiterer Untersuchungsbedarf wegen Lärm- und Hochwassersituationen, Dichte- und Erschließungsdiskussion, Baugrundsicherung, Denkmalschutz, lfd. Bodenordnung, fehlende Eigentümermitwirkung etc.

Bei weiteren Gebieten ist mit zeitlichen Verzögerung bei der Planrechtschaffung und Realisierung zu rechnen (Gründe: Vermarktungsprobleme, Zwischennutzung der Flächen, Altlastensanierung, Baufeldvorbereitung, Eigentumsübergang etc.).

Erläuterungen:

AUF = Aufstellungsbeschluss

AUS = Auslegungsbeschluss

SB I/2006 = Satzungsbeschluss 1. Quartal 2006

VEP = VEP vorhanden

R = Rechtsverbindlich

Bplan o. R = beschlossener Bebauungsplan ohne Rechtskraft

■ Eignung für Baugemeinschaften

► Qualitätsverfahren erforderlich (bsp. Wettbewerb)

✕ Ersatzwohnungsbau

● Studierende / Heimbewohner

BOD Bodenordnung

IN BAU / **FERTIG** Gebiet in Bau oder fertig gestellt-
(seit letzter Fortschreibung)

entfällt Gebiet zurück gestellt / entfallen

NEU Neues Gebiet (seit Stand 30. Juni 2012)

Gebietsbezeichnung lfd.Nr.	NBS-Nr.	Stadtbezirk	Fläche in ha (ca.)	Realisierbare WE Rest-/Zusatz- kapazitäten (ca.) max.	davon Wohnbau- förderung	Verfahrensstand	Planungsrecht/ Bemerkungen	
IM BAU 001 Breitscheidstr. 42 (ehem. Oberschulamt)	1019	West	0,35	42		R	M Umbau	
NEU 002 Hölderlinstraße 50	1134	West	0,20	32		R	W (Baustaffel V)	
NEU 003 Lindenspürstraße 32 / Senefelder Straße 73	1135	West	0,25	60		R	M (Baustaffel II)	
NEU 004 Rötestraße 16 / 16a	1136	West	0,15	20		R	M (Baustaffel II)	
005 Röte- / Rotebühlstraße bisher: Schwab- / Rotebühlstraße (LVA Württemberg)	831	West	0,70	35		R	M (Baustaffel II)	
IM BAU 006 Rosenberg- / Falkertstraße (östlich Diakonissenplatz)	907	West	0,50	49		R	GBD (Baustaffel II) Projekt der Evang. Diakonissenanstalt Stuttgart	
007 SSB-Depot Vogelsang 2. BA (ehem. Markthalle)	5	West	0,90	90	20	R	W/M 10 SMW, 10 MME	
008 "Rosenberghöfe" (ehem. AOK-Verwaltung)	864	West	1,10	179		AUS IV/2014	MV (Baustaffel II) Baubeginn 2015	
IM BAU 009 "Dorotheenquartier" am Karlsplatz	901	Mitte	0,90	20		R	M	
IM BAU 010 DAS GERBER (ehem. W&W)	897	Mitte	1,30	85		R	M	
IM BAU 011 Stuttgart 21/Teilgebiet A1 (vgl. Nr. 304, Zeitstufe 3)	630	Mitte	5,50	490		R	M (MK)	► ●
012 Nordbahnhof- / Rosensteinstraße (bei Agentur für Arbeit)	1080	Nord	0,30	85		R	M Studentenwohnen (346 Zimmer in Wohngruppen)	●
013 Nordbahnhof- / Eckartstraße (ehem. Schmidgen-Areal)	634	Nord	0,90	149	31	R	M SIM: 14 SMW, 9 MME, 8 PWE	
IM BAU 014 Killesberg Messe-West (W1 – Adolf-Fremd-Weg)	845	Nord	2,90	40		R	W inkl. Baugemeinschaften an der "Grünen Fuge"	■
NEU IM BAU 015 Wohnpark Azenberg, Azenbergstraße 43	1145	Nord	0,30	21		R	W (Baustaffel VIII)	
016 "Villengarten" Seestraße (ehem. Azenberg-Areal)	758	Nord	0,70	137	32	R	GBD SIM: 15 SMW, 6 MME, 11 PWE	
017 LOOK21/ Südwestmetall Türten-/Tunzdorfer Straße (Mercedes-Niederlassung)	867	Nord	1,30	100	9	R	MV (Baustaffel II) SIM: 9 SMW	►
NEU IM BAU 018 Heilbronner Straße 163 / Gaucherstraße	679	Nord	0,60	105		R	M	●
IM BAU 019 Postdörfle	880	Nord	0,50	54		§ 34	W Abriss 36 WE / Neubau 54 WE Saldo +18 WE	✕
020 Am Schwanenplatz	689	Ost	1,20	90	35	R	W 5 SMW, 30 MME	
021 Kulturpark Berg	685	Ost	0,45	15		R	M	
NEU 022 Klängenstraße 62	1137	Ost	0,10	20		R	W (Baustaffel III)	

