

# VORBILDLICH WOHNEN

*Gute Beispiele für verdichtetes Bauen  
aus der Region Stuttgart und darüber hinaus*



# REGIONALE STANDORT- GEMEINSCHAFT

*Die Region Stuttgart gilt als eine der wettbewerbsfähigsten Regionen Europas. Damit das so bleibt, wird zusätzlicher Wohnraum benötigt.*

Ein ruhig gelegenes Häuschen am Rande des Schönbuschs mit kurzen Wegen zum Einkaufen und zur Arbeit. Kindergarten, Schule und S-Bahn gleich um die Ecke. Oder doch lieber die angesagte großzügige Penthouse-Wohnung mit Blick über die Dächer von Esslingen bis ins Neckartal? Für die wenigsten sind solche Wohnträume Wirklichkeit. Exorbitante Mietpreise und ein Mangel gerade an kleinen bedarfsgerechten Wohnungen sind Realität. Da unterscheidet sich die Situation in der Region Stuttgart nicht von der in vielen anderen Ballungsräumen der Republik.

## *Arbeitsmarkt macht attraktiv*

So paradox es klingen mag: „schuld“ daran ist die Attraktivität unserer Region mit ihren 179 Städten und Gemeinden. Die Einheimischen schätzen die Wirtschaftsstärke und die Lebensqualität. Sie suchen in ihrer Heimat eine berufliche und persönliche Perspektive. Weil der wirtschaftliche Motor brummt, zieht die Region Stuttgart darüber hinaus Arbeitskräfte an, die hiesige Unternehmen dringend brauchen.

Menschen, die derzeit in der Region Stuttgart leben:

2.750.000

2016

Anzahl der Personen, die statistisch gesehen in die Region Stuttgart ziehen müssten, um frei werdende Arbeitsplätze zu besetzen:

145.000

Und dann sind da noch die künftigen Rentner. Während die geburtenstarken Jahrgänge ihren Ruhestand genießen werden, kommen weniger junge Leute aus der Region nach. Vorausgesetzt, die Anzahl der Arbeitsplätze bleibt in etwa gleich, müssen bis 2030 weitere Arbeitskräfte in einer Größenordnung von rund 145.000 Personen in die Region ziehen, um die Jobs zu besetzen. Und auch sie wollen nicht nur arbeiten, sondern in der Region Stuttgart leben und wohnen – ansprechend und bezahlbar. Auf diesen Bedarf an Wohnraum müssen wir in der Region Stuttgart Antworten finden, um konkurrenzfähig zu bleiben. Schließlich werden in den kommenden Jahren viele Länder Europas nach den gleichen klugen Köpfen suchen: hochqualifizierten Arbeitnehmern, die den Wohlstand erwirtschaften und die Innovationsfähigkeit sichern. Erschwinglicher Wohnraum ist also nicht nur eine soziale Aufgabe, sondern auch wettbewerbsrelevant für die Region als Standort.

## Dicht, aber individuell

Das Thema „Wohnen“ ist somit eine Schwerpunktaufgabe für alle politischen Ebenen. Wohnraum-Allianzen, städtische Bündnisse für bezahlbares Wohnen oder Aktionsprogramme wurden in den letzten Jahren auf den Weg gebracht. Alle strengen sich an, um vermehrt bedarfsgerechten Wohnraum an gut geeigneten Standorten zu schaffen.

Ein Lösungsansatz, um zu günstigem Wohnraum zu kommen, ist es, „verdichtet“ zu bauen. Angestrebt wird dabei, Wohnungen für viele Menschen auf angemessen großen Flächen unterzubringen. Dichtes Bauen und gestalterische Qualität sollten dabei Hand in Hand gehen, das soll diese Broschüre veranschaulichen.

Die Einwohnerzahl von gut zwei Dritteln der Gemeinden in der Region Stuttgart beträgt weniger als:

# 10.000

Zugegeben, die Vorstellungen von „gutem“ Wohnen sind subjektiv. Auf den individuellen Lebensstil und die persönlichen Vorlieben kommt es an. Lebensqualität und ein attraktives Wohnumfeld sind dabei nicht nur im frei stehenden Einfamilienhaus gegeben, sondern auch im Stuttgarter Westen, wo 51.000 Einwohner auf engem Raum zusammenleben.

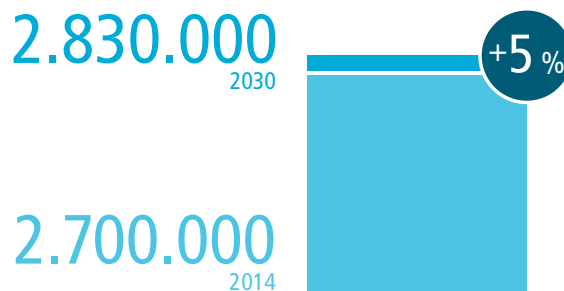
Die Region Stuttgart ist vielfältig. Auch jenseits der Landeshauptstadt mit ihren über 600.000 Einwohnern gibt es hochverdichtete urbane Zentren. Starke Mittelstädte und ländlich geprägte Kleinstädte liegen eng beieinander und machen den Reiz der Region aus. Gut zwei Drittel der Gemeinden in der Region Stuttgart haben weniger

Anzahl der Städte und Gemeinden der Region Stuttgart:

# 179

als 10.000 Einwohner. Für diese unterschiedlichen Gegebenheiten gibt es nicht die eine verdichtete Wohnform von der Stange. Im Gegenteil: Jede städtebauliche Situation erfordert eine individuelle Antwort, entsprechend vielfältig sind die Beispiele in dieser Broschüre. Gelungene Projekte aus Oberboihingen stehen neben denen aus Zürich. Es werden genauso Projekte aus Winnenden wie aus dem schwedischen Malmö präsentiert. Alle Wohnbeispiele zeichnet aus, dass mit dem verdichteten Bauen eine hohe Wohn- und Lebensqualität einhergeht. Qualität ist also das Schlüsselwort beim verdichteten Bauen. Und Qualität macht sich nicht an der Gemeindegröße fest. Gleichwohl tun sich kleinere Kommunen mit dichten Wohnformen aufgrund fehlender Tradition und ihrer städtebaulichen Strukturen etwas schwerer. Es ist Ziel dieses Heftes, durch gelungene Beispiele zur Nachahmung anzuregen und Vorbehalte gegenüber verdichtetem Bauen zu reduzieren.

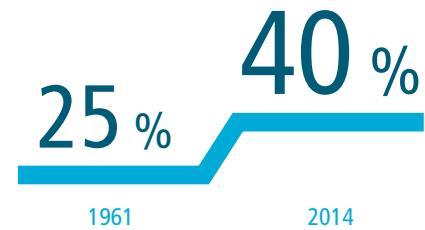
Bevölkerungswachstum der Region Stuttgart bis 2030 mit Wanderungen:



# ZUKUNFT BRAUCHT WOHNRAUM

*Eine gesunde Altersstruktur ist wichtig für Städte und Gemeinden. Gerade Starter-Haushalte brauchen kleine bezahlbare Wohnungen am Ort.*

Anteil an Ein-Personen-Haushalten in Baden-Württemberg:



Neue Wohnungen sind kein Luxus, sondern pure Notwendigkeit für die Region Stuttgart und für ihre Städte und Gemeinden. Jeder ist aufgefordert, seinen Beitrag zu leisten, denn die Trends sind eindeutig:

› **Die Bevölkerung nimmt zu**

Das Statistische Landesamt geht unterm Strich davon aus, dass die Bevölkerung in der Region Stuttgart mit Wanderungen bis 2030 um etwas mehr als 130.000 Einwohner zunehmen wird. Das entspricht knapp fünf Prozent.

› **Der Bedarf an Arbeitskräften von außerhalb wächst**

Und die Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts könnten sogar noch übertroffen werden. Vorausgesetzt, die Anzahl der Arbeitsplätze bleibt in etwa gleich, müssen bis 2030 etwa 145.000 Arbeitskräfte in die Region ziehen, um die Jobs der künftigen Ruheständler zu besetzen.

› **Die Jugendlichen von heute sind die Bauherren von morgen**

Bis zum Jahr 2030 werden etwa 420.000 Einwohner 25 Jahre alt werden. Spätestens dann wollen sie aus dem „Hotel Mama“ auschecken und in eine eigene Wohnung ziehen. Wo Einwohner nicht wohnen können, gibt es keine Steuereinnahmen für die kommunalen Kassen und kein aktives Gemeindeleben.

› **Die älteren Menschen bleiben ihren vier Wänden treu**

Fast 350.000 Menschen werden bis zum Jahr 2030 über 85 Jahre alt sein. Ein Großteil von ihnen wird, sofern es die Gesundheit zulässt, in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben.

› **Gute Konjunktur bringt Einwohnerzuwachs**

Eine gute wirtschaftliche Lage bringt Zuwanderung. Das gleicht fast einem Naturgesetz in der Region Stuttgart. Arbeiten in der Region heißt damit auch Wohnen in der Region. Nur so lassen sich lange Anfahrtswege zum Arbeitsplatz und damit „unnötiger“ Verkehr vermeiden.

› **Wohnraumangebot und Lebenswirklichkeit fallen krass auseinander**

Gerade in Ballungsräumen, in denen die Nachfrage nach Wohnraum wächst und der Wohnungsmarkt heiß läuft, nimmt die „Versingelung“ weiter zu. Es besteht ein großer Mangel an kleinen bezahlbaren Wohnungen. Lag der Anteil an Ein-Personen-Haushalten in Baden-Württemberg im Jahr 1961 noch bei rund 25 Prozent, stieg dieser 2014 auf knapp 40 Prozent. Die Zahl der Mehr-Personenhaushalte wird langfristig tendenziell abnehmen.

› **Die Region Stuttgart ist der Zuwanderungsmagnet im Land**

30 Prozent der Wirtschaftskraft des Landes Baden-Württemberg werden in der Region Stuttgart erbracht. Dementsprechend attraktiv ist die Region Stuttgart für Arbeitskräfte, vor allem für die 30- bis 50-jährigen. Und so hat die Region Stuttgart auf zehn Prozent der Landesfläche einen Anteil von 30 Prozent an der Zuwanderung des Landes, gefolgt von der Region Rhein-Neckar (11 Prozent) und der Region Südlicher Oberrhein (10,5 Prozent). Damit ist es nur allzu verständlich, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Region Stuttgart besonders hoch ist.

# REGIONALE VORGABEN – LOKALE UMSETZUNG

*Der Regionalplan definiert mögliche Wohnbauflächen. Dabei werden Freiflächen geschont und Mobilität wird effizient entlang der Schiene gesteuert.*

Problem benannt, Problem gebannt? Ganz so einfach ist es leider nicht. Zwar bewegt sich die Zahl der Baugenehmigungen in der Region Stuttgart in den letzten Jahren nach oben, doch der Weg vom Acker zum Wohngebiet ist steinig und weit – oft sehr steinig und sehr weit.

Der Verband Region Stuttgart schafft weder Baurecht, noch lässt er die Bagger auffahren. Das Hauptaugenmerk der Regionalplanung liegt darauf, den Städten und Gemeinden die Ausweisung bedarfsgerechter Wohnbauflächen zu ermöglichen. In den Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sollen ausreichende Flächen für Wohnen aufgenommen und umgesetzt werden.

## *Diese Grundprinzipien des Regionalplans gelten*

Bedarfsgerecht entwickeln, konzentrieren und schützen, so lässt sich die Leitlinie des Regionalplans zusammenfassen. Er setzt den Rahmen für eine koordinierte Entwicklung der Region, also auch von Wohngebieten.

### › **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Boden ist endlich. Schonend mit den verbliebenen Freiflächen umzugehen, ist ein Muss. Zunächst sollten deshalb Baulücken oder Brachen bebaut werden, bevor neue Flächen „auf der grünen Wiese“ angetastet werden. Das entspricht übrigens auch den Vorgaben des Bundes.

### › **Deckung des Eigenbedarfs**

Sogenannte „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ liegen in der Regel nicht an Bahnstecken. Dort sollen nur so viele Wohnungen und Häuser gebaut werden, wie für die eigene Bevölkerung notwendig sind.

### › **Wohnungen für neue Einwohner in gut erreichbaren Städten**

Große Wohnbaugebiete sollen in Gemeinden im Siedlungsbereich, also mit Anschluss an die Schiene, entstehen. Ziel ist also eine kompakte Siedlungsentwicklung mit guter Anbindung an leistungsfähigen Nahverkehr.

