



---

**Zeigen, was Stuttgart kann:**

**Stadtentwicklung in Stuttgart -**

**Die Chance jetzt nutzen**

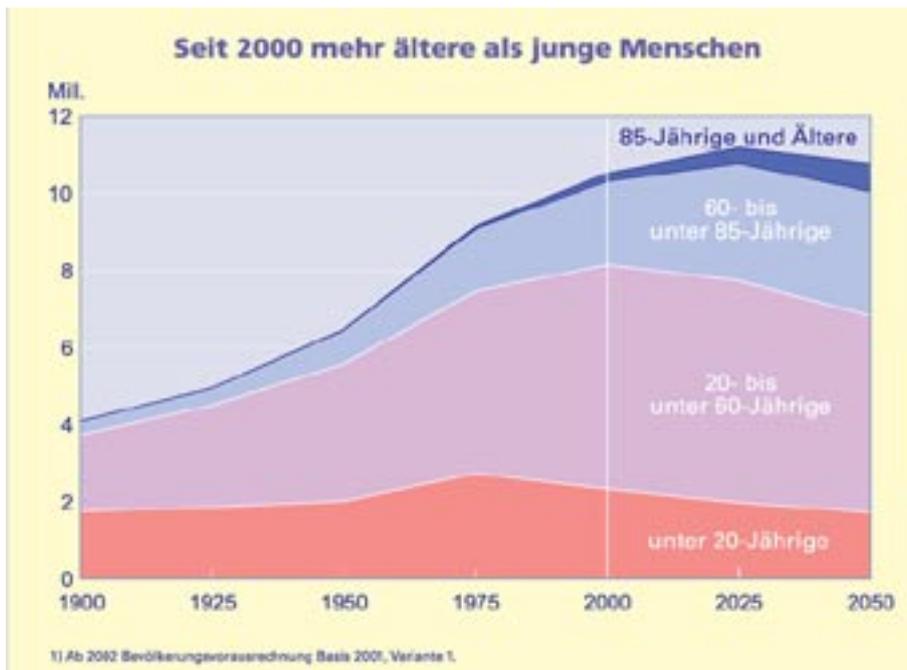
---

## 1. Problemlage

Als Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarkt zieht Stuttgart Menschen aus nah und fern an. Diese wollen oder können jedoch nicht in Stuttgart wohnen, da es entweder keine freien Wohnungen für sie gibt oder die Wohnungen nicht bezahlbar sind. Hinzu kommt, dass der Lärm, Gestank und Gefahren durch den Straßenverkehr vor allem Familien mit Kindern abschrecken. Das Ergebnis ist die Flucht in die Region, das Arbeiten in der Stadt und das Wohnen außerhalb Stuttgarts. Eine Entmischung der Nutzungen und Tagesabläufe der Menschen, die zu einer wachsenden Verkehrslawine führt. Morgens rein im Stau und Abends zurück im Stau. Das Leben bleibt auf der Strecke.

Die Lösung Wolfgang Schusters sind neue Wohngebiete mit alten Konzepten verbunden mit breiteren Straßen. Die Versiegelung der Landschaft nimmt zu, der Flächenverbrauch steigt, die Verkehrslawine wächst. Der Flächenverbrauch in Stuttgart beträgt aktuell rund 300 qm/Tag und die verbrauchte Fläche wächst nicht nach. Wenn Stuttgart eine lebenswerte Stadt mit Frei- und Grünflächen bleiben soll, dann muss damit Schluss sein. Die Stadtstrukturen heute haben eine geringe Aktivitätsdichte und Belegungsdichte. Zu viele Bauten werden nur einen verhältnismäßig geringen Teil der Tageszeit genutzt und sind aber dafür viel zu groß angelegt.

Die Alterstruktur der Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahrzehnten deutlich ändern und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsfläche. Die Bevölkerung wird zunehmend älter und ohne den Zuzug von ausländischen Mitbürgern zunehmend vergreisen. Eine geringe Zunahme der Bevölkerung findet bis höchstens 2025 statt, dann wird sie kontinuierlich abnehmen. Der Augenblick des Handelns muss jetzt sein, denn das Zeitfenster schließt sich. Eine langfristige Planung ist nutzlos, wenn in 20 Jahren die Anforderungen von heute nicht mehr da sind. Deshalb muss heute gehandelt werden. Hinzu kommt auch die Zunahme der Einfamilienhaussiedlungen im Speckgürtel, der das demographische Problem noch verschärft wird. Dort werden irgendwann die Kinder ausziehen und zurück bleiben Siedlungen mit wenigen, alten Bewohnern auf einer großen Fläche, schlecht an den ÖPNV angeschlossen und ohne Infrastruktur. Deshalb muss das Wohnen in der Stadt attraktiver gemacht werden, für alle Altersschichten. Neue Wohnkonzepte müssen angedacht und umgesetzt werden. Die Mischung aller Altersgruppen innerhalb eines Wohnkomplexes muss Ziel sein, sonst erhalten wir Alters-Ghettos, die wir genauso wenig wollen, wie soziale Ghettos.