<u>NEU</u> <u>IM BAU</u> 023	Gablenberger Hauptstr. 90-98 (Evang. Kirchenpflege)	1084	Ost	0,30	15		§ 34	W	
024	Teck-/Hackstraße (Tankstelle)	856	Ost	0,10	20		R	W (Baustaffel V)	
025	Ostend-/Schönbühlstraße (ehem. SSB-Depot)	888	Ost	0,50	80	20	R	M (MK) 10 SMW, 10 MME (ab 2017)	● ■
<u>IM BAU</u> 026	Wohnen am Klingenbach Schönbühlstraße / Am Klingenbach	1133	Ost	0,25	20		R	W	×
<u>IM BAU</u> 027	Talstraße / Hackstraße	1078	Ost	0,20	22	22	R / § 34	W Förderung altersgerechter Wohnformen	
<u>NEU</u> 028	Olgastraße 93A	1130	Süd	0,35	28	28	§ 34	M Umbau 20 SMW, 8 MME (ab 2017)	
<u>IM BAU</u> 029	Tübinger-/ Cotta-/ Fangelsbach-/ Hauptstädter Straße	890	Süd	0,60	75		R	M/ WB Abriss 50 / Neubau 75 Saldo +25 WE	×
<u>IM BAU</u> 030	ehem. Möbel-Mammut (Blockseite Heusteigstraße)	889	Süd	0,60	46		R	M	
<u>NEU</u> <u>IM BAU</u> 031	Möhringer Straße 30-36	1131	Süd (Heslach)	0,10	20		R	M Abriss 30 WE / Neubau 20 WE Saldo -10 WE	×
<u>IM BAU</u> 032	Ehem. Röck-Areal (SWSG), erweitert um Griegstraße	4	Botnang	0,70	78	14	R	M Griegstraße: Abriss/Neubau, 14 SMW	● ×
<u>NEU</u> 033	Beethovenstraße 60-70	1146	Botnang	0,40	48		R	W Abriss 48 WE / Neubau 48 WE	×
034	City-Prag	27 28 29	Feuerbach	2,75	450	50	R	MV 35 SMW, 15 MME	▶ ■ ● BOD
035	1. Teilbereich Westlich Maybachstraße (ehem. Messeparkplatz)	30	Feuerbach	2,35	150		R	M+W	
036	Tunnel-/Gernotstraße, Oswald-Hesse-Straße (ehem. Krempel-Areal)	826	Feuerbach	1,30	118	6	R	M 6 SMW	
037	Klagenfurter Straße 18A, Oswald-Hesse-Straße 104	917	Feuerbach	0,20	30	15	R	M 10 SMW, 5 PWE	
<u>IM BAU</u> 038	Schelmenäcker-Ost	597	Feuerbach	0,50	15		R	W	
<u>IM BAU</u> 039	Im Frauenholz/ Köstlinstraße (2 Teilflächen)	522	Weilimdorf (Wolfbusch)	0,45	18		R	W	
<u>IM BAU</u> 040	Mittenfeldstraße 4-60 (Neues Heim)	997	Weilimdorf (Giebel)	1,20	332		R	M Abriss 326 WE / Neubau 332 WE Saldo +6 WE (2 Bauabschnitte)	×
<u>NEU</u> <u>IM BAU</u> 041	Albatrosweg	1126	Weilimdorf	0,70	99	18	§ 34	M 1. BA: Abriss 56 WE / Neubau 64 WE Saldo +8 WE 2. BA: Abriss 24 WE / Neubau 35 WE Saldo +11 WE 18 SMW	×
<u>NEU</u> 042	Engelbergstraße 82-96 / Lurchweg 1-7	1050	Weilimdorf	1,20	91	41	§ 34	M Abriss 70 WE / Neubau 91 WE Saldo +21 WE 22 SMW, 19 MME	×
043	Langenäcker-Wiesert	576	Stammheim	8,30	320	90	R	W Neubaufäche 30 SMW, 30 MME, 30 PWE	BOD
<u>NEU</u> 044	Siebenmorgen / Asperger Straße	1138	Stammheim	0,60	45		R	W	
<u>IM BAU</u> 045	Freihofplatz	870	Stammheim	0,25	25		AUF IV/2006	W 1. BA: Abriss 43 WE / Neubau 25 WE Saldo -18 WE 2. BA: Restpotenzial 25 WE (derzeit keine Eigentümermitwirkung)	▶ ×
<u>NEU</u> <u>046</u>	Frauenstegstraße (BGZ)	1141	Zuffenhausen	0,20	22		§ 34	M Abriss 22 WE / Neubau 22 WE	×

NEU 047	Zazenhäuser Straße / Unterer Hurtweg	1127	Zuffenhausen	0,75	79	53	§ 34	W Abriss 24 WE / Neubau 79 WE Saldo +55 WE 38 SMW, 15 MME	×
IM BAU 048	Roter Stich	816	Zuffenhausen	4,30	204		R	W	
NEU 049	Olnhauser Straße	1014	Zuffenhausen	0,75	96	20	§34 ggf. Bplan	W Abriss 96 WE / Neubau 51 WE Saldo -45 WE 20 SMW	×
NEU IM BAU 050	Haldenrainstraße 95-111	994	Zuffenhausen	0,65	88	28	§ 34	W Abriss 50 WE / Neubau 88 WE Saldo +38 WE 1. BA: 14 SMW, 2. BA: 14 SMW	×
IM BAU 051	Hohlgrabenäcker	617	Zuffenhausen	2,00	40	22	R	W 12 PWE, 10 MME	
052	Neugereut-Ost	671	Mühlhausen	0,15	9		R	W	
053	Schmidener Straße / Eisenhutweg (Brucker-Areal)	45	Bad Cannstatt	0,75	50		R	M	
IM BAU 054	Cannstatter Pforte/ Schmidener Strasse	46	Bad Cannstatt	0,80	67		R	M	
055	Nördlich Frachtstraße/ Q5 (inkl. DRK)	1076	Bad Cannstatt	1,50	150	50	AUS III/2014 zu Bplan Reichenbach-straße (Ca 283/1)	M 25 SMW, 10 MME, 15 PWE	▶ BOD
IM BAU 056	Hallschlag (inkl. Rostocker Straße)	815 950 1083 1128	Bad Cannstatt	Bestands- gebiet	250	derzeit 99	verschiedene Bplan-Verfahren (in Abschnitten)	W (Baustaffel V) NEU: Lübecker-/Dessauer Straße 32 WE (Abriss 123 WE / Neubau 161 WE) Saldo +38 WE 51 SMW, 30 MME Am Römerkastell 69 18 WE, davon 18 SMW	▶ ×
IM BAU 057	Reichenbachstraße (SWSG)	1074	Bad Cannstatt	1,20	65	17	R	M 17 MME	
058	Wildunger Straße / Taubenheimstraße	745	Bad Cannstatt	0,45	30		R	W (Baustaffel V)	
IM BAU 059	Darmstädter- / Wetzlarer Straße	786	Bad Cannstatt	1,40	105		AUS II/2014	W Abriss 77 WE / Neubau 105 WE Saldo +28 WE Mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen	×
060	Falk- Adler-Areal	896	Bad Cannstatt	0,25	40		R	W (Baustaffel III)	
IM BAU 061	Ulmer Straße 256-264	70	Wangen	0,40	72		R	M	
NEU IM BAU 062	Luise Bengert Straße (ehem. Gärtnerei)	1132	Obertürkheim (Uhlbach)	0,50	25		R	W	
IM BAU 063	Bernsteinstraße	860	Sillenbuch (Heumaden)	1,10	100	25	R	W (ehem. GBD) 15 PWE, 10 MME	■
IM BAU 064	Scheurenwiese	810	Plieningen (Steckfeld)	0,20	12		R	M	
IM BAU 065	Im Köpfert	660	Plieningen	1,30	5		R	M	
IM BAU 066	Schießhausäcker	661	Plieningen	0,80	15		R	M	
IM BAU 067	Seepark Möhringen (ehem. Neoplan-Areal)	748	Möhringen	2,00	250		R	W	
IM BAU 068	Bahnhof Möhringen (Nördlich geplanter Probststraße)	88	Möhringen	0,95	100		R	M	
IM BAU 069	Vaihinger Straße / Maierstraße	1054	Möhringen	0,20	30		§ 34	M	●
IM BAU 070	Sigmaringer / Hechinger Straße	1139	Möhringen	0,15	20		§ 34	M	■
IM BAU 071	Europaplatz / Stadtteilzentrum Fasanenhof	760	Möhringen (Fasanenhof)	2,10	314	11	R	M+W 11 SMW	●
IM BAU 072	Jurastraße (Teilabschnitt)	981	Vaihingen	0,50	50		R	M	
073	Möhringer Landstraße / Emilienstraße (ehem. Post)	567	Vaihingen	0,50	25		§ 34 AUF II/2014	M	

074	Steig-/Festwaldstraße (2. BA)	1098 984	Vaihingen (Rohr)	0,40	35	19	R (1.BA) / § 34 (2. BA)	W 1. BA realisiert, 1.+2. BA: Abriss 64 WE / Neubau 75 WE Saldo +11 WE	×
075	Dürrolewang Westteil	724	Vaihingen	Bestands- gebiet	200		R	W	
FERTIG	Geißleich-/Zamenhofstraße	874	West	0,60	35		R	W	
FERTIG	Rosenbergstraße 86 (Rosenberggemeinde)	962	West	0,10	24		R	W	
FERTIG	Ehem. SSB-Depot Vogelsang 1. BA	5	West	0,90	66		R	W+M	
FERTIG	Leuschner- / Silberburgstraße	854	West	0,45	54		§ 34	M	
FERTIG	Paulinenpark	1056	West	0,25	60			M	
FERTIG	Elisabethenstraße 13-15 ehem. Charlottenklinik	886	West	0,20	37		§ 34	W	
FERTIG	AWS Bebelstraße	908	West	0,50	32		R	W	
FERTIG	Reinsburg- / Klugestraße (Haus Hasenberg)	925	West	0,25	25		R	W	
FERTIG	Heilmannstraße 3-7	1143	Mitte	0,20	75		R	MV	●
FERTIG	Am Wilhelmsplatz (ehem. Matthes-Verlag)	878	Mitte	0,15	34		R	M	
FERTIG	Kronenstraße 49	961	Mitte	0,15	39		R	MV	
FERTIG	Heusteigstraße 11+13	982	Mitte	0,10	20		§ 34	M	
FERTIG	Lautenschlagerstraße / Magazin	1055	Mitte	0,05	20			M	
FERTIG	Residenz Schönblick	983	Nord	0,15	15		§ 34	W	
FERTIG	Killesberg Messe-Mitte (W3+W4)	720	Nord	2,40	115		FNP-Änd.-Nr.-42 R	M+W	
FERTIG	Schönbühlstraße- (ehem. Afa-Gelände)	742	Ost	0,50	20		R	W	
FERTIG	Ostendstraße (Areal-Bäckerei Lang)	999	Ost	0,25	80			M/MK	
FERTIG	Rotenbergstraße/ Wohnen in Ostheim (BWV)	1077	Ost	1,40	134		Bplan	W	✖
FERTIG	Auf der Gänsheide	1142	Ost	0,25	16		R	W	
FERTIG	Marienpark (Haus 5 / 7)	956	Süd	0,40	90		R	W	
FERTIG	Tübinger Straße / Paulinenstraße- (ehem. WGV)	770	Süd	0,50	11		AUS III/2009 SB III/2010	MV/ MK	
FERTIG	Imberger Weg	726	Süd (Kaltental)	0,15	10		R	W	
FERTIG	Hauptstätter Straße/ Südter- (ehem. Dinkelacker Areal)	757	Süd	0,50	77		R	M/MK	
FERTIG	Krankenhaus Feuerbach- Feuerbacher Balkon	813	Feuerbach	2,20	160		FNP-Änd.- SB II/2010	W	
FERTIG	Maybach-Quartier	840	Feuerbach	0,80	130		R	M	
FERTIG	Stuttgarter / Grazer Straße- (Volksbank)	973	Feuerbach	0,15	25		R	M	
FERTIG	Teutoburger Straße	821	Feuerbach	0,30	16		R	W	
FERTIG	Bergheimer Straße/ Rennstraße	828	Weilimdorf	0,25	22		R	W	
FERTIG	Oppenheimer Straße	931	Weilimdorf	0,30	19		AUS IV/2009 SB III/2010	W	
FERTIG	Mittelfeldstraße 103-109	899	Weilimdorf (Giebel)	0,30	48		R (Bplan n0-1954)	W	✖
FERTIG	Gundelsheimer Straße 51	980	Zuffenhausen	0,40	43		§ 34	W	✖
FERTIG	Zentraler Platz Rot- Hans-Scharoun-Platz	872	Zuffenhausen	0,50	40		R	W	
FERTIG	Stammheimer Straße (Ostteil)	33	Zuffenhausen	0,75	72		R	M	
FERTIG	Poppenweiler / Asperger Straße	511	Stammheim	0,45	43		R	W	
FERTIG	Asperger Straße	837	Stammheim	0,60	12		gelt. Planrecht Befreiung	W	
FERTIG	Barbenweg Mönchfeld (ev. Kirchgrundstück)	835	Mühlhausen	0,60	72		R	W	
FERTIG	Hopfenseeweg	874	Mühlhausen	0,90	15		R	W	
FERTIG	Veielbrunnen- / Bellingweg	670	Bad Cannstatt	0,15	24		R	W	
FERTIG	Kegelen/ElwertStr.- (ehem. Friedel-Areal)	882	Bad Cannstatt	0,30	30		R	MV	
FERTIG	Dürheimer Straße- (ehem. Terrot-Areal)	683	Bad Cannstatt	1,25	180		R	WA/MI	
FERTIG	Freiligrathstraße 3 (Villa Seckendorf)	967	Bad Cannstatt	0,55	24		R	W	
FERTIG	Fuchsienweg 26 (Senioren- residenz Sommerrain)	44	Bad Cannstatt	0,50	31		R	W	

FERTIG	Ehem. Anna-Haag-Haus- (Jugendhaus)	943	Bad-Cannstatt	0,40	50		AUF-in-Vorb.	W	
FERTIG	Überkinger Straße 30-36	969	Bad-Cannstatt	0,20	41		§ 34	M (Baustaffel III)	
FERTIG	Sattelstraße / Obere Wallmer	693	Untertürkheim	0,25	8		R	W (Neubaufäche)	
FERTIG	Seefelder Weg	694	Obertürkheim- (Uhlbach)	0,30	10		R	W (Neubaufäche)	
FERTIG	Götzenbergstraße	709	Obertürkheim- (Uhlbach)	0,30	12		R	W	
FERTIG	Herma, 2 Teilflächen (ehem.- Heinrich-Hormann-Areal)	853	Wangen	0,70	70		R	M	
FERTIG	Kodak (Parkplatz)	55	Hedelfingen	0,30	27		§ 34	M	
FERTIG	Hedelfinger Straße / Hedelfinger Platz	56	Hedelfingen	0,20	10		AUF-III/1997	M	
FERTIG	Amstetter Straße (Am Löwen)	852	Hedelfingen	0,25	32		R	W	
FERTIG	Wohnquartier- Pfennigacker / Paprikastraße	836	Sillenbuch (Heumaden)	1,50	148		R	W Abriss 124 WE / Neubau 148 WE Saldo +24 WE	*
FERTIG	Ahornstraße 15- (Haus auf der Waldau)	911	Degerloch	1,50	61		R	W	
FERTIG	Straif-/Böhm-/Wurlinger Straße	958	Degerloch	0,60	77		R	W	
FERTIG	Aulendorfer / Erisdorfer Straße (ehem. Rinder-Union)	791	Birkach	1,20	83		R	W	
FERTIG	Egloffstraße 40-51	923	Birkach	0,25	107		§ 34	W/ Grünfläche Sport	
FERTIG	Neuhauser Straße	78	Plieningen	1,25	20		R	M	
FERTIG	Im Mönchhof (Umnutzung Schöll-Areal)	662	Plieningen	0,20	41		R	MI	
FERTIG	Karlshofstraße	849	Plieningen	0,70	26		R	W	
FERTIG	Filderbahnstraße / Filderbahnplatz	974	Möhringen	0,15	26		R	W	
FERTIG	Oberdorfstraße / Alter Friedhof	740	Möhringen	1,00	26		R	W+M	
FERTIG	Sigmaringer Straße / Rembrandtstrasse (ehem. Speick-Areal)	838	Möhringen	0,30	35		R	M	
FERTIG	Trochtelfinger Straße	1051	Möhringen	0,20	19		Bplan	W+M	
FERTIG	Udamstraße	955	Möhringen	0,80	20		R	W	
FERTIG	Schimmelreiterweg	937	Möhringen	0,20	22		R	W	
FERTIG	Widmaierstr. 137 (Maria-Stäbler-Winter-Heim)	959	Möhringen	0,70	45		R	W	
FERTIG	Ernstthaldestraße (Sickeler-Areal)	563	Vaihingen	0,80	173		R	M	
FERTIG	Bachstraße 22-26 (inkl. ehem. Farrenstall)	940 941	Vaihingen	0,20	30		R	W	
FERTIG	Meluner Straße (ehem. Hochhausstandort Lauchacker)	793	Vaihingen	0,35	50		R- (mit Befreiungen)	GBD + Grünfläche	
FERTIG	Honigwiesen-/Kuppinger Straße	988	Vaihingen	0,25	29		§ 34	W	
FERTIG	Honigwiesenstraße	593	Vaihingen	1,00	60		R	W	
FERTIG	Am Wildwechsel	861	Vaihingen- (Rohr)	0,30	20		R keine Bplan-Änd. erforderlich	W	
FERTIG	Seerosenstraße	954	Vaihingen	0,45	100		R	M	
entfällt	Hegel-/Seidenstraße	7	Mitte	0,70	150		Bplan erforderlich	M	
entfällt	Nordbahnhofstraße 129-133	868	Nord	0,15	30		§ 34	M	
entfällt	Bahnhof Möhringen / Filderbahnplatz	762	Möhringen	0,40	20		R	M	
entfällt	Rennstraße 3-5 / Widdumhofstraße	529	Weilimdorf	0,15	20		R	M teilweise realisiert	
entfällt	Kleemannstraße / Südausgang	913	Bad-Cannstatt	0,50	20		R	M (Baustaffel III)	
entfällt	Areal Bruckwiesenweg / Türkenstraße / Albert-Dulk-Weg	798	Untertürkheim	1,30	140		Bplan-Änd.- Erforderlich	M	
zurück gestellt	Ramsbachstraße I (nördlicher Teil)	803	Degerloch	1,10	3		AUF-X/2014	W	