### › **Regionale Schwerpunkte des Wohnungsbaus**

An besonders geeigneten Orten im Siedlungsbereich weist der Regionalplan 41 regionale Schwerpunkte des Wohnungsbaus aus. Dort soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Der Regionalplan sieht vor, dass in diesen Schwerpunkten des Wohnungsbaus mindestens 90 Einwohner pro Hektar leben. Die regionalen Wohnbauschwerpunkte sind aufgrund ihrer Lage, der Schienenanbindung und meist auch der Nähe zu Arbeitsplätzen ideale Standorte, um dort bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

### › **Bruttowohndichte**

Die Bruttowohndichte gibt die Zahl der Einwohner pro Hektar Bauland an. Sie ist die Stellschraube des Regionalplans, um an den geeigneten Standorten verdichtetes Bauen zu verwirklichen.

## Gängige Vorurteile zur Regionalplanung

Innen vor außen, Bruttowohndichte, Wohnbauschwerpunkte – wir räumen mit häufigen Fehlannahmen zur regionalen Steuerung auf.

### ➤ Im Regionalplan gibt es zu wenig Wohnbauflächen

Richtig ist, rein rechnerisch sind in den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplänen, die den Vorgaben der Regionalplanung folgen, und in den regionalen Wohnbauschwerpunkten genug Wohnbauflächen ausgewiesen, um den absehbaren Bedarf zu decken. Wenn neue Wohnungen nur schleppend entstehen, handelt es sich also nicht um ein Planungsproblem, sondern um Schwierigkeiten bei der Umsetzung – aus den unterschiedlichsten Gründen. Gerade in den regionalen Wohnungsbau-schwerpunkten schlummern Potenziale, die gehoben werden sollten. Baurecht sollte vorrangig dort geschaffen werden, denn es handelt sich meist um abgestimmte Standorte. Der „atmende“ Regionalplan verfügt über Ermessensspielräume. Fällt also der von den Kommunen ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen höher aus als der rein rechnerische Bedarf laut Regionalplan, kann aufgrund nachgewiesener „örtlicher Besonderheiten“ in begründeten Ausnahmefällen von diesem rein rechnerischen Bedarf abgewichen werden.

### ➤ Die Region Stuttgart bremst beim Wohnungsbau

Richtig ist, die Region bremst Fehlentwicklungen. Wohnungsmangel in den großen Städten lässt sich nicht durch übermäßiges Bauen in Gemeinden mit Eigenentwicklung ausgleichen. Wenn es schlecht läuft, entsteht hier sogar der Leerstand von morgen. Denn die Menschen zieht es in die Städte, wo die Arbeitsplätze

sind. Wohn- und Arbeitsort sollten nicht zu weit von einander entfernt liegen. Ziel ist es, lange Pendelstrecken möglichst zu vermeiden. Das hat bisher in der Region Stuttgart gut funktioniert. So liegt die durchschnittliche Distanz, die ein Pendler zurücklegt, in anderen Ballungsräumen deutlich höher als in der Region Stuttgart.

### ➤ Wer nicht innen entwickelt, bekommt keine Wohnbauflächen

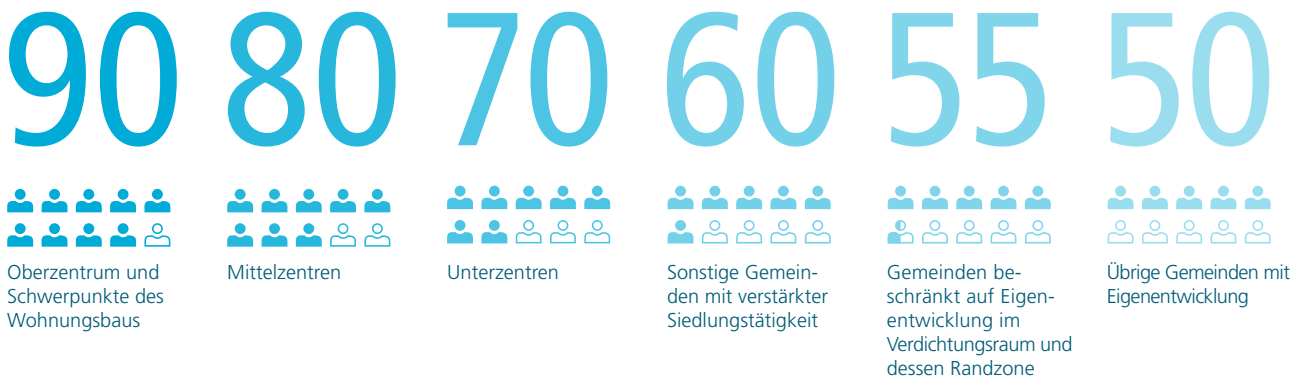
Richtig ist, dass der Verband Region Stuttgart bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zunächst davon ausgeht, dass 50 Prozent der Baulücken aktiviert werden können. Doch Städten und Gemeinden stehen oft Hürden im Weg, die die Flächenverfügbarkeit hemmen. Führen die Bemühungen einer Gemeinde bei der Aktivierung von Bauflächen im definierten Umfang nachweislich nicht zum Erfolg, kann der Bedarf angepasst werden. Doch die regionalplanerische Richtschnur bleibt eine möglichst hohe Aktivierungsquote im Innenbereich, alleine schon aufgrund von bundesrechtlichen Vorgaben.

### ➤ Die Region schreibt allen Gemeinden eine hohe Bruttowohndichte vor

Richtig ist, dass die Dichtevorgaben überall zugrunde gelegt werden müssen. Sie ermöglichen aber ein hohes Maß an Gestaltungsspielräumen und sind den städtebaulichen Gegebenheiten angepasst. So kann es lokale oder städtebaulich bedingte Abweichungen in einzelnen Quartieren geben, wenn die Dichtewerte in der Gesamtbilanz den regionalen Vorgaben entsprechen. Bei den regionalen Schwerpunkten des Wohnungsbaus besteht diese Flexibilität allerdings nicht. Hier gelten die bereits erwähnten mindestens 90 Einwohner pro Hektar.

## Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)

Die Werte für die Bruttowohndichte gewährleisten verdichtetes Wohnen an den richtigen Standorten.



# KOMPAKT, BEZAHLBAR UND GUT ZU ERREICHEN

*Wochenendspaziergänge im Grünen, Erhalt der heimischen Landwirtschaft – flächeneffizientes Bauen ist die Devise, um die Lebensqualität in der Region zu erhalten.*

Regionale Vorgaben zu dichtem Bauen sind kein Selbstzweck, sondern Strategie. Dichtes Bauen schlägt mehrere Fliegen mit einer Klappe:

› **Geringerer Flächenverbrauch**

Die konsequente Anwendung des „atmenden Regionalplans“ hat eine wichtige Steuerungsfunktion. Bei halbem Flächenverbrauch erzielte die Region Stuttgart in der Vergangenheit im Vergleich zum Landesdurchschnitt einen nahezu doppelt so großen Bevölkerungszuwachs. Unterm Strich ist der Flächeneinsatz in der Region Stuttgart, bezogen auf die Einwohnerentwicklung, also viermal so effizient. Eine hohe Lebensqualität, Wachstum und Flächensparen lassen sich demnach sehr wohl vereinbaren.

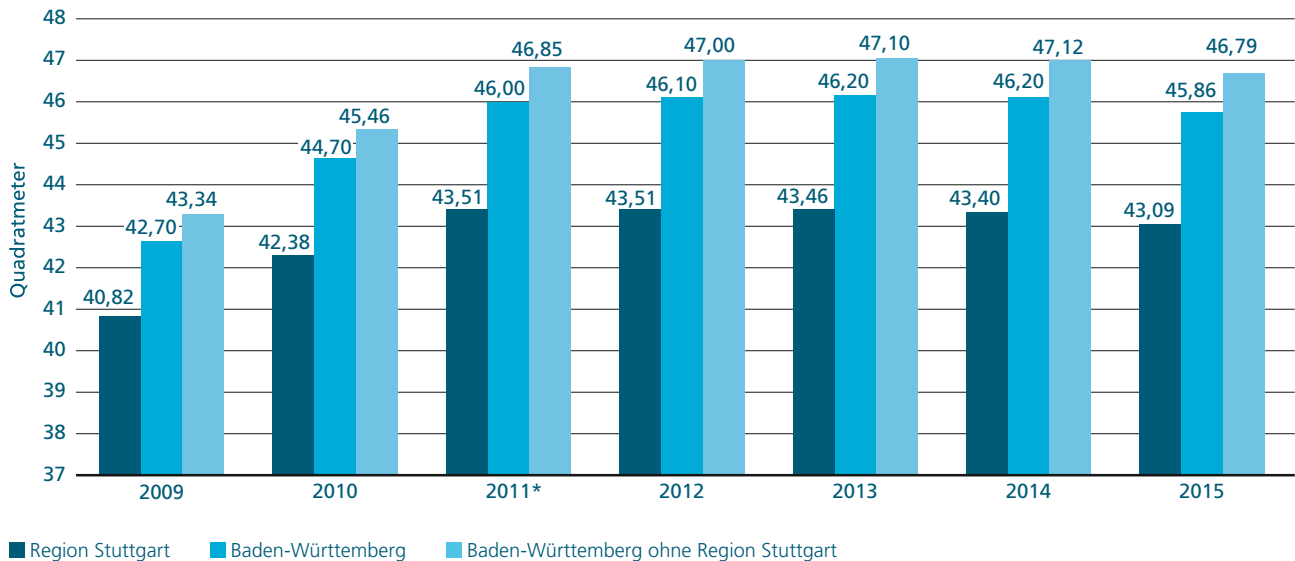
Erhöhung des Flächenverbrauchs, wenn mit einer Bruttowohndichte von 43 statt einer Soll-Bruttowohndichte von 55 Einwohnern/ha gebaut wird:

# 22 %

› **Erhalt von guten Böden**

Geringer Flächenverbrauch klingt abstrakt. Letztlich geht es darum, gute Böden für die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten. Es kommt allen zugute, wenn darüber hinaus möglichst viele Freiräume ihre Funktion als „natürliche Klimaanlage“ oder zur Naherholung erfüllen.

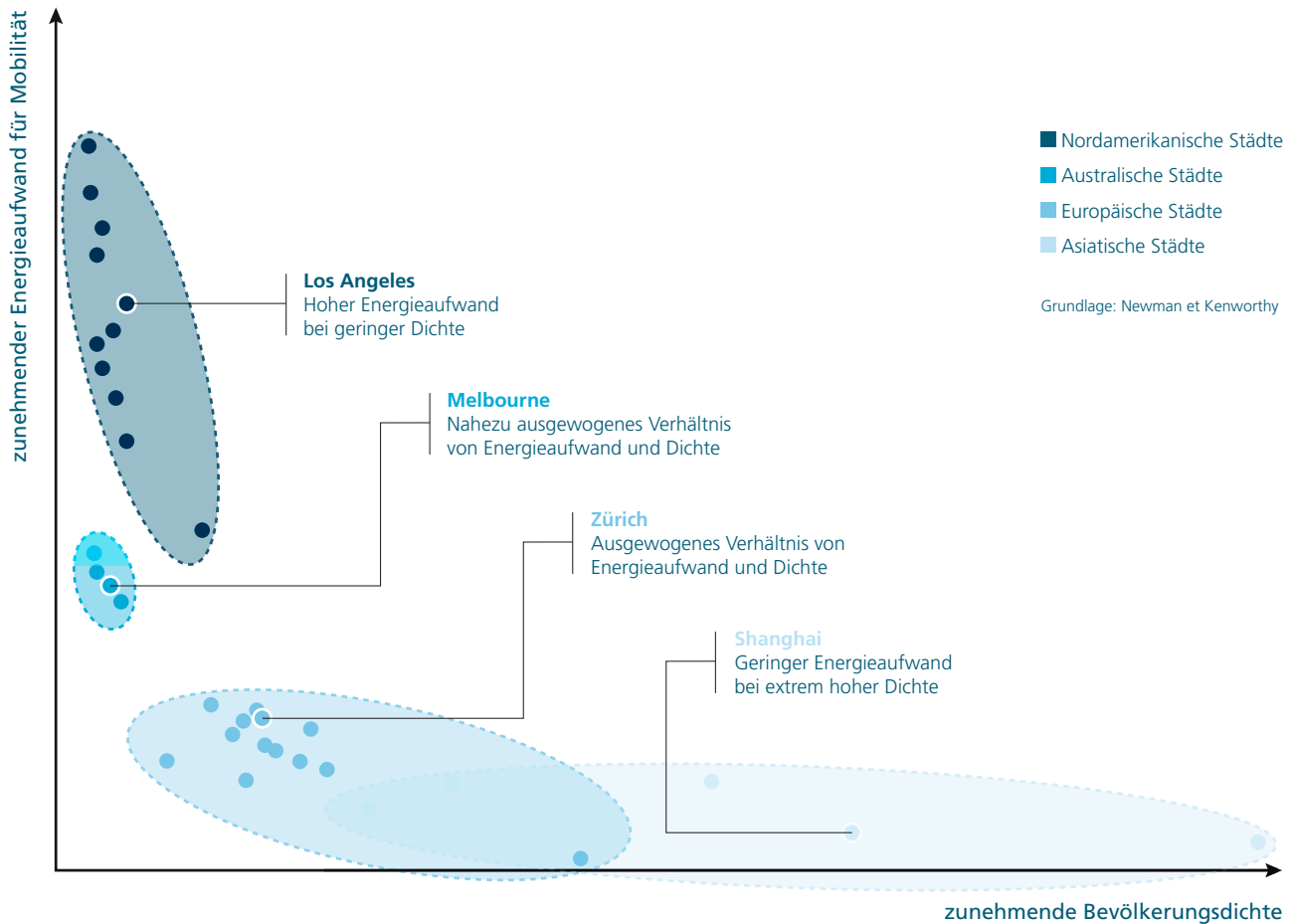
## Wohnfläche je Einwohner in der Region und im Land