Demographische Entwicklung

## 2. Leistungsbilanz OB Schuster

Stuttgart, die Stadt der fast gebauten Großprojekte. Das könnte der Titel der Stadt für die letzten Jahre sein. Der OB zauberte immer noch ein schöneres Projekt aus dem Hut, um das Image der Stadt zu verbessern. Sei es der Trump-Tower oder Olympia, beides Projekte die grandios scheiterten. Wo aber blieb die nachhaltige Stadtplanung? Auf der Strecke.

Eine einheitliche Stadt- und Verkehrsplanung gibt es nicht. An allen Ecken wird geplant und gebaut, wo es halt nötig ist oder auch nicht. Ein Konzept ist nicht zu erkennen. Da wird eine vierspurige Zufahrt zum Heschlacher Tunnel gebaut, damit der Autofahrer schneller und besser in die Stadt kommt. Das Ergebnis: Wie erwartet stauen sich jetzt auf der breiten Straße am Nadelöhr Tunnel die Autos zum Schattenring.

Es gibt genug Studie, aber keine wird richtig ernst genommen. Wenn man schon Zeit, Geld und Arbeitskraft in eine Studie investiert sollte man das Ergebnis auch beachten, ansonsten sind diese Studien eine Verschwendung.

Das NBS (Nachhaltige Bauflächenmanagement), angestoßen vom Land, ist ein ausgezeichnetes Werkzeug, um den Flächenverbrauch zu vermindern. Aber dann muss man dies auch nutzen und nicht ein neues Baugebiet nach dem anderen ausweisen.

Stadtplanung besteht vielerorts nur noch in der Erfüllung der Wünsche der Investoren. Da wird der Bebauungsplan angepasst. Schließlich kommt ja jemand und will investieren, da sollte man den Weg frei machen. Stuttgart wird immer mehr

von diesen sorglosen Investorenbauten verschandelt. In bester Innenstadtlage klotzte die LBBW ihre Machtdemonstration hin und in Vaihingen wird kurzer Hand eine neue Stadtmitte neben der alten gebaut. Schwere strategische Fehler werden gemacht. Anstatt die gewachsenen Stadtteilzentren und den Einzelhandel dort zu stärken, werden an den Rändern Discountmärkte und Großmärkte zugelassen, die die Kaufkraft aus den Zentren ziehen und dazu führen, dass der Einzelhandel dort eingeht. Der Synergieeffekt, der durch die Kombination von Geschäften verschiedener Größe ausgeht wird vergessen. Ein Aldi am Westbahnhof oder ein Lidl in Südheim werden ungeachtet der dortigen Situation hingebaut. Hauptsache der 12 to Lkw zur Anlieferung kann gut anfahren und es gibt genug Parkplätze drum herum. Eine vernetzte Stadtplanung scheint zu kompliziert für OB Schuster zu sein. Besser die Nutzungen trennen und in große Brocken aufteilen. Dann verliert man auch den Überblick nicht. Der Bankenklutz der LBBW am Bahnhof. Belebt nur werktags und das auch nur innerhalb des Hauses. Zur Belebung des Viertels kann man ja die Stadtbibliothek um die Ecke bauen. So einen wichtigen städtebaulichen Baustein schiebt man je nach Lust und Laune herum. Warum auch nicht, irgendwie muss man die Fläche ja beleben. Die Bibliothek dort hinzustellen, wo die Nutzer sie brauchen und gut erreichen ist zu banal.

Der Wohnungsbau wird von OB Schuster vorangetrieben, indem neue Baugebiete erschlossen werden, weil nur die attraktiv sind – hauptsächlich für die Investoren. Die letzten Freiflächen und Frischluftschneisen zu bebauen ist nicht verantwortungsbewusst. Da werden locker die Bedenken des Amtes für Umweltschutz zur Seite geschoben, was wissen die schon, und die Streuobstwiesen am Rohrer Weg beseitigt oder im Süden das Lehenviertel mit hochwertiger und exklusiver Stadtbauung inmitten der Frischluftschneise beglückt. Neue Bewohner anzuziehen ist schön und gut, aber was ist mit den 580.000 Einwohnern die hier schon wohnen? Sie haben ein Recht auf den Erhalt und die Verbesserung ihrer Wohnqualität.

Eine solch verantwortungslose und auf Großprojekte fixierte Stadtplