

Cord Culemann, Prof. Egbert Kossak, Dietrun Locher,
Wolfgang Schwinge
in ORplan

Modelle zur zukünftigen Siedlungs- und Regionalentwicklung

Endbericht

Mitverfasser:
Volker Baehr
Ilse Lange



Nomos Verlagsgesellschaft
Baden-Baden

Inhalt

1.	Die Aufgaben	11
1.1	<i>Die Gesellschaftspolitische Aufgabe: Sicherung und Verbesserung der Umweltqualität unter veränderten Bedingungen</i>	12
1.2	<i>Die Aufgaben der Städtebau- und Raumordnungspolitik</i>	18
1.21	Ausgewogene Entwicklung der Landesteile und Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen (Raumordnungs- und regionale Strukturpolitik)	18
1.22	Sicherung und Verbesserung des Wohnwertes unserer Siedlungen (Städtebaupolitik)	24
1.23	Sicherung und Verbesserung des Gebrauchswertes unserer Wohnungen (Wohnungs- und Städtebaupolitik)	27
1.3	<i>Veränderte Handlungsbedingungen: Geringeres Entwicklungspotential und knappere Mittel</i>	31
1.31	Langfristig schwächeres Wirtschaftswachstum und Verschiebungen im Branchengefüge	31
1.32	Rückläufige Bevölkerungsentwicklung	32
1.33	Zusammenfassung für die Städtebau- und Raumordnungspolitik	36
1.4	<i>Zusammenfassung der Fragestellungen</i>	39
2.	Raumordnung	41
2.1	<i>Überblick über Lage, Entwicklung und zukünftige Aufgaben</i>	42
2.2	<i>Grenzen regionalpolitischer Lenkungsmöglichkeiten</i>	48
2.21	Kommunale Planungshoheit	48
2.22	Unternehmerische Standortpräferenzen	50

2.3	<i>Vorrangachsen und -zentren für weitere Verdichtung – am Beispiel des Landes Baden-Württemberg</i>	55
2.4	<i>Auswahl und Förderung von Entwicklungszentren im strukturschwachen ländlichen Raum</i>	65
2.41	Instrumentarium und Wirksamkeit der bisherigen Arbeitsplatzansiedlungspolitik	65
2.42	Ansätze für Neuorientierungen	68
2.43	Entwicklungszentren	71
3.	Städtebau	73
3.1	<i>Grundsatzentscheidungen</i>	74
3.11	Veränderungen der rechtlichen Grundlagen und Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsplanung	74
3.12	Schwerpunktverlagerung auf die Modernisierung und erhaltende Erneuerung des Bestandes	76
3.2	<i>Kritik der bisherigen städtebaulichen Entwicklung</i>	80
3.21	Standort und Standortqualitäten	82
3.22	Größenordnung und Dichte	85
3.23	Funktionsordnung	87
3.24	Stadträumliche Organisation – Erlebniswert und optische Umweltqualität	88
3.3	<i>Bewohneransprüche an das Heimatquartier</i>	92
3.31	Wohnen in neuen Gebieten	92
3.32	Wohnen in Altbauquartieren	97
3.4	<i>Leitbilder für zukünftigen Städtebau</i>	99
3.41	Kleine Einheiten	104
3.42	Ausreichende und rechtzeitige Versorgung	107
3.43	Funktionsmischung	117
3.44	Städtische Räume	122

4.	Wohnungsbau	129
4.1	<i>Standards derzeitigen Wohnungsbaus</i>	130
4.11	Wohnungsbestand	132
4.12	Wohnungsversorgung	136
4.13	Flächenstandards	138
4.14	Ausstattung und Raumqualität	146
4.15	Grundrißorganisation	149
4.16	Lagequalitäten	152
4.2	<i>Materielle und immaterielle Wohnbedürfnisse</i>	155
4.3	<i>Planungsziele und Modelle zukünftigen Wohnungsbaus</i>	159
4.31	Erhöhung der Flächenrichtwerte	164
4.32	Veränderbarkeit – Anpaßbarkeit	168
4.33	Nutzungsneutrales Raumangebot	174
4.34	Individuelle Rückzugsräume – gemeinsame Begegnungsräume	175
4.35	Verbesserung der bauseitigen Ausstattung	177
4.36	Verbesserte wohnungsnaher Freiflächen	178
4.37	Unverwechselbarkeit und Abwechslungsreichtum	181
5.	Kosten im Wohnungs- und Städtebau	187
5.1	<i>Kosten neuer Wohnsiedlungen</i>	188
5.11	Ansatz und Übersicht über die Kostengruppen	188
5.12	Kosten des Wohnungsbaus	189
5.13	Kosten der inneren Erschließung	196
5.14	Kosten der Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünanlagen	213
5.15	Gesamtkostennachweis	216
5.2	<i>Kosten der Modernisierung</i>	218
5.21	Kostenarten und Einflußfaktoren	218
5.22	Abbruch und Neubau oder Modernisierung	219
5.23	Kosten der Instandsetzung/Modernisierung bei unterschiedlicher Lage im Raum und Größe der Siedlungseinheit	221

5.24	Kosten der Modernisierung bei unterschiedlichem Modernisierungsumfang	224
5.25	Auswirkungen der Modernisierung auf die Miethöhe	228
5.26	Modernisierung oder Sanierung	228
6.	Planungsfälle	231
6.1	<i>Organisation von Stadtumbau, Stadterweiterung und Neuanlage von Siedlungseinheiten</i>	
6.2	<i>Planungsfall Stadtumbau</i>	232
	<i>Beispiel Baublock im Stuttgarter Westen</i>	234
6.21	Ausgangssituation	234
6.22	Neuordnungsvorschlag	237
6.3	<i>Planungsfall Stadterweiterung Beispiel Schifferstadt</i>	247
6.31	Ausgangssituation	247
6.32	Lösungsvorschlag	249
6.33	Durchführungsprobleme	255
6.4	<i>Planungsfall Entwicklung neuer Siedlungseinheiten</i>	
	<i>Beispiel Filderstadt</i>	256
6.41	Ausgangssituation	256
6.42	Mögliche alternative Strategien	259
6.43	Durchführungsprobleme	264
7.	Literaturverzeichnis	265