\* ab 2010 Wohnungszahl Basis Gebäude- und Wohnungszählung 2011, ab 2011 Einwohnerzahl Basis Zensus  
© VRS 2017, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



## Eine hohe Bevölkerungsdichte bedeutet einen niedrigen Energieaufwand für Mobilität



### › Preiswertere Wohnungen

Legt man die Kosten eines Grundstücks auf die Einwohner um, so zeigt sich, dass die dichte Bebauung von Wohngrundstücken die Möglichkeit bietet, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. So schneiden bei den Kosten pro Einwohner in der Regel Geschosswohnbauten deutlich günstiger ab als Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser. Günstiger Wohnraum ist ein Muss für sozial Schwächere, für Menschen, die zuwandern, weil sie bei uns Arbeit finden, oder für den eigenen Nachwuchs. Schließlich kann es sich nicht jeder leisten, vom Kinderzimmer in die eigene Villa zu ziehen.

### › Effiziente Erschließung

Je kompakter die Menschen wohnen, umso kostengünstiger und effizienter ist die Erschließung für die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser etc.) sowie für Straßen. Langfristig macht sich dies auch bei Einsparungen für Instandhaltungs- und Reparaturkosten bemerkbar.

### › Auslastung der Infrastruktur

Kurze Wege zum Einkaufen oder zu Fuß zur S-Bahn zu gehen, das funktioniert nur dann, wenn im Einzugsbereich von Geschäften, Bahn- oder S-Bahn-Stationen auch ausreichend viele Menschen wohnen. Denn sowohl der ÖPNV als auch der Einzelhandel sowie Kindergärten oder Schulen brauchen im Sinne einer größtmöglichen Wirtschaftlichkeit eine ausreichende Zahl an Kunden bzw. Nutzern in unmittelbarer Nähe.

### › Gewinn für Umwelt

Dicht bebaute Wohnanlagen mit möglichst vielen Einrichtungen vor Ort machen Fahrten mit dem Auto überflüssig. Ein Gewinn für die Umwelt, denn der Schadstoffausstoß geht zurück. Auch der Energiebedarf fürs Heizen sinkt bei kompakter Bebauung.

# WOHNEN MIT QUALITÄT

*Wohnwünsche wandeln sich. Wenn sich Angebotsvielfalt und bauliche Dichte mit anspruchsvollen gestalterischen Lösungen treffen, können sie erfüllt werden.*

Was ist „schönes“ Wohnen? Jede und jeder hat vor seinem geistigen Auge eine Idee davon, wie sie oder er wohnen möchte. Diese Vorstellungen sind natürlich sehr individuell, von der persönlichen Lebenssituation und dem sozialen Hintergrund abhängig. Und: Sie ändern sich im Laufe eines Lebens. Wer in jüngeren Jahren den Puls der Großstadt spüren möchte, den zieht es mit Kind und Kegel vielleicht ins Grüne. Im Alter wird die zentrumsnahe Geschosswohnung mit Aufzug und Hausmeisterservice oder ein Mehrgenerationenhaus gesucht. Für andere ist ein möglichst günstiger Mietpreis das Kriterium der Wahl. So wie sich die Anforderungen an Wohnraum individuell ändern, so unterliegen sie auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Der Traum vom Einfamilienhaus als Eigenheim ist schön, lässt sich aber nicht für jeden erfüllen. Gründe dafür sind die hohen Preise, die knappen Flächen, die hohe Verkehrsbelastung und das Bestreben, die Nachhaltigkeitsziele zu erfüllen. Gleichwohl müssen Bedürfnisse und Sehnsüchte der Bewohner berücksichtigt werden durch qualitatives und individuelles verdichtetes Wohnen.

Dichtes Bauen ist keine Erfindung unserer Tage, sondern ein erprobtes Konzept von Stadtplanung und Städtebau, das zeigt der nebenstehende Blick nach Stuttgart. Egal aus welchem Jahrhundert, alle Beispiele, die häufig auch umstritten waren, stehen für eine hohe Wohnqualität bei einer ausgeprägten baulichen Dichte.

Die Beispiele zeigen, dass verdichtetes Bauen viele Gestaltungsspielräume bietet für unterschiedliche Wohnformen und für jeden Geldbeutel.

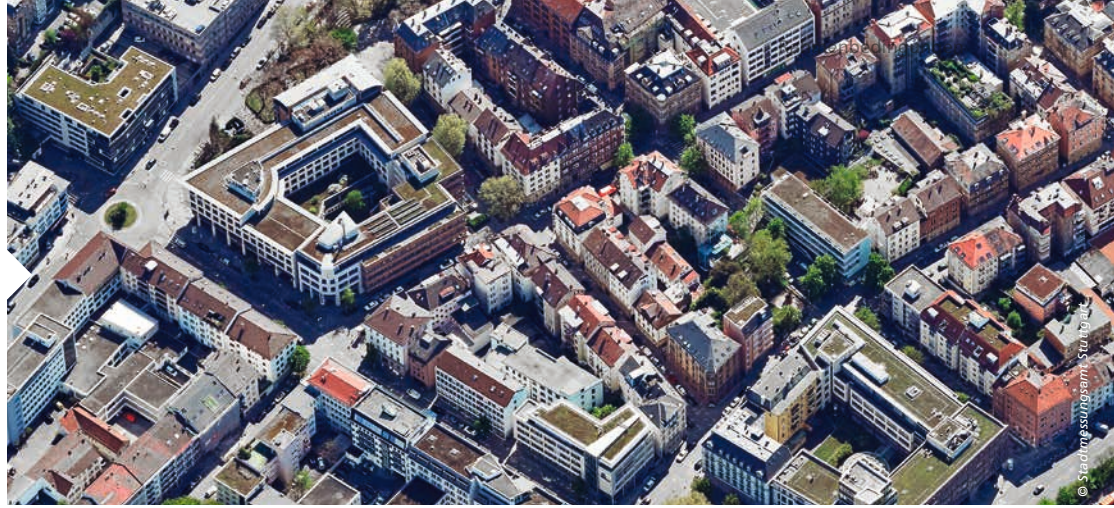
Doch je dichter gebaut werden soll, umso wichtiger ist es, auf architektonische Qualität mit hohen Anforderungen an die Gestaltung von Wohnanlagen und Quartieren zu setzen. Hier gibt es keine Lösungen von der Stange. Wichtig sind die städtebauliche Integration ebenso wie Mobilitätsangebote, dabei vor allem die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Und damit das soziale Miteinander der Bewohner klappt, sollten Begegnungsstätten, Kindergärten oder Seniorenzentren von Anfang an mitgedacht werden.

## *Keine Lösungen von der Stange*

Wie das gelingt? Auch dafür gibt es keine Patentlösung, sondern unterschiedliche Herangehensweisen: Wettbewerbsverfahren, neue Planungsformate (unter Beteiligung der Bevölkerung) und Impulse von außen. All das können Schlüssel zum Erfolg sein. Unerlässlich ist die Bereitschaft zu mutigen Entscheidungen. Wie diese aussehen können, veranschaulichen beispielhaft einige besonders gut gelungene Projekte zu dichtem Bauen aus der Region Stuttgart und darüber hinaus. Bei der Auswahl handelt es sich um bewährte Ansätze mit Wohlfühlfaktor, aber auch um Projekte mit einem sozialen oder ökologischen Mehrwert. Vorgestellt werden darüber hinaus Wohngebäude mit hoher Ästhetik bis hin zu international prämierten „Leuchttürmen“. Der Blick über die Regionsgrenze ins europäische Ausland lohnt sich, weil die Herausforderungen in Ballungsräumen rund um den Globus ähnliche sind. Hier finden sich Ansätze und Ideen, die Inspiration für neue kreative Lösungen in der Region Stuttgart sein können.

› **Das Heusteigviertel**  
ab 1850

Viele Einwohner sind davon überzeugt, in einem der schönsten innerstädtischen Quartiere mit sehenswerter Gründerzeit- und Jugendstilarchitektur zu wohnen – urbane Lebensqualität direkt vor der Haustür.



© Stadt Stuttgart, Stadt Stuttgart



© Götzel & Weissenhofmuseum

› **Die Weissenhofsiedlung**  
1927

Heute gilt die Weissenhofsiedlung als eines der wichtigsten Zeugnisse für das „Neue Bauen“ in Deutschland. Die Idee der Architekten war es, Wohnen mit Licht und Luft zu ermöglichen sowie private Rückzugsbereiche zu schaffen.

› **Die Wohnstadt Asemwald**  
1968 bis 1972

In den drei fast 70 Meter hohen Wohngebäuden sind die etwa 1.800 Bewohner bestens versorgt mit Supermarkt, Bäckerei, Bank, Kinderspielflächen, Fitnesscenter und Schwimmbad. Das „senkrechte Dorf“ am Rande des Birkacher Feldes und des Degerlocher Waldes ist heute ein sehr beliebter Wohnort.



© TH-Oermyde



© Cloud N7 GmbH

› **Cloud No 7**  
2017

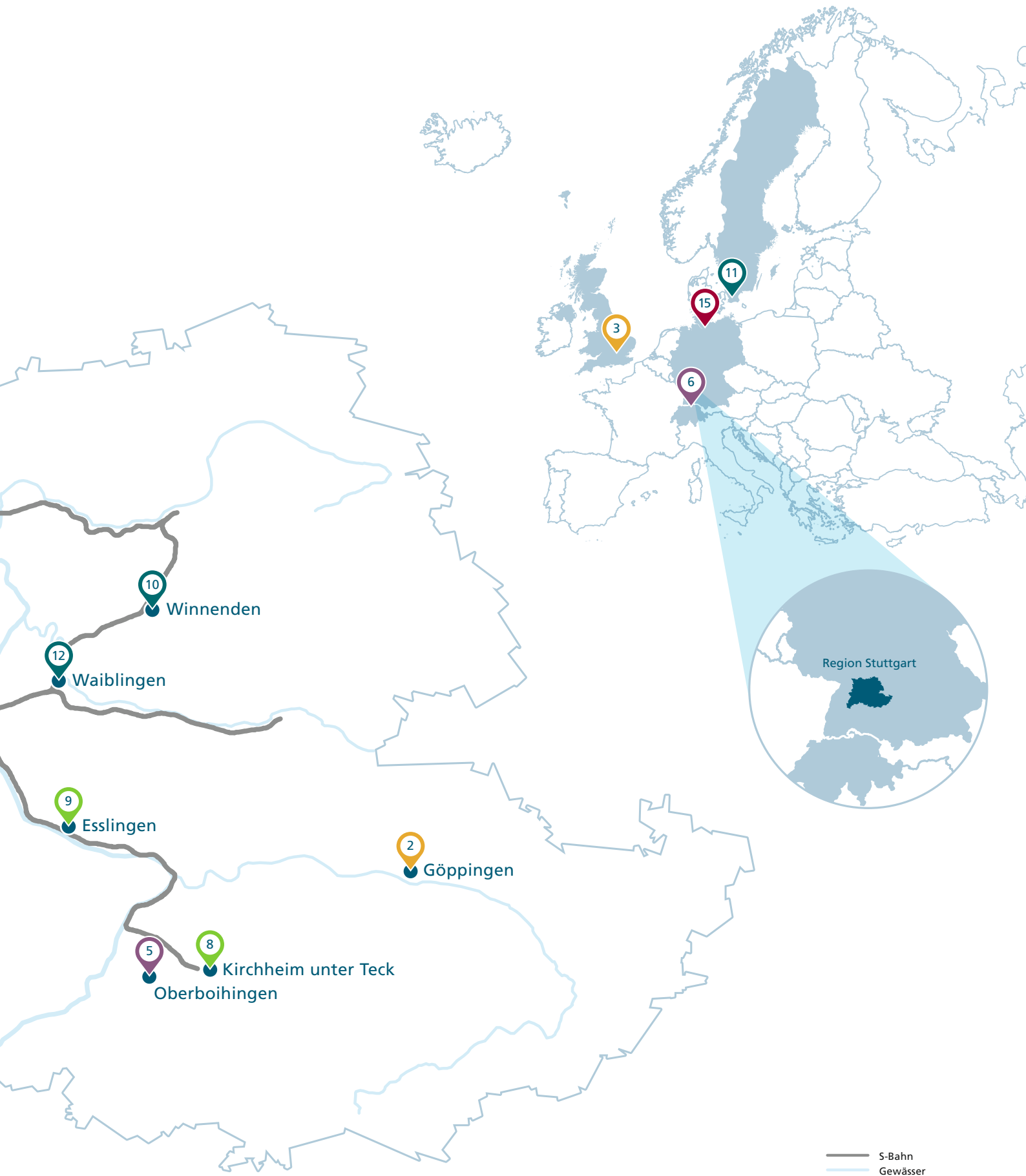
Design, Funktionalität, modernste Technik und Hotelservice – all das für höchste Ansprüche, mit entsprechendem Geldbeutel. Die Projektentwickler werben mit „zukunftsweisender und prägender Architektur“, luxuriösem Wohnen (auch auf Zeit) und Panoramablicken über Stuttgart.