Zeitstufe 1

Zeitstufenliste Wohnen 2014

LHS Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 61-SW Stand: 30. Juni 2014

Erläuterungen:

AUF = Aufstellungsbeschluss

AUS = Auslegungsbeschluss

SB I/2006 = Satzungsbeschluss 1. Quartal 2006

VEP = VEP vorhanden

R = Rechtsverbindlich

Bplan o. R = beschlossener Bebauungsplan ohne Rechtskraft

■ Eignung für Baugemeinschaften

▶ Qualitätsverfahren erforderlich (bsp. Wettbewerb)

× Ersatzwohnungsbau

● Studierende / Heimbewohner

BOD Bodenordnung

IN BAU Gebiet in Bau oder fertig gestellt-
FERTIG (seit letzter Fortschreibung)

entfällt Gebiet zurück gestellt / entfallen

NEU Neues Gebiet (seit Stand 30. Juni 2012)

Gebietsbezeichnung Ifd.Nr.	NBS-Nr.	Stadtbezirk	Fläche in ha (ca.)	Realisierbare WE	davon Wohnbau- förderung	Verfahrensstand	Planungsrecht/ Bemerkungen		
				Rest-/Zusatz- kapazitäten (ca.) max.					
101	Olga-Hospital	795	West	1,60	220	110	AUF 2010/2011 AUS II/2014	GBD 40 SMW, 35 MME, 35 PWE	■
NEU 102	Eberhardstraße 63-65 (ehem. Teppichgalerie)	942	Mitte	0,20	45		Baustaffel I	M	
103	Rote Wand Killesberg, Am Kochenhof (ehem. Scenario)	844	Nord	1,00	120	60	Neuer Bplan erforderlich	MV 40 SMW, 20 PWE	■ ●
104	Nordbahnhof / Rosenstein- straße (Mediaforum) Blöcke O + K	16	Nord	0,70	150		R	M (MK)	▶
105	Wolfram- / Nordbahnhof- straße (unterhalb Conradi- Hochhäuser)	824	Nord	1,45	20		R ggf. neuer Bplan	MV (Baustaffel III)	
106	Friedhof- / Nordbahnhof- straße (Auto-Staiger)	1000	Nord	3,00	380	79	AUF III/2014	W SIM: 29 SMW, 25 MME, 25 PWE	●
107	Rosenstein-/Goppeltstraße (ehem. Post-Areal)	626	Nord	0,85	200	40	2. BA AUS 2010 AUF 2010	W SIM: 14 SMW, 12 MME, 14 PWE tw. Zwischennutzung	▶
108	Auf der Gänsheide/ Staffenbergstraße (ehem. Diakonie)	1042	Ost	0,80	70	15	Bplan erforderlich	W SIM: 8 SMW, 7 MME (tw. Ersatzstandort)	
109	Citroen-Areal Neckarstraße / Metzstraße	914	Ost	1,00	100	20	Bplan erforderlich	M (MK) SIM	▶
110	Hauswirtschaftliche Schule Stöckachplatz	891	Ost	0,75	30	15	Bplan erforderlich	GBD 8 SMW, 7 MME	▶
111	Hattenbühl	19	Feuerbach	0,30	15		AUF III/2010 Bplan	GBD Entbehlichkeitsprüfung	
112	2. Teilbereich Westlich Maybachstraße (ehem. Messeparkplatz) und Rolandstraße	30	Feuerbach	0,35	50		R	M/W	■
113	Marbacher Straße 80	1007	Zuffenhausen	0,40	28	6	AUF I/2014	W SIM: 2 SMW, 2 MME, 2 PWE	
114	Schafhaus	639	Mühlhausen	6,90	250		AUS offen	W Neubaufäche	BOD
115	Mittlere Wohlfahrt	640	Mühlhausen (Hofen)	2,70	90	45	AUF I/2007 AUS offen	W 30 SMW, 15 PWE	BOD
116	Balthasar-Neumann-Straße	873	Mühlhausen	2,30	200	54	FNP-Änd. Nr. B15 / AUF III/2012	Grünfläche (W geplant) 15 SMW, 12 MME, 27 PWE	
117	Nachverdichtung Mönchfeld z.B. Steinbuttstraße 45-51	822	Mühlhausen (Mönchfeld)	Bestands- gebiet	100	10	tw. neuer Bplan erforderlich §34	W derzeit Kirchgrundstück: 50 WE, davon 5 SMW, 5 MME	
118	Taubenheimstraße Sportklinik Bad Cannstatt	1015	Bad Cannstatt	0,35	50		Bplan	W	
119	Hofener / Gnesener Straße (ehem. Bettfedernfabrik)	47	Bad Cannstatt	1,20	120	24	AUF IV/2004	M SIM: 8 SMW, 8 MME, 8 PWE	
120	Arrondierungen südl. Reichenbachstraße	1075	Bad Cannstatt	0,60	50	10	AUS offen	G zu Bplan Ca 283/1	BOD

