

WOHNEN IM ROSENSTEIN

Wohnen in der Stadt ist attraktiv und benötigt ein breites Angebot

Stuttgart ist für viele Menschen attraktiv und der jahrelange Wanderungstrend junger Menschen und Familiengründer in die Stadt hat den Nachfragedruck vor allem im innerstädtischen Wohnungsmarkt deutlich erhöht. Städtische Lebensformen sind „in“.

Damit die Preise hier nicht weiter steigen ist **mehr Wohnungsbau erforderlich**.

Nach Auslaufen der jahrzehntelangen Stadterweiterungspraxis und einer **klaren Orientierung auf die Innenentwicklung der Stadt** besteht die Möglichkeit, die letzten großen, im Eigentum der Stadt befindlichen Areale in diesem Sinne behutsam und mit hohem Qualitätsanspruch, gemeinsam mit allen Stuttgartern und am Ende für die künftigen Bewohner bezahlbar zu planen.

Um die Verdrängung kaufkraftschwächerer Bevölkerungsgruppen zu verhindern, wurde bereits im Jahr 2012 für das Nordbahnhofviertel der **Wohnraumschutz ausgeweitet**, eine Sozialcharta vereinbart und eine so genannte „Milieuschutzsatzung“ beschlossen.

Gleichzeitig erfordert die Differenzierung der Stadtgesellschaft den Bau und die Bereitstellung ganz **unterschiedlicher Wohnformen** und für die am Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen mehr Integrations- und Inklusionsangebote.

Städtische Vielfalt bedeutet mehr Kooperation unter Bauträgern und Baugemeinschaften, den Wettbewerb konzeptioneller Ideen und Innovationen. Das sind auch wichtige Anliegen der Stadt.



Angepasste und extravaganter Bebauung

Rosenstein wäre Gründergebiet und Werkstatt für zukunftsfähiges Wohnen

Dieser neue Stadtteil könnte **Gründergebiet und Werkstatt für zukunftsfähiges Wohnen sein**. Er wäre zugleich zentraler Bestandteil des über das Neckarknie und den Pragsattel hinaus reichenden und vom öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Entwicklungsraumes, der in den letzten Jahren in den Fokus der Stuttgarter Wohnbaupolitik gerückt ist.

Nach der Zeitstufenliste Wohnen besteht im Rosensteinviertel und im dem benachbarten Europaviertel noch ein Potenzial für mehr als 7.000 Wohnungen. In diesen Wohnungen könnten Familien, Singles und Wohngemeinschaften, insgesamt bis zu 15.000 Stuttgarter leben. In dieser langjährigen Baulandliste für den Wohnungsbau werden stadtweit aber lediglich **Möglichkeiten aufgezeigt, den Wohnungsbau bestmöglich zu realisieren**.

Hierbei werden im Regelfall qualifizierte städtebauliche Dichten zugrunde gelegt wie sie in den umgebenden Stadtteilen anzutreffen sind. Wohnungen könnten auf mehr als zwei Drittel der baulich realisierbaren Geschossfläche entstehen. Damit ist aber kein Massenwohnungsbau gemeint, sondern **vielfältige und vitale Stadtquartiere**.



Überschaubare Nachbarschaften und Nahversorgung



So könnten im künftigen Rosensteinviertel mehrere Quartiere mit etwa 500 bis 2.000 Wohnungen und damit eine ausreichende Nachfrage entstehen, mit der sich eine **Nahversorgung in überschaubaren Nachbarschaften** mit Läden, Kindergärten und Schulen lohnt.

Wohnungsbau in dieser Form ist überdies nur möglich, wenn **städtebaulich gut komponierte Quartiersbereiche**, charaktervolle Architektur und qualitätsvolle, barrierefreie Wohnumfelder gesichert werden.

Genauso wichtig wäre die **Sicherung wohnungsnaher Freiräume**. Neben der Erweiterung des Schlossgartens und des Rosensteinparks wäre aus Gründen der Klimaanpassung zudem eine Durchgrünung des Stadtteils geboten.

Nicht zuletzt wären auch **ruhige Wohninseln** zu schaffen, mit Ruhe vor Verkehr und einem verträglichen Mix von Büros, kleingewerblichen Arbeitsplätzen und Kultureinrichtungen.

Vielfältige und vitale Stadtquartiere können ein Ziel sein

Stadtquartiere benötigen mehr Offenheit und Experimentierfreude während ihrer baulichen Entwicklung. Sie sind Labore für neue Wohnkonzepte und für die Integration unterschiedlicher Menschen und Kulturen. Sie benötigen aber auch mehr soziale Programmatik, insbesondere für eine erfolgreiche, weil durch künftige Bewohner akzeptierte Vermarktungspraxis. Aktive „Stadtgründer“ mit Verantwortung für Quartier und Nachbarschaft sind willkommen.

Auch der Städtebau ist bestimmten Prinzipien verpflichtet. Einige Leitgedanken dazu:

- **Wohnen in urbaner Form** – dichte Bauformen, mit kurzen Wegen im Stadtteil und an gestalteten Parkrändern
- **Wohnen integrativ und generationengerecht** – das Wohnraumangebot beinhaltet Lösungen für den demografischen Wandel und gegen die soziale Polarisierung der Stadtgesellschaft
- **Wohnen klimaangepasst** – ein neuer Städtebau für das Wohnen und Wohnumfeld in Reaktion auf den Klimawandel (steigende Temperaturen) und eine Erhöhung der Energieeffizienz zum Klimaschutz
- **Wohnen bedarfsgerecht** – bei familienfreundlichen und altersgerechten, geförderten und selbst geplanten, individuellen und gemeinschaftlichen Wohnformen besteht noch erheblicher Nachholbedarf
- **Wohnen in Eigeninitiative** – Bürger bauen mit in Baugemeinschaften heißt mehr Chancen für bau- und kooperationswillige Bürger auf eigenen Parzellen, mit viel Kreativität und ohne kommerzielle Interessen

Um diese Leitgedanken durch den Planungsprozess hindurch bis zur späteren Vermarktung der städtischen Areale zu bewahren, können entsprechende Programmvorgaben formuliert werden, die sich an den vom Gemeinderat bereits in den Jahren 2010 bis 2015 gefassten Grundsatzbeschlüssen orientieren.



Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität



Grüne und beispielbare Wohnumfelder

urban in stuttgart
wönnen

Infrastruktur für das Wohnen

Für neue Stadtquartiere, in denen vorwiegend gewohnt wird, ist auch eine ausreichende Infrastruktur erforderlich (private Nahversorgung des Einzelhandels, öffentliche Versorgung des Gemeinbedarfs wie Kindergärten und Schulen).

Aber wie viele Bewohner benötigt die Infrastruktur eigentlich, um auch rentabel betrieben zu werden und tragfähig für längere Zeiträume zur Verfügung zu stehen?

Zum Beispiel ...

Kindergarten

mit 4-6 Gruppen (mit 80 bis 120 Kindern)
je 200 - 400 Bewohner



Grundschule

mit 4 Zügen (400 Kinder)
je 8.000 - 10.000 Bewohner



Supermarkt

(Discounter / Vollsortimenter)
bzw. ein Ladenzentrum zur Nahversorgung
je 3.000 - 5.000 Bewohner