# KOMPAKTE VIELFALT – IN DER REGION UND DARÜBER HINAUS

*Von konventionell und gut bis innovativ oder international preisgekrönt: In den Städten und Gemeinden der Region gibt es vorbildlichen Wohnungsbau in verschiedensten Varianten. Doch auch der Blick über den Tellerrand der Region hinaus lohnt sich – hier eine Auswahl.*

-  **SOZIAL & BUNT**
  - 1 Ludwigsburg, In den Sonnengärten
  - 2 Göppingen, Bodenfeld
  - 3 Welwyn, Clockhouse Gardens
  
-  **VIELFÄLTIG & KURZE WEGE**
  - 4 Böblingen und Sindelfingen, Flugfeld
  - 5 Oberboihingen, Wohnen am Rathaus
  - 6 Zürich-Affoltern, Siedlung Frieden
  
-  **GRÜN & LEBENDIG**
  - 7 Renningen, Schnallenäcker II
  - 8 Kirchheim unter Teck, Osianderhof–Paradiesle Süd
  - 9 Esslingen, Grüne Höfe
  
-  **NACHHALTIG & RESSOURCENSCHONEND**
  - 10 Winnenden, Arkadien
  - 11 Malmö, Västra Hamnen
  - 12 Waiblingen, Wohnen im Rötelpark
  
-  **STANDARDISIERT & KOSTENGÜNSTIG**
  - 13 Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser
  - 14 Ditzingen, Mehrfamilienhaus
  - 15 Hamburg-Wilhelmsburg, Smart Price Houses





# SOZIAL & BUNT



## RAUM FÜR GEMEINSCHAFT UND SOLIDARITÄT

*Preislich faires Wohnen bei gleichzeitig buntem Miteinander verschiedener sozialer Gruppen muss keine Wunschvorstellung bleiben. Flexible Mietpreise und differenzierte Wohnangebote ermöglichen auch jungen Familien oder Starter-Haushalten einen modernen Wohnstandard in guter Lage. Das geht auch ohne Fördermittel von Bund und Land.*





© Fotografie: Diermaier + Trauß, Besigheim

## *In den Sonnengärten, „Fair Wohnen“*

Ludwigsburg

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2013
- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Wohnungsbau Ludwigsburg  
GmbH (WBL), Ludwigsburg
- › **Entwurf / Planung:**  
Ackermann + Raff, Architekten  
BDA Stadtplaner, Stuttgart

### *Zentrumsnah wohnen mit innovativem Mietpreismodell*

Die Penthouse-Wohnungen, Dachwohnungen und Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil bilden ein vielfältiges Wohnangebot mit einheitlichem Standard. Das Modell „Fair Wohnen“ spricht speziell Haushalte mit geringem Einkommen an. Die Besonderheit: Die Mieten passen sich bei rund der Hälfte der Wohnungen den Einkommensverhältnissen der Bewohner an. Bei diesen Wohnungen liegen die Mieten für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein bis zu zwei Euro pro Quadratmeter unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Steigt das Einkommen mit der Zeit, steigt auch die Miete, jedoch höchstens bis auf den Preis der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sobald eine „regulär“ vermietete Wohnung frei wird, wird diese dann zum Ausgleich nach dem „Fair Wohnen“-Modell vergeben.

Ein Beispiel: Liegt das Bruttoeinkommen eines Vier-Personen-Haushalts bei maximal 62.400 Euro, werden 0,50 Euro pro Quadratmeter abgezogen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBL) setzt das Konzept „Fair Wohnen“ ohne Fördermittel von Stadt oder Land um.





© Fotografie: Diemar Strauß, Besigheim



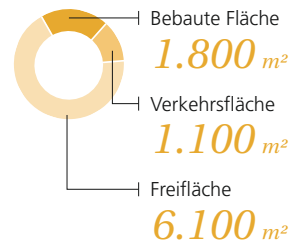
**Linke Seite:** Das Ensemble der „Sonnenärten“ zeigt ein einheitliches Erscheinungsbild – und bietet doch Wohnraum für ganz heterogene Gruppen. **Links:** Grüne Gemeinschaftsflächen bieten Raum für Austausch zwischen den Bewohnern.

## „Fair Wohnen“ – eine zukunftsfähige Wohn-Gemeinschaft

Das Modell „Fair Wohnen“ sorgt für ein ausgewogenes Miteinander verschiedener sozialer Gruppen. Das innovative Konzept mit individueller Förderung soll zu einer intakten Wohnstruktur in den Stadtteilen beitragen. Stigmatisierte Quartiere werden vermieden. „Fair Wohnen“ richtet sich dabei auch ganz besonders an Starter-Haushalte – und junge Familien. Der gesamte Wohnbaukomplex ist harmonisch mit Fassaden in hellen Naturtönen gestaltet, mit viel Fensterflächen und Balkonen.

Das im Osten der Stadt Ludwigsburg gebaute Wohnviertel „In den Sonnenärten“ liegt am Stadtrand und ist doch bestens eingebettet ins städtische Leben. Nur etwa 500 Meter sind es ins Stadtzentrum, etwa einen Kilometer ist es zum Schlosspark. In dem neuen Quartier – entstanden an der Stelle eines ehemaligen US-Militär-Wohnblocks – gibt es vielfältige Angebote: Einkaufszentrum, eine große Jugendfarm, Jugendtreff, Sportverein und eine Stadtteilschule. Fünf weitere mehrgeschossige Häuser der WBL sollen im südwestlich angrenzenden Areal „Am Sonnenberg“ dazukommen, unter anderem auch als „Fair Wohnen“.

### › Flächen:



### › Dichte:



### › Wohnungen:





© Wohnbau GmbH Göppingen



© Wohnbau GmbH Göppingen



© Wohnbau GmbH Göppingen

**Links oben:** Wohnen mit Pool: Das Freibad schließt direkt an das Gelände des „Familienwohnens“ an. **Links unten:** Die begrünte Innenanlage bietet viele Gelegenheiten für soziale Kontakte. **Oben:** Perfekt versorgt: Bäcker, Arztpraxis und Apotheke bieten alles für den täglichen Bedarf.

## Familienwohnen Bodenfeld

Göppingen

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2017/2018
- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Wohnbau GmbH Göppingen
- › **Entwurf / Planung:**  
Peter-Michael Dauner, Büro dauner rommel schalk architekten, Göppingen/Stuttgart

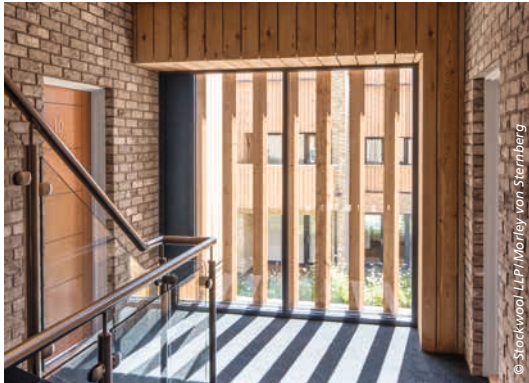
### Zentral und familienfreundlich

Mit noch mehr Angeboten und Abwechslung kann ein neues Wohnviertel kaum punkten: das Freibad im Blick, Grundschule und Realschule wenige Meter entfernt – und fußläufig erreichbar der Nahverkehr und alles für den täglichen Bedarf. Auf dem ehemaligen Areal einer Gärtnerei entstanden im Stadtteil Bodenfeld rund 60 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern.

Die gesamten Außenanlagen sowie alle Wohnungen sind barrierefreundlich erschlossen. Mit Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, die im Bestand der Wohnbaugesellschaft Göppingen verbleiben, sowie geförderten Wohnungen mit Preisbindung bietet das Quartier Wohnraum für ganz unterschiedliche Gruppen und Geldbeutel. Günstig für alle Bewohner: Ein umfassendes Energiekonzept sorgt beim Strom für eine Einsparung von zehn Prozent im Vergleich zum Marktpreis des regionalen Energieversorgers. Eine Car-Sharing-Lösung bietet weiteres Sparpotenzial. Für Familien interessant: Es soll eine neue Kindertagesstätte eingerichtet werden. Café und Bäcker werden zum Treff einladen und die Kirchengemeinde komplettiert den Komplex mit einem eigenen Zentrum.



© Stockwool LLP/Morley von Sternberg



© Stockwool LLP/Morley von Sternberg



© Stockwool LLP/Morley von Sternberg

**Links oben:** Moderner Look, bewährte soziale Funktion: Der Raum zwischen den Häusern erfüllt seine Aufgabe als „Dorfplatz“. **Links unten:** Zum Wohlfühlen: Die Innenbereiche wurden kostengünstig und dennoch hochwertig mit Naturmaterialien gestaltet. **Rechts:** Vor den Toren Londons bieten die „Clockhouse Gardens“ geeigneten Wohnraum für Alleinstehende und Starter-Haushalte.

## Clockhouse Gardens

Welwyn, Großbritannien

› **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2016

› **Bauherr / Auftraggeber:**  
Developing London Ltd.,  
Welwyn Garden City,  
Hertfordshire

› **Entwurf / Planung:**  
Stockwool | ARCHITECTURE +  
URBANISM, London

### *Vor den Toren Londons – und trotzdem erschwinglich*

Die vor mehr als 100 Jahren entstandene Gartenstadtbewegung („Garden City Movement“), nur wenige Kilometer nördlich der Londoner City von Ebenezer Howard begründet, fand am Ort der Ursprungsidee jetzt eine zeitgemäße Neuauflage.

Im Dorf Welwyn entstanden, angelehnt an den englischen Gartenhaus-Stil, Apartments in günstiger Holzbauweise. Zielgruppe des Projekts mit den Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind vor allem Singles, kinderlose Paare und junge Familien mit vergleichsweise schmalem Budget. Entstanden ist eine Wohnhausgruppe mit insgesamt 50 Wohnungen in fünf reihenhausartig angeordneten zwei- und dreigeschossigen Bauten.