121	NeckarPark (ehem. Güterbahnhof Bad Cannstatt)	637	Bad Cannstatt	11,90	450	150	FNP-Änd. Nr. 31 AUF I/2006 AUS II/2015	G zu Bplan Ca 283/2 50 SMW, 50 MME, 50 PWE	■
122	Barbarossastraße	698 a	Untertürkheim (Luginsland)	0,30	25		AUF III/2008	GBD Bebauungsplanentwurf wurde geteilt	
123	Paul-Collmer-Heim	698 b	Untertürkheim (Luginsland)	0,30	30		AUF III/ 2008 AUS III/ 2012	GBD Bebauungsplanentwurf wurde geteilt Baubeginn 2015	
124	Sigmaringer Straße (Hansa- Areal)	900	Möhringen	1,60	200	30	Bplan erforderlich	G SIM: 10 SMW, 10 MME, 10 PWE	▶
<u>NEU</u> 125	Steckfeld-/Karlshofstraße	1067	Plieningen	1,65	75	6	Bplan erforderlich	W Abriss 42 WE / Neubau 75 WE Saldo +33 WE SIM: 3 SMW, 3 MME	×
<u>NEU</u> 126	Palotti-Kirche	1035	Birkach	0,80	78	12	Bplan erforderlich	GBD SIM: 7 SMW, 5 MME	▶
127	Ehrlichweg	855	Möhringen (Fasanenhof)	2,50	120	24	Bplan erforderlich	W+GBD SIM: 8 SMW, 8 MME, 8 PWE	▶
<u>NEU</u> 128	Osterbronnstraße 50	1101	Vaihingen (Dürrelewang)	0,20	29	2	AUS III/2014 erneute AUS	M SIM: 2 PWE	
129	Aurelis Gelände	581	Vaihingen	2,10	100		AUF	W	▶ ●
zurück gestellt	Martin-Luther-Waiblinger- Straße (Fa. Orgatech)	885	Bad Cannstatt	0,35	30		§ 34	W	

Zeitstufe 2

Zeitstufenliste Wohnen 2014

LHS Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 61-SW Stand: 30. Juni 2014

Erläuterungen:

AUF = Aufstellungsbeschluss

AUS = Auslegungsbeschluss

SB I/2006 = Satzungsbeschluss 1. Quartal 2006

VEP = VEP vorhanden

R = Rechtsverbindlich

Bplan o. R = beschlossener Bebauungsplan ohne Rechtskraft

■ Eignung für Baugemeinschaften

▶ Qualitätsverfahren erforderlich (bsp. Wettbewerb)

× Ersatzwohnungsbau

● Studierende / Heimbewohner

BOD Bodenordnung

IN BAU Gebiet in Bau oder fertig gestellt
FERTIG (seit letzter Fortschreibung)

entfällt Gebiet zurück gestellt / entfallen

NEU Neues Gebiet (seit Stand 30. Juni 2012)

Gebietsbezeichnung lfd.Nr.	NBS-Nr.	Stadtbezirk	Fläche in ha (ca.)	Realisierbare WE Rest-/Zusatz- kapazitäten (ca.) max.	davon Wohnbau- förderung	Verfahrensstand	Planungsrecht/ Bemerkungen	
NEU 201	1062	West	0,05	35		R	M (Baustaffel II) Umnutzungsabsicht vorerst zurück gestellt	
202	772	Mitte	0,15	20		Bplan erforderlich, ggf. § 34	M (Baustaffel I)	
NEU 203	1085	Mitte	0,85	150		Bplan erforderlich	MV	▶ ●
204	18	Nord	1,70	250		Neuer Bplan erforderlich	M	▶
205	818	Nord	3,90	500	250	FNP-Änd. u. Bplan erforderlich	GBD	▶ ● ■
206	842	Nord	1,00	100	50	Bplan erforderlich	M (Baustaffel III)	
207	1081	Ost	0,40	70		FNP-Änd. u. Bplan erforderlich	FNP-Sonst.	
208	768	Ost	4,20	400	80	Bplan erforderlich	M (Baustaffel III)	▶ ● ■
209	904	Ost	0,25	40		Bplan erforderlich	M	
210	916	Ost	0,20	20		Bplan-Änd. erforderlich	M	
NEU 211	1122	Süd (Heslach)	0,15	50	10	Bplan erforderlich	bislang G SIM	
212	1004	Süd	0,85	50		ggf. Bplan erforderlich	M (Baustaffel III) Umfang Neuordnung ungeklärt	×
213	903	Süd	0,10	50		ggf. Bplan erforderlich	MV	▶ ●
214	756	Botnang	0,20	20		R Bplan-Änd. erforderlich	M	
215	960	Botnang	0,15	20		AUF III/2010	W ruht, keine Einigung	
216	763	Feuerbach	1,20	125	39	AUF II/2010	M 26 SMW, 13 PWE	▶ ● ■ SAN
217	879	Feuerbach	1,00	40	20	FNP-Änd. u. Bplan erforderlich	Grünfläche / Sport (derzeit Standort für Flüchtlingsunterkunft) ggf. SIM (50% Förderung)	
218	521	Weilimdorf	0,40	20		§ 34	M Konflikt mit Über- schwemmungsgebiet	
219	808	Weilimdorf (Wolfbusch)	0,70	17		Bplan ruht AUF gefasst	W	▶
220	876	Weilimdorf	0,25	8	8	Bplan erforderlich	W 8 PWE	