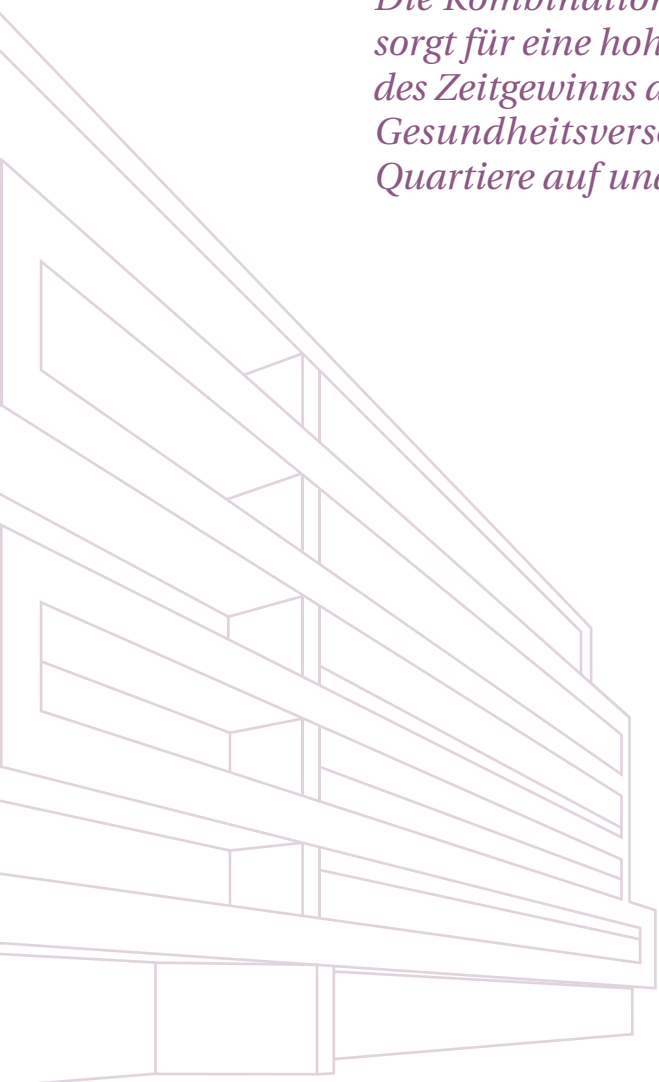
Der Bereich zwischen den Häusern lädt zum nachbarschaftlichen Austausch ein. Die benachbarte Autobahn und der Anspruch, Lärm und Verschmutzung auf ein Minimum zu reduzieren, waren dabei ebenso bestimmend für den Entwurf wie ein Wald auf der Rückseite der Fläche: eine architektonisch gelungene „Idylle mit Autobahnanschluss“.

# VIELFÄLTIG & KURZE WEGE



## ALLES GUT ZU ERREICHEN

*Die Kombination von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sorgt für eine hohe Lebensqualität – nicht zuletzt aufgrund des Zeitgewinns durch kürzere Wege zur Arbeit oder Nah- und Gesundheitsversorgung. Die Vielfalt der Angebote wertet Quartiere auf und macht sie lebenswert für alle Generationen.*





**Links oben:** In ihren Quartieren finden die Bewohner Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe. **Links unten:** Öffentliche Plätze lockern die Bebauung auf – auch an Sitzgelegenheiten für kleine Pausen zwischen den Erledigungen wurde gedacht. **Rechts:** Wohnen, Arbeiten und Rundumversorgung in einem: Das Flugfeld steht für die gelungene Konversion einer Militärfäche.

## Flugfeld „Parkstadt Ost“

Böblingen und Sindelfingen

- > **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2005–2016
- > **Bauherr / Auftraggeber:**  
Insgesamt 10 unterschiedliche Bauträger für mehrere Quartiere in der Parkstadt Ost
- > **Entwurf / Planung:**  
Städtebaulicher Entwurf für Gesamtgebiet des Flugfelds applan, Berlin, und Kienle Planungsgesellschaft Stuttgart
- > **Regionaler Wohnbau-  
schwerpunkt**

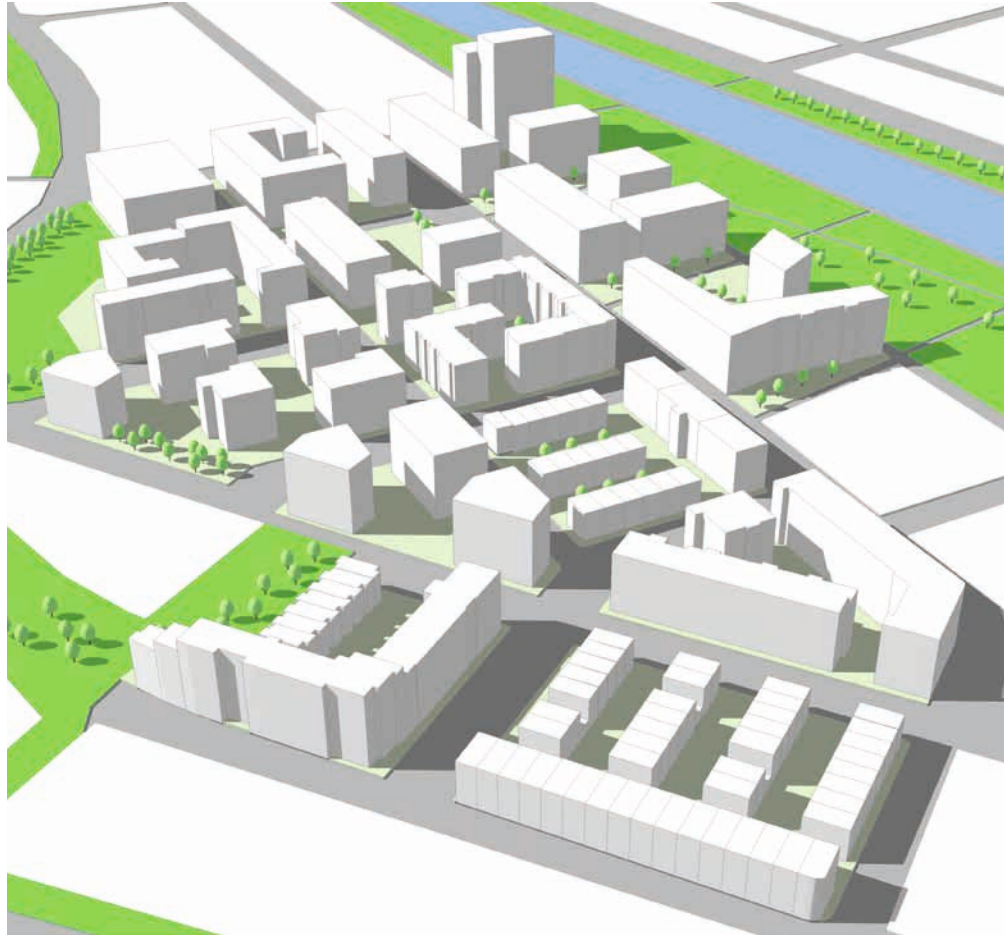
### Der einstige Landesflughafen: heute ein Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten

Der „Lange See“ durchzieht mit einer Länge von circa einem Kilometer das Flugfeld-Areal und bildet zusammen mit der zentralen öffentlichen Parkanlage „Grüne Mitte“ das grüne Rückgrat des Stadtentwicklungsgebiets. An seiner breitesten Stelle misst er rund 100 Meter. Dort, wo vor dem Krieg der württembergische Landesflughafen war, entsteht ein modernes Stadtquartier, das Wohnen, Arbeiten und Freizeitangebote vereint. Das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist eine der größten Konversionsflächen in der Region Stuttgart.

Während im Norden ein circa ein Kilometer langer Erdwall das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen von der Bundesautobahn A 81 Stuttgart–Singen abschirmt, ist südlich der „Grünen Mitte“ in den letzten zehn Jahren mit der „Parkstadt-Ost“ ein attraktives und belebtes Wohngebiet realisiert worden. Über die Bahnhofspassage sowie die Liesel-Bach- und Konrad-Zuse-Straße ist der Böblinger Bahnhof mit S-Bahn-Halt, dem zentralen Omnibusbahnhof und wichtigen Nahversorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar.



© Zweckverband Flughafen Boblingen/Sindelfingen

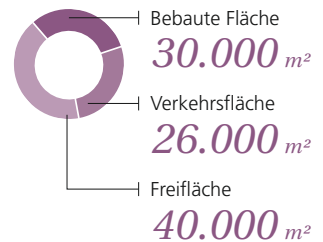


## Vielfältige Angebote in nächster Nähe

Ein Drittel des insgesamt circa 80 Hektar großen Flughafen-Areals gehört zu Sindelfingen, zwei Drittel liegen, wie die „Parkstadt Ost“, auf Böblinger Gemarkung. Die „Parkstadt Ost“ mit ihren vorwiegend fünf- bis siebengeschossigen Häusern bietet urbane Lebensqualität. Ein umfassendes Verkehrskonzept gewährleistet darüber hinaus, dass sich Kinder sicher im Quartier bewegen können. Mit zwei Kindertagesstätten und weiterführenden Bildungseinrichtungen haben Familien die richtigen Angebote für Kinder in unterschiedlichem Alter vor Ort.

Nicht nur die Anforderungen für Familien mit Kindern sind optimal erfüllt. Die „Parkstadt Ost“ trägt nicht umsonst den Beinamen „Das Generationenquartier“. In direkter Nachbarschaft bietet ein Gesundheitszentrum im Flughafenbereich „Forum“ eine fast lückenlose medizinische Versorgung für Jung und Alt. Neben Sanitätshaus oder Hörgeräteakustiker sind auch hochspezialisierte Angebote wie ein Dialysezentrum vor Ort. Die Berufstätigen gewinnen durch gute Verkehrsanbindung oder sogar durch einen Arbeitsplatz direkt auf dem Flughafen.

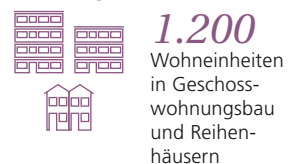
### › Flächen<sup>1</sup>:



### › Dichte<sup>2</sup>:



### › Wohnungen:





**Links:** Die Architektur des Wohnkomplexes zeigt klare Kante, fügt sich aber harmonisch in den Baubestand der Gemeinde ein. **Oben:** „Wohnen am Rathaus“ ist eine gelungene Kombination von städtebaulicher Maßnahme und Wohnraum-Gewinnung.

## Wohnen am Rathaus

Oberboihingen

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2016–2017
- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Manfred Pötter Bau-  
unternehmen GmbH
- › **Entwurf / Planung:**  
Baldauf Architekten und Stadt-  
planer GmbH, Stuttgart

### Städtebauliche Visitenkarte für die Ortsmitte

Mit Wohnungsbau den Ortskern stärken: Um dieses Ziel zu erreichen, wurde „Wohnen am Rathaus“ in allen Planungsschritten im 3D-Modell entwickelt. Nahe der Rathausgasse entstanden drei Gebäudekomplexe als ein neu konzipiertes innerörtliches Quartier mit Ladengeschäften. Um das zu ermöglichen, wurde das Feuerwehrhaus mit einem Neubau ins Gewerbegebiet verlegt.

Die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit markanter Formensprache – mit abwechslungsreichen Giebeln und fünfeckigen Grundrissen – bilden mit gegenüberliegenden Bestandsbauten eine einladende Torsituation auf dem Weg zum Rathaus. Ein kleiner Platz schafft einen direkten Übergang zur Rathausgasse und zum öffentlichen Treiben.

Das Ensemble punktet nicht nur mit architektonischem Flair. Ob Supermarkt, Bäcker, Bank, Apotheke, Kindergarten oder Gastronomie – alle Dinge des täglichen Bedarfs sind um's Eck.





Durchdachte Mischnutzung: Die Erdgeschosse bieten Platz für Kinderkrippe, Eltern-Kind-Zentrum, Spitex, Café und Gemeinschaftsraum. In den oberen Geschossen befinden sich die Alterswohnungen.

# Siedlung Frieden

Zürich-Affoltern, Schweiz

› **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2013

› **Bauherr / Auftraggeber:**  
Stiftung Alterswohnungen  
der Stadt Zürich SAW

› **Entwurf / Planung:**  
Büro pool Architekten, Zürich

## Im Norden von Zürich: Kita und Pflege in einem Quartier

Der Züricher Stadtteil Affoltern ist durch den Käferberg von der südlich gelegenen Innenstadt getrennt. Der bevölkerungsreichste Bezirk in Zürich-Nord ist vorwiegend ein Wohnquartier und vor allem bei jungen Familien stark nachgefragt. Der große Bedarf an Wohnungen fordert die Ideen der Planer.

Nachverdichtung im Bestand und Synthese von bestehender Bebauung und Neubauten: Das waren neben dem „Alterswohnen“ die wichtigsten Aspekte bei der Planung der „Siedlung Frieden“. Mitten im Stadtteil entstand das neue Quartier mit altersgerechten Wohnungen samt Tagescafé, Kinderkrippe und Eltern-Kind-Zentrum – es ist Begegnungsort für Jung und Alt. Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche sowie der „Spitex-Dienst“ für ambulante Pflege befinden sich im Erdgeschoss der Anlage. Zum Park hin entstand ein Platz als Treffpunkt.

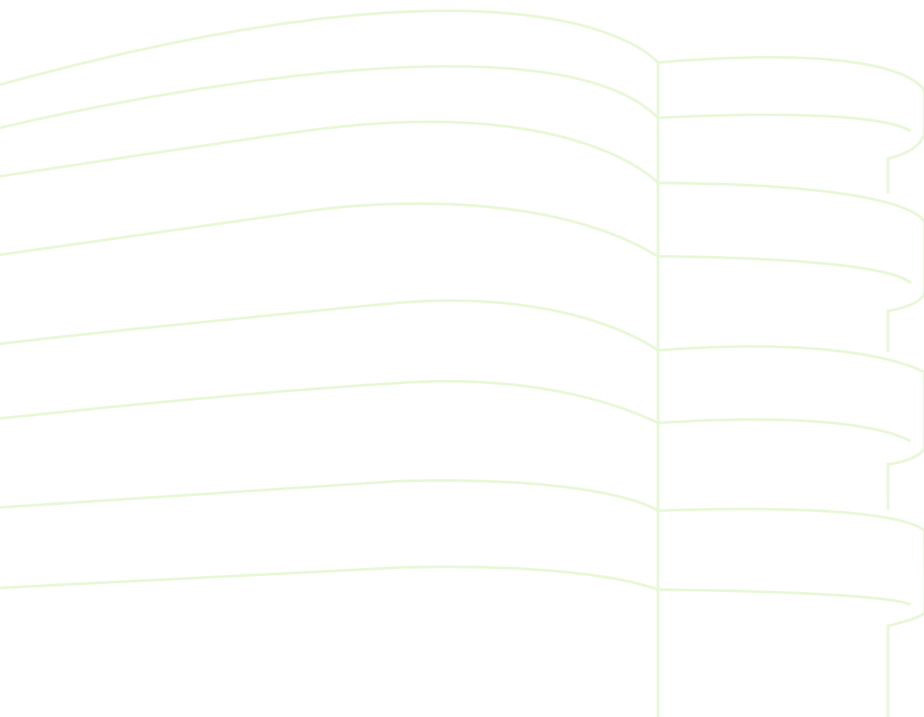
Mit lockerer Baustruktur und starker Durchgrünung erinnert die Siedlung Frieden an die Gartenstadtidee. Drei in der Höhe variierende Baukörper, jeweils zueinander versetzt, setzen optische Reize.

# GRÜN & LEBENDIG



## UMGEBEN VON OASEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG

*Dichte Bauweise und hohe Aufenthaltsqualität – das ist kein Widerspruch. Öffentliche Höfe oder Grün- und Spielflächen erfordern Rücksichtnahme der Bewohner, lassen aber familien-gerechte und soziale Quartiere entstehen – kleine Paradiese. Baugemeinschaften sorgen für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier.*





© VRSI/Trovato

## Schnallenäcker II

Renningen

- > **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2017
- > **Bauherr:**  
LBBW Immobilien Kommunal-  
entwicklung GmbH
- > **Entwurf / Planung:**  
Büro Wick + Partner Architekten  
Stadtplaner, Stuttgart
- > **Regionaler Wohnbau-  
schwerpunkt**

### Wohnen mit Freizeitwert

„Schnallenäcker II“ im Renninger Ortsteil Malmsheim ist ein Stadtteil mit hoher Lebens- und Freizeitqualität: mit einer neu gebauten Kinderkrippe in nächster Nachbarschaft, der S-Bahn-Station in nur 500 Meter Entfernung und attraktiven Arbeitsplätzen, wie etwa beim Bosch-Entwicklungszentrum im unmittelbaren Umfeld. Der großzügig angelegte Park inmitten des Geländes bietet Kindern zudem spannende Abwechslung – mit Mulden, Seilbahn und einem Maulwurfshügel.

Nach den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans sollen die Stadtteile Malmsheim und Renningen – über 40 Jahre nach der Gemeindereform – weiter zusammenwachsen. Das Gebiet „Schnallenäcker II“ bildet dabei das Scharnier. Das städtebauliche Konzept wurde in fünf Bauabschnitten realisiert.

2014 war Spatenstich für die Erschließungsmaßnahmen, 2016 standen bereits die ersten Häuser eines familienfreundlichen Wohngebiets für bis zu 1.000 Einwohner. Dazu wurden 36 Grundstücke für Geschosswohnungen sowie 155 Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen.



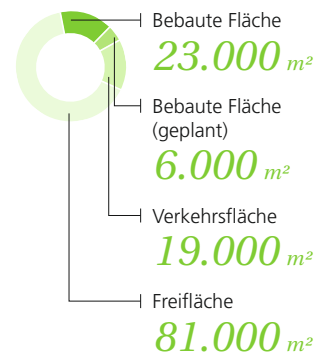
**Linke Seite:** Verbindung zwischen zwei Stadtteilen: Schnallenäcker II ist das städtebauliche „Scharnier“ zwischen Renningen und Malsheim. **Links oben:** Großzügige Gemeinschaftsflächen ermöglichen aktive Erholung direkt vor der Haustür. **Links unten:** Raum zum Spielen, Klettern und Toben: Kinder haben die Auswahl an mehreren Spielplätzen direkt im Quartier.

## Öffentliche Grünfläche – mit multifunktionalen Bereichen

Vor dem Baustart hatte die Gemeinde mit der Planung der neuen Flächen viel zu tun: Mit immerhin 110 Grundstücks-Eigentümern musste im Vorfeld, im sogenannten Umlegungsverfahren, Einigkeit über künftige Besitzverhältnisse hergestellt werden.

Die mit Nord-Süd-Verlauf mitten im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche ist Spiel, Sport und Erholung gewidmet. Die zugrunde liegende Philosophie: eine offene Gestaltung „ohne Grenzen“ mit multifunktionalen Flächen. Selbst der Kinderspielbereich ist bewusst nicht durch einen Zaun von den Wegeflächen abgetrennt. Die „offene Gestaltung“ erfordert dabei ein Mehr an Rücksichtnahme und Verantwortungsbewusstsein aller Beteiligten. Vom Maulwurfshügel aus kann bei passender Thermik dem regen Treiben der Segelflieger auf dem wenige Hundert Meter nördlich liegenden Segelfluggelände zugeschaut werden.

### > Flächen<sup>1</sup>:



### > Dichte<sup>2</sup>:



### > Wohnungen:



**Rechts:** Besonderer Eye-Catcher im Quartier: das Eckhaus mit langlebiger Klinkerfassade. **Unten:** Ein großzügiger Innenbereich lädt im Osianderhof zum Verweilen und zum Austausch mit den Nachbarn ein.



## Osianderhof–Paradiesle Süd

Kirchheim unter Teck

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2012
- › **Bauherr / Erschließungsträger:**  
Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim – Plochingen eG,  
Kirchheim unter Teck
- › **Entwurf / Planung:**  
Architekturbüro Müller,  
Benzing und Partner, Esslingen

### Grünanlagen und Geothermie mitten im gewachsenen Wohnquartier

In den bestehenden Quartieren dominieren Einfamilienhäuser mit viel Grün drum herum: So haben sich die Wohnviertel zwischen Stuttgarter Straße und Flussbett der Lauter in Kirchheim unter Teck entwickelt. Begrenzt von Straßenzügen und Cafés mit Namen wie „Paradiesle“. Das ursprünglich im Jahr 1886 entstandene Wohnhaus erschien nicht sanierungsfähig – das war die Chance der Kreisbaugenossenschaft.

Den Start der Erschließungsarbeiten bildeten 27 Geothermie-Bohrungen: jeweils 140 Meter in die Tiefe. Die Erdwärme reicht aus, um das komplette Quartier ganzjährig mit Heizwärme zu versorgen. Der Einsatz von Photovoltaik ergänzt den modernen Anspruch der Gebäude, die auch architektonisch der Aufgabe als neuer „Zugangsbereich zum Paradiesle“ gerecht werden. Heute ist das Areal ein Schmuckstück am Eingang des „Paradiesle“: Es entstanden insgesamt sechs Gebäude mit insgesamt 62 Wohnungen.



**Links:** Baugemeinschaften fördern eine aktive Nachbarschaft. **Oben:** Die Weinberge liegen in Sichtweite der Grünen Höfe.

## Grüne Höfe

Esslingen

› **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2009–2021

› **Bauherr / Auftraggeber:**  
Esslinger Wohnungsbau  
GmbH und verschiedene  
Bauherrngemeinschaften

› **Entwurf / Planung:**  
Unterstützung der einzelnen  
Baugruppen durch unterschied-  
liche Architekten

### Private Baugemeinschaften bilden ein grünes Quartier

Die Pliensauvorstadt in Esslingen verfügt über zahlreiche Grünflächen. Ganz in diesem Stil entstand das Projekt der „Grünen Höfe“. Private Baugemeinschaften hatten dabei eine tragende Rolle in einem familiär und kleinteilig strukturierten Quartier.

Die einzelnen Gebäude umschließen weitläufige Höfe, in denen gemeinschaftliche Rasen- und Spielflächen zum Verweilen im Freien einladen. Durch die individuelle Handschrift verschiedener Architekten entstand bereits in den ersten zwei Bauabschnitten ein abwechslungsreiches Bild mit unterschiedlichsten Bau- und Gestaltungsrichtungen. Als letzte Wohneinheit wurde ein Mehrfamilienhaus mit 33 Eigentumswohnungen gebaut. Alle Wohnungen orientieren sich mit den Balkonen und Terrassen zum grünen Innenhof.

Der große Anteil an Eigentümern, die vor Ort leben, sorgt für eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel. Die hohe Eigentümerquote wird durch das „Esslinger Modell“ begünstigt, dem bauträgergestützten Bauen in Gemeinschaft.

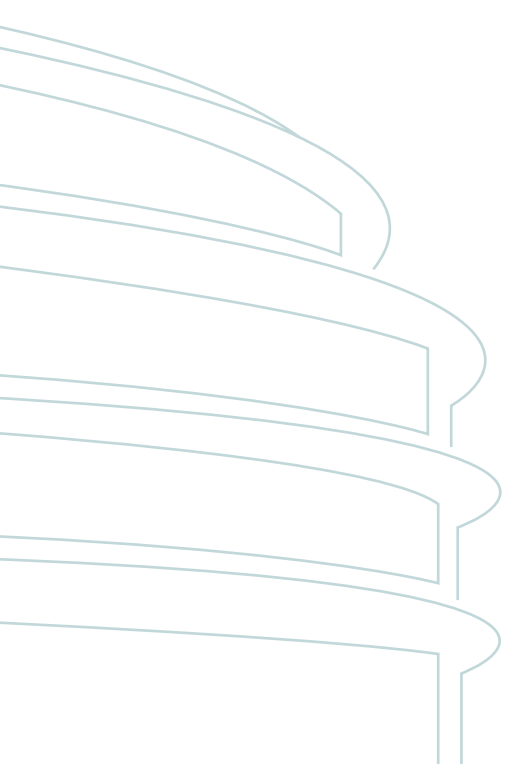
# NACHHALTIG & RESSOURCENSCHONEND





## UMWELTSCHUTZ FÄNGT BEI DER PLANUNG AN

*Ökologische und ökonomische Qualität gehen beim Wohnungsbau im Idealfall Hand in Hand. Mit der Kombination verschiedener Maßnahmen funktioniert die Versorgung ganzer Stadtviertel ausschließlich mit regenerativen Energien. Beim Bauprozess selbst gibt es vieles zu berücksichtigen: vom Gewässer- und Bodenschutz bis zum Einsatz umweltverträglicher Baumaterialien.*





# Arkadien

Winnenden

› **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2011

› **Bauherr:**  
Strenger Bauen und Wohnen  
GmbH, Ludwigsburg

› **Entwurf / Planung:**  
Ramboll Studio Dreiseitl,  
Dieter Grau, Gerhard Hauber,  
Überlingen

## *Wasserlandschaften im Wohngebiet – südliches Flair wie in der Toscana*

Wasserlandschaften und bunt gestaltete Häuserfassaden: Auf dem Gelände eines ehemals holzverarbeitenden Betriebs mitten in Winnenden lebt die Idee der „Gartenstadt“ wieder auf mit südlichem Flair wie in der Toscana. Wasserflächen, Mini-Parks und private Gärten, alles geht fließend ineinander über. Ein Schritt vor die Haustür und die Naherholung beginnt. Denn das Wohnquartier ist mit dem Auenbereich des Zipfelbachs verbunden – die Bauherren nannten das Areal in Anlehnung an antike Traumlandschaften „Arkadien“.