221	Gottfried-Keller-Str. (ehem. Coop-Gelände und Fa. Jaus)	32	Zuffenhausen	3,30	200	40	AUF II/2004 AUS I/2011	M Verfahren ruht	▶
222	Ludwigsburger Straße / Spielberger Straße (Gärtnerei)	618	Zuffenhausen	1,10	70	17	AUF IV/2014	W SIM: 7 SMW, 5 MME, 5 PWE	
223	Böckinger Straße	615	Zuffenhausen (Rot)	3,70	250	125	AUF II/2007 ggf. neuer Bplan erforderlich	W	▶
224	Postgebäude Kelterplatz	863	Zuffenhausen	0,50	40		Bplan erforderlich	W	
225	Pelikan / Kormoranstraße	790	Mühlhausen (Neugereut)	0,50	40		R	W	
<u>NEU</u> 226	Parkhaus am Julius-Brecht- Hochhaus Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße	1140	Mühlhausen (Freiberg)	0,85	90	18	Bplan erforderlich	W SIM	▶
227	Waiblinger / Daimlerstraße (ARAL)	1010	Bad Cannstatt	0,30	40			W	
228	Eisenbahnstraße/ Bahnhofstraße	1012	Bad Cannstatt	0,75	50		Bplan	MV	
229	Fellbacher Straße / Gartenstadtkirche	699	Untertürkheim (Luginsland)	0,50	40		Neuer Bplan erforderlich	Grünfläche+GBD	
230	Inselstraße / Pfisterer-Areal	711/ 695	Untertürkheim	0,40	60		R	MV+Versorgung	▶
231	Ehem. Kodak-Areal	714	Untertürkheim	1,00	60		R	M (Baustaffel III)	▶
232	Am Rührbrunnen	710	Obertürkheim (Uhlbach)	0,30	20		R	W	
233	Ulmer Straße/ Ecke Viehwäsen	67	Wangen	0,70	30		R	M	
234	Ulmer Straße / Ackerweg	843	Wangen	0,15	16		R ggf. Bplan-Änd.	W (Baustaffel IV)	×
235	Löffel-/Josefstraße	81	Degerloch	0,70	19	19	R	MK/ WA 19 PWE	
236	Arthurstraße 9-13	998	Vaihingen (Rohr)	1,20	35		Bplan erforderlich	GBD (derzeit Standort für Flüchtlingsunterkunft)	▶ •
<u>NEU</u> 237	Möhringer Landstraße / Am Wallgraben	1100	Vaihingen	0,25	10		Bplan erforderlich	W	
<u>NEU</u> 238	Holzhauser Straße 5-15	1093	Vaihingen	0,45	60		Bplan erforderlich	W Abriss 29 WE / Neubau 60 WE Saldo +30 WE	×
239	Haupt- / Emilienstraße	794	Vaihingen	1,00	40		R	M	
<u>NEU</u> 240	Eiermann-Areal	898	Vaihingen	10,00	500		Bplan erforderlich	MV nur Sonderwohnformen (z.B. für Studierende) Ansatz: 50% des Bruttofläche	▶ •
241	Kath. Kirchgrundstücke (Sammelantrag)	1021 1023 1028 1030 1031 1032 1034 1043	8 Standorte	3,60	126			GBD	
entfällt	Villa Berg	857	Ost	1,60	60		Bplan- erforderlich	Grünfläche (befristetes- Sonderbaurecht für SWR)	
entfällt	Bahnhof Münster	909	Münster	0,95	15		§34	M (Neubaufäche)	
zurück gestellt	Mörike-Gymnasium	902	Süd	0,50	50		Bplan erforderlich	GBD	
zurück gestellt	Hedelfinger Straße (westl. Teil des ehem. Schaudt-Areal)	51	Hedelfingen	1,00	120		FNP-Änd. u. Bplan- erforderlich	G	
zurück gestellt	Ramsbachstraße II (südlicher Teil)	883	Degerloch	1,50	12		AUF IV/2005 AUS	W	

Zeitstufe 3

Zeitstufenliste Wohnen 2014

LHS Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 61-SW Stand: 30. Juni 2014

Erläuterungen:

AUF = Aufstellungsbeschluss

AUS = Auslegungsbeschluss

SB I/2006 = Satzungsbeschluss 1. Quartal 2006

VEP = VEP vorhanden

R = Rechtsverbindlich

Bplan o. R = beschlossener Bebauungsplan ohne Rechtskraft

■ Eignung für Baugemeinschaften

► Qualitätsverfahren erforderlich (bsp. Wettbewerb)