Wasser ist die feste Größe im Quartier. Im Zentrum liegt die Seekaskade aus Ober- und Untersee, gespeist aus Grundwasser. Viel Vorsorge gab es beim Regenwasserabfluss. Denn einerseits braucht der Zipfelbach genug Platz, etwa bei Hochwasser, andererseits sollte die Fläche für möglichst viele Wohngebäude genutzt werden. Entstanden sind ein renaturierter Zipfelbach mit Biotopen und ein ausgefeiltes System für das Regenwassermanagement.



Wohnen mit Urlaubsflair: Ausgeklügeltes Regenwassermanagement ermöglicht auch private Stege am „Flüsschen“.



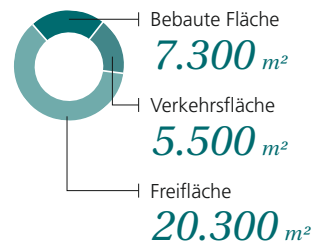
Die Siedlung ist in jeder Hinsicht ressourcenschonend: Vom Erdaushub über das Baumaterial bis hin zur Energieversorgung wurde großer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Beim Bau kamen ausschließlich umweltfreundliche und naturbelassene Materialien wie Holz, Ziegel oder Kalkstein zum Einsatz. Die Wärme kommt aus der Erde, von der Sonne, aus Holzpellets oder aus dem Blockheizkraftwerk.

### Verkehrsarm und bestens angebunden an Bus und Bahn

Das Umfeld ist von kleinen, nur von den Anliegern genutzten Wegen und Straßen geprägt. Hier spielen Kinder nicht nur an den Wasserläufen, auch die Wegeführungen machen die Arkadien zu einem lebendigen Wohngebiet. Im Umkreis von weniger als 1.500 Metern sind zudem wichtige Einkaufsmöglichkeiten genauso wie Kindergarten und Schule sowie Sportplätze vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Das Siedlungsmodell aus Winnenden ist übertragbar. Es wurde bereits mehrfach erfolgreich „exportiert“, zum Beispiel nach Backnang und Steinbach an der Murr, beides Rems-Murr-Kreis, sowie nach Asperg, Kreis Ludwigsburg.

#### > Flächen':



#### > Dichte':



#### > Wohnungen:



**Unten:** Photovoltaik ist ein Baustein der Versorgung eines ganzen Viertels ausschließlich mit regenerativen Energien – großzügige Begrünung fördert die Artenvielfalt nur wenige Kilometer von Malmö Altstadt. **Rechts:** Fußgänger und Radfahrer haben Vorfahrt: Västra Hamnen ist aufgelockert durch zahlreiche Fußgängerzonen und Spielstraßen.



## Västra Hamnen, Bo01 City of Tomorrow

Malmö, Schweden

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2001
- › **Masterplan:**  
Renzo Piano, Christoph Kohlbecker, Renzo Piano Building Workshop, Genua/Italien und Architekturbüro Kohlbecker, Architekten & Ingenieure, Gaggenau
- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Stadt Malmö Property Administration Department / Malmö City Planning Office
- › **Entwurf / Planung:**  
„Principal Exhibition Architect“ für Areal „Bo01“: Klas Tham, Lund Institute of Technology (Lund University), Department of Architecture

### *Eine Stadt der Zukunft in Malmö Westhafen*

Der Westhafen von Malmö, Schwedens drittgrößter Stadt an der Meerenge des Öresund, erlebte mit dem Zusammenbruch der Schiffsbauwerften eine elementare Krise, die gleichzeitig eine große Chance war. Seit 2001 entwickelt sich der Stadtteil zu einem der wichtigsten Vorzeigebauwerke moderner ganzheitlicher Architektur in Europa. Er vereint inzwischen auf ganz neue Weise Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Als Startschuss für die städtebauliche Transformation des 175 Hektar großen Gesamtareals verfolgte die internationale Wohnausstellung „Bo01“ auf einer Zehn-Hektar-Fläche die Vision einer „Stadt der Zukunft“. Bo01 liegt an der Kaimauer West, mit Blick auf Öresund-Brücke und Fährverkehr Travemünde. Der Stadtteil verfügt über eine autarke Energieversorgung, basierend auf Wind- und Sonnenenergie sowie Biogas. Der urbane Charakter des Viertels geht einher mit vielfältigen grünen Oasen. Über 50 unterschiedliche Pflanzen sorgen für eine hohe Biodiversität und Futter für zahlreiche Vögel. Bepflanzte Dächer isolieren die Häuser gleichzeitig vor Wärme und Kälte.



© Stadt Waiblingen



© Stadt Waiblingen

**Links:** Die Solar-siedlung verbindet umweltbewusstes Wohnen mit Parkblick. **Oben:** Photovoltaik-Module erzeugen Solarstrom für den Geschosswohnungsbau. **Rechts:** Eine Fensterfront ermöglicht den Einblick in das moderne Blockheizkraftwerk.



© Stadt Waiblingen

# Wohnen im Rötelpark

Waiblingen

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2013

---

- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Godel Stadtentwicklung GmbH/  
private Bauherren

---

- › **Entwurf / Planung:**  
Köhler, Steinhoff, Hähnel  
Architekten, Stuttgart

---

- › **Energiekonzept:**  
Pfeil & Koch Ingenieur-  
gesellschaft, Stuttgart;  
Vorplanung und Beratung  
von ee concept GmbH

## Ressourcenschonendes Wohnen in Waiblingens Süden

Südlich der „Alten Bundesstraße“ hat die Stadt Waiblingen in der „Unteren Röte“ ein innovatives Wohnkonzept umgesetzt. Neben einer modernen Wohnsiedlung, in der 160 Geschosswohnungen und individuelle Wohnformen den unterschiedlichen Bedarf decken, entstand ein attraktiver Wohngebietspark. Flächen für Naherholung, Freizeitgestaltung und Spielen sind hier für die Bewohner der „Unteren Röte“ ebenso wie für die Bewohner des gesamten Stadtteils zur Realität geworden.

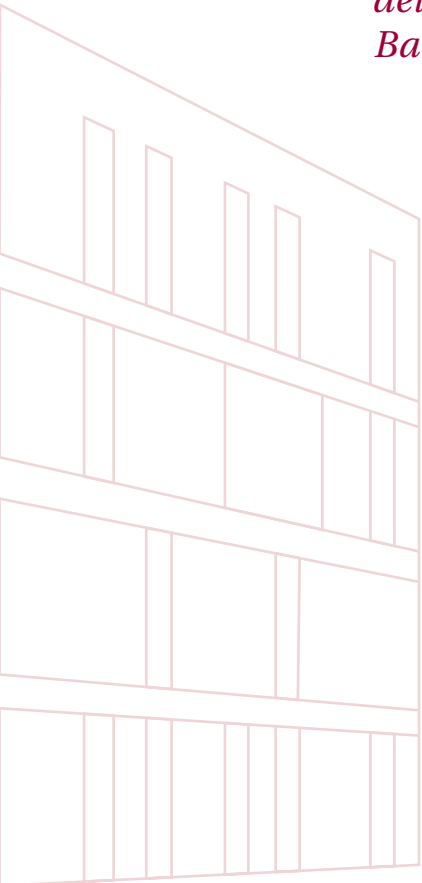
Mit dem Ziel, die Wohnungen mit einem hohen Anteil an regenerativer Energie zu versorgen, wurden Dachflächen mit Solarthermie-Modulen für Warmwasser belegt. Zusätzlicher Strombedarf wird über ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk eingespeist. Die hierbei entstehende Abwärme wird direkt zur Wärmeversorgung der Siedlung genutzt. Das Energiemanagement der Häuser erfolgt durch eine von außen einsehbare Energiezentrale. Die von der Solarthermie und aus dem Blockheizkraftwerk gewonnene Wärme wird nach Bedarf abgegeben.

**STANDARDISIERT &  
KOSTENGÜNSTIG**



## BEZAHLBAR NACH PLAN

*Für die Realisierung von Wohnraum, der auch mit niedrigem bis mittlerem Einkommen erschwinglich ist, stehen mehr Instrumente zur Verfügung als nur sozialer Wohnungsbau. Mit der richtigen Planung oder etwa über Beteiligungsmodelle für die neuen Bewohner entstehen auch bei reduzierten Baukosten qualitativ hochwertige Wohnungen.*





© Kohlmayer Oberst Architekten / Götter, Richard Wett



© Kohlmayer Oberst Architekten / Götter, Richard Wett



## Im Raiser

Stuttgart-Zuffenhausen

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2003
- › **Bauherr:**  
SWSG, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
- › **Entwurf / Planung:**  
Kohlmayer Oberst Architekten, Stuttgart
- › **Regionaler Wohnbau-  
schwerpunkt**

### Bezahlbares Familienwohnen in Serie

Die Reihenhaus-Siedlung „Im Raiser“ schafft mit serieller Bauweise eine Wohnumgebung mit eigenem, unverwechselbarem Charakter.

Bei aller Vereinheitlichung kommt keine Monotonie auf, denn die Architekten nutzten das oberste Geschoss, um Varianten zu bilden und das Wohnungsangebot zu differenzieren: zwei- oder dreigeschossig, ein oder zwei Schlafzimmer, Dachterrasse oder ein begrüntes Dach.

Lichtdurchflutete Zimmer vermitteln trotz der kompakten Bauweise ein großzügiges Raumgefühl. Jeweils bis zu fünf Häuser mit 112 und 134 Quadratmeter Wohnfläche wurden „in Reihe gelegt“ und orientieren sich nach Südwesten zur freien Landschaft.





© Kohlmayer Oberst Architekten/Güldenring

© Kohlmayer Oberst Architekten

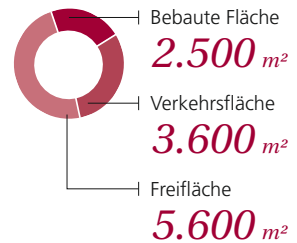
**Links oben:** Ein Basismodul, viele Möglichkeiten: zusätzliches Zimmer oder Dachterasse, ganz nach Wunsch. **Links unten:** Holz als Baumaterial ist günstig – und setzt gleichzeitig natürliche Akzente, die sich gut in eine begrünte Umgebung einfügen. **Rechts:** „Im Raiser“ vereint architektonischen Anspruch und serielles Bauen.

## Ökologisch und günstig mit bester Infrastruktur

Die Prämisse, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, führte zu der Entscheidung, die Gebäude nur teilweise zu unterkellern. Die Siedlung zeigt, dass gerade Holzrahmenbauweise im verdichteten Wohnungsbau eine sowohl ökologisch als auch atmosphärisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Baumethoden darstellt – bei vergleichbar niedrigen Baukosten. Zur weiteren Kostenoptimierung wurde ein Basismodul als Grundlage für die verschiedenen Haustypen verwendet. Bekleidet ist die Konstruktion mit großformatigen Dreischichtplatten aus Douglasie-Holz mit silbrig-grauer Lasur. Die Douglasie ist dabei eine kostengünstigere, aber vergleichbare Alternative zur Fichte.

Die Siedlung in Zuffenhausen gilt als eine vorbildliche Lösung zum Thema „verdichtetes Bauen“. Entstanden ist ein ideales Quartier für junge Familien mit kurzen Wegen zu vorhandener Infrastruktur – Schulen, Schwimmbad und Sportplatz – und in die nahe gelegenen Weinberge.

### > Flächen':



### > Dichte':



### > Wohnungen:





**Links:** Abends schnell zu Hause: Das Mehrfamilienhaus bietet Wohnraum in Arbeitsplatznähe.  
**Oben:** Rechteckig, praktisch, günstig: Ein Baukörper, der als Grundlage für unterschiedliche Bauprojekte verwendet werden kann, sorgt für Kosteneinsparungen.  
**Unten:** Moderne Architektur mit klarer Formsprache kann auch kostengünstig realisiert werden.

# Mehrfamilienhaus

Ditzingen

› **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2008

› **Bauherr / Auftraggeber:**  
Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH, Stuttgart

› **Entwurf / Planung:**  
Steinhilber + Weis, Freie Architekten GmbH, Stuttgart

## *Ganzheitlich, flexibel und mit Qualitätsanspruch*

Wohnen am Stadtrand von Ditzingen: Mit dem Angebot eines kostengünstig erstellten, mit seinen drei Geschossen kompakt wirkenden Mehrfamilienhauses bietet die Firma Bosch ihren Mitarbeitern eine Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus im Umland. Arbeiten, Wohnen und Freizeit liegen eng beieinander. Das Gebäude verfügt über 18 Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern und bildet den Ortsrand eines Neubaugebiets. Jede Wohnung öffnet sich durch Ausblicke in die umgebende Landschaft. Dazu kommen ansprechende Terrassen und Loggien.

Individuelle Grundrisse, großzügige Wohn-Ess-Bereiche, sorgfältige Details innen wie außen sowie ausgewogene Proportionen des Baukörpers verschaffen eine hohe Akzeptanz des Wohnhauses bei seinen Bewohnern. Für Akzeptanz sorgen auch die moderaten Mietpreise. Sie sind das Ergebnis niedrigerer Baukosten – möglich durch den einfachen Aufbau des Baukörpers in Schottenbauweise mit dreiseitig umlaufender massiver Hülle, den effizienten Materialeinsatz sowie die Nutzung von Fertigteilen für Treppenhäuser und Balkone.

**Rechts:** Für die Hamburger IBA wurden unterschiedliche Konzepte für günstige Stadthäuser entwickelt, darunter mit Innenausbau in Eigenregie und in flexibler Holzbauweise.

**Unten:** Außen bunt, innen dürfen die Bewohner selbst kreativ sein und Hand anlegen: das Modell „Grundbau und Siedler“.



© Hamburg GmbH/Bernadette Grimmenstein



© Hamburg GmbH/Bernadette Grimmenstein

## Smart Price Houses

Hamburg-Wilhelmsburg

- › **Fertigstellung / Zeitraum:**  
2013

---

- › **Bauherr / Auftraggeber:**  
Internationale Bauausstellung,  
IBA Hamburg GmbH, Projekt  
„CSH Case Study Hamburg“:  
Engel & Völkers, Hamburg  
Projekt „Grundbau und Siedler“:  
Primus Development, Hamburg

---

- › **Entwurf / Planung:**  
„CSH Case Study Hamburg“:  
Adjaye Associates, London/  
Berlin und planpark architekten,  
Hamburg „Grundbau und  
Siedler“: BeL Sozietät für  
Architektur, Köln

### Das „neue“ Fertighaus als Stadthaus

Hausbau in Modulbauweise und im Baukastensystem. Das ist das Prinzip bei Entwürfen unter dem Label „Smart Price Houses“. Das lässt vor allem beim Innenausbau viele Varianten offen – auch bei späteren Veränderungen der Grundrisse. Die Häuser entstanden in Hamburgs zentralem Stadtteil Wilhelmsburg.

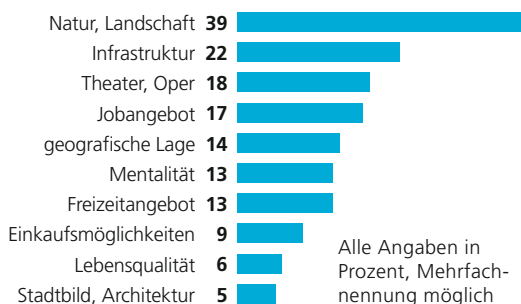
Die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg entwickelten „Smart Price Houses“ stehen für eine preisgünstige citynahe Stadthaus typologie. Das Fallbeispiel „CSH Case Study Hamburg“ ermöglicht beispielsweise die individuelle Anordnung von Räumen, Innentreppen und Terrassen und sorgt mit Vollholz-Elementen gleichzeitig für Flexibilität und ein natürliches Wohngefühl; die Fassade besteht aus Lärchenholz.

Bei dem Modell „Grundbau und Siedler“ soll es Menschen mit geringem Einkommen durch viel Eigenleistung möglich werden, kostengünstiges Wohneigentum zu schaffen: Den künftigen Bewohnern wurde der Grundbau als tragendes Skelett mit Installationssträngen und Treppenhaus zur Verfügung gestellt. Der Innenausbau konnte zur Kostenerparnis selbst übernommen werden.

# QUALITÄT UND AKZEPTANZ

*Gute Konzepte für kompakten Wohnungsbau überzeugen durch ihre ganzheitliche Herangehensweise – und sind im besten Fall ein Gewinn für Städte und Gemeinden.*

Natur und Landschaft – noch vor der Infrastruktur – sind ein wichtiger Standortfaktor, wie eine repräsentative Bürgerumfrage zeigt:



bauen heißt also das Gebot der Stunde. Diese Botschaft müssen alle Akteure verinnerlichen, auch die Bürgerinnen und Bürger.

Sie sehen in der Natur und der Landschaft einen der größten Pluspunkte der Region Stuttgart, wie eine repräsentative Bürgerumfrage des Verbands Region Stuttgart ergeben hat. Folgerichtig muss es gerade im Interesse der Einwohner sein, möglichst viele Freiräume zu erhalten, indem Wohnbauflächen effizient genutzt werden. Der Regionalplan gibt dafür den Rahmen und die Spielräume vor.

Die Bandbreite und Vielfalt dichter Wohnbauformen sind nahezu grenzenlos. Sie reichen vom „ganz normalen Wohnen“ in mehrgeschossigen Wohngebäuden bis zur mediterranen Reihenhaussiedlung mit Zugang zum Wasser. Verdichtetes Bauen und eine hohe Wohn- sowie Lebensqualität schließen sich also keineswegs aus. Im Gegenteil: Wenn die Bedürfnisse von Bewohnern und Umwelt zur Richtschnur der Planung werden, dann entstehen Quartiere, aus denen man nur ungern wieder wegzieht. Qualität und Akzeptanz sind zwei Seiten der gleichen Medaille.

Dichte Wohnformen am richtigen Standort können eine Bereicherung für Städte und Gemeinden sein. Erst recht in Zeiten, in denen neue Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf für Einheimische und neue Regionsbürger zu decken. Flächensparend zu

Unsere Gesellschaft ist so mobil wie selten, die Auslastung der Straßen ist in vielen Stellen der Region am Limit. Die Infrastruktur wächst nicht mit. Gemessen an ihrer Wirtschaftskraft schneidet die Region Stuttgart unterdurchschnittlich ab, was die Förderung neuer Straßen- und Schienenprojekte durch Bund und Land betrifft. Eine kompakte Siedlungsentwicklung entlang der S-Bahn-Linien vermeidet weiteren Verkehr, noch mehr Stau und Umweltbelastungen. Modernes, zukunftsfähiges Wohnen heißt, verdichtet zu bauen. Gleichzeitig müssen dort neue Mobilitätskonzepte angeboten werden, die öffentliche Verkehrsmittel und Sharing-Angebote clever verbinden. Verdichtetes Bauen hat also viele anspruchsvolle Dimensionen: städtebauliche, verkehrliche, gesellschaftliche und Umweltaspekte. Allen gerecht zu werden, kann gelingen. Nachahmung erwünscht.

# INTELLIGENT LEBEN UND WOHNEN IM JAHR 2040

*Gerade in Metropolen wird es nur mit Innovationen gelingen, die bestmögliche Lebensqualität für alle Bewohner bei größtmöglicher Ressourcenschonung zu erreichen. Die „Smart City“ gilt dafür als das Konzept für die Zukunft.*

Demografischer Wandel, soziale Integration, Energiewende – die großen Herausforderungen, die bewältigt werden müssen, erfordern neue Ideen und Lösungsansätze. Smart City ist die ganzheitliche Betrachtung von Zukunftsthemen, mit denen sich insbesondere Metropolregionen in den nächsten Jahrzehnten beschäftigen werden. Dazu gehören viele Elemente, die digital miteinander vernetzt sind – intelligente Wohn- und Gebäudelösungen, regenerative Energien, umweltverträgliche Mobilität und Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung. „Smart City“ bietet vielfältige Möglichkeiten, gesellschaftlichen Wandel voranzubringen. Das Bundesbauministerium hat eine „Smart City Charta“ ausgearbeitet, die eine Orientierung gibt, wie Digitalisierung zukunftsfähig und im Interesse der Bevölkerung gestaltet werden kann. Sie hilft den Städten und Gemeinden, sich strategisch mit den Chancen und Risiken der Digitalisierung auseinanderzusetzen. Dieser Prozess sollte frühzeitig angegangen und aktiv gesteuert

werden – denn die Weichenstellungen von heute bestimmen die Zukunft für die nächsten 20 bis 30 Jahre. Für die Entscheidung, auf welche Technologien und Infrastrukturen gesetzt werden soll, ist es wichtig zu verstehen, wie die Bürger tatsächlich leben möchten. Dabei gilt es, auch unterschiedliche Werte und Ziele in Einklang zu bringen. Beim Wohnungsbau stellt sich etwa die Frage, wie hohe Energieeffizienz-Standards bis hin zum „smarten“ Plusenergiehaus erreicht werden und trotzdem bezahlbare Wohnungen für eine möglichst große Anzahl an Menschen gebaut werden können. Im regionalen Maßstab geht es insbesondere um die Steuerung von Pendlerströmen im Stadt-Umland-Gefüge mittels intelligenter Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel. Dabei eröffnen digitale Lösungen neue Möglichkeiten der Mobilität. Hierfür gilt es, die notwendigen Infrastrukturen bereitzustellen. In diesem Sinne werden neben den Smart Cities in Zukunft auch Smart Regions entstehen.

## Smart City: Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile

Eine optimale Smart-City-Strategie umfasst sechs eng miteinander verknüpfte Aktionsfelder

### Verwaltung / Stadtregierung

- › Digitale öffentliche Verwaltung
- › Digitale Partizipation
- › E-Services für Bürger

### Gesundheit

- › Telemedizin
- › Gesundheits-Informationssysteme
- › Ambient Assisted Living (Assistenzsysteme z. B. für Senioren)

### Bildung

- › Bildungsplattformen
- › Digitale Lernformate
- › Digitale Kompetenzen



### Gebäude

- › Smartes Facility Management
- › Intelligente Haustechnik (Smart Homes)
- › Smartes Planungs- und Baumanagement

### Mobilität

- › Intelligente Verkehrsmanagementsysteme
- › Smart Services für den öffentlichen Verkehr
- › Smarte Logistik

### Umwelt- und Energiebereich

- › Smarte Energiesysteme
- › Smartes Wassermanagement
- › Smarte Abfallwirtschaft

# IBA 2027 STADTREGION STUTTGART

*Internationale Bauausstellungen sind Labore auf Zeit. Gerade die Region Stuttgart bietet großes Potenzial für Innovation und einen nachhaltigen Wandel.*



Die Internationale Bauausstellung 2027 Stadt-Region Stuttgart bietet unter anderem die Chance, innovative Ideen zum Wohnen der Zukunft zu entwickeln. Gerade in einer Wachstumsregion mit einer großen Nachfrage nach Flächen werden bezahlbare Wohnungen zu einem Standortfaktor.

Es gilt, neue Arbeitswelten und Wohnformen zusammenzudenken – Freiräume für kreative Milieus abzustecken. Freiräume aber auch für die Natur. Spannend ist auch die Frage, wie Digitalisierung das Wohnen verändert, beispielsweise durch smarte Häuser mit innovativer Energie- und Gebäudetechnik. Wohnen in all seinen Facetten kann neu gedacht werden. Auch das regionale Miteinander im Zusammenspiel selbstbewusster Städte und Gemeinden kann beleuchtet werden. Und wie gelingt eigentlich Wandel in Zeiten des Wachstums? Die IBA kann zeigen, wie übertragbare und mustergültige Lösungen aussehen.

[www.iba2027.region-stuttgart.de](http://www.iba2027.region-stuttgart.de)

Die IBA 2027 bietet die Chance, Wohnungsbau ganzheitlich zu denken – gerade im Zusammenhang mit innovativen Mobilitätslösungen.



Hinweise zu städtebaulichen Kenndaten auf den Seiten 17, 23, 29, 35, 41:

<sup>1</sup> Die Flächengrößen sind weitestgehend aus dem Informationssystem des Amtlichen Liegenschaftskatasters.

<sup>2</sup> Mischnutzungen sind weitestgehend nicht berücksichtigt und Belegungsdichten können variieren.

## IMPRESSUM

**Herausgeber**  
Verband Region Stuttgart  
Kronenstraße 25  
70174 Stuttgart  
Telefon: 0711/227 590  
info@region-stuttgart.org  
www.region-stuttgart.org

**Titelfoto**  
Andrea Helbling  
Architekturfotografie

**Designkonzept**  
www.jungkommunikation.de

**Hinweis**  
Diese Publikation des Verbands Region Stuttgart darf nicht während eines Wahlkampfes zur Wahlwerbung verwendet werden. Unabhängig davon, wann und auf welchem Weg diese Publikation dem Empfänger zugewandt ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme des Verbands Region Stuttgart zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