✕ Ersatzwohnungsbau

● Studierende / Heimbewohner

BOD Bodenordnung

IN BAU Gebiet in Bau oder fertig gestellt (seit letzter Fortschreibung)

entfällt Gebiet zurück gestellt / entfallen

NEU Neues Gebiet (seit Stand 30. Juni 2012)








Gebietsbezeichnung fd.Nr.	NBS-Nr.	Stadtbezirk	Fläche in ha (ca.)	Realisierbare WE Rest-/Zusatz- kapazitäten (ca.) max.	davon Wohnbau- förderung	Verfahrensstand	Planungsrecht/ Bemerkungen	
301	1061	West	1,15	100		R	M	►
NEU 302	1063	West	0,25	50		R	MK	►
303	13	Mitte	1,00	100		R	M	►
304	632	Mitte	10,50	2200		AUF I/2003	M	►
305	780	Mitte	0,70	50		Bplan erforderlich	MV	►
306	779	Mitte	0,80	40		Bplan erforderlich	MV	
307	773	Mitte	0,80	150		Bplan erforderlich	M (Baustaffel I)	►
NEU 308	1088	Mitte	0,25	40			M	
309	975	Mitte	0,30	50		Bplan erforderlich	GBD	►
310	977	Mitte	Bestands- gebiet	100			M/MV	
311	627	Nord	17,80	2250		AUF I/2003	W+M	►
312	623	Nord	4,40	250		AUF I/2003	M	►
313	625	Nord	15,30	900		AUF III/2002	M	►
314	503	Ost	1,50	150		FNP-Änd. u. Bplan erforderlich	Ver- und Entsorgungsfläche	►
315	678	Süd (Heslach)	0,20	40		R	W (Baustaffel II)	
316	528	Weilimdorf	0,30	25		Bplan erforderlich	M	
317	1049	Weilimdorf	2,00	160		§ 34	W vorerst Bestandssanierung	✕
318	809	Weilimdorf (Wolfbusch)	1,00	25		Bplan erforderlich	W derzeit keine Mitwirkung der Eigentümer	►
319	39	Zuffenhausen	1,30	75		Bplan erforderlich	W Neubafläche	
320	814	Zuffenhausen Mühlhausen	Bestands- gebiet	250			W Bauliche Ergänzungen	►
321	641	Mühlhausen	0,50	40		Bplan erforderlich	M Rahmenplan in Vorbereitung	
322	976	Bad Cannstatt	Bestands- gebiet	100		Bpläne erforderlich	M	► SAN
323	700	Untertürkheim (Luginsland)	0,20	16		Bplan erforderlich	M	
324	76	Obertürkheim	0,40	40		Bplan erforderlich	M (Baustaffel IV)	

325	Augsburger Straße / Bubeck-Grundstück	707	Obertürkheim	0,20	20			W (Baustaffel III)	
326	Logauweg	731	Möhringen (Fasanenhof)	2,70	80		Bplan erforderlich	GBD	
327	Fasanenhof	734	Möhringen (Fasanenhof)	Bestands- gebiet	200			W	▶
328	Dürrolewang Ostteil	737	Vaihingen	Bestands- gebiet	150		AUF III/1996	W	SAN
329	Krehlstraße	792	Vaihingen	0,80	40		Bplan erforderlich	M	
entfällt	Spechtweg / Solitudestraße	796	Weilimdorf (Wolfbusch)	0,15	5		AUF in- Vorbereitung	W	
entfällt	Eszet-Areal	799	Untertürkheim	0,80	120		Bplan- erforderlich	M (Baustaffel II)	
zurück gestellt	Feuerwache 1	848	Süd	0,30	50		§ 34	GBD (Baustaffel II)	
zurück gestellt	Hoffeld West	895	Degerloch	2,40	120	25	FNP-Änd. u. Bplan- erforderlich	W (Neubaufäche) Bodenordnung erforderlich Grundbesitz Stadt ca. 20%	



Wir erreichen qualifizierte Wohndichten von 40 - 160 WE/ha bzw. 80 - 320 Einw./ha.

Beispiele für qualifizierte Wohndichten in Stuttgart

Projekt	Standbezirk	Lage	Wohndichte (WE/ha)	Einwohnerdichte (Einw./ha)
Am Lerchenrain Heslach	Süd		100	200
Maybachstraße West	Feuerbach		78,5	157
Im Raiser	Zuffenhausen		50	100
Terrot-Areal	Bad - Cannstatt		144	288
Seepark	Möhringen		115,5	230
LEHENpark	Süd		40	80
Aulendorfer Straße (ehem. Rinder Union)	Birkach		68	136



Projekt	Standbezirk	Lage	Wohndichte (WE/ha)	Einwohnerdichte (Einw./ha)
Feuerbacher Balkon	Feuerbach		72,5	145
Killesberg Messe	Nord		24	48
a) West / A.-Fremd-Weg			48	96
b) Mitte / Think K			80	160
c) Süd / Am Kochenhof (ehem. Scenario)				
Nordbahnhofstraße	Nord		160	320
Balthasar-Neumann-Straße	Mühlhausen		87	174
Roter Stich	Zuffenhausen		61,5	123
Bernsteinstraße	Heumaden		72,5	145
Seestraße Azenberg-Areal	West		100	200

Wir erreichen qualifizierte Wohndichten von 40 - 160 WE/ha bzw. 80 - 320 Einw./ha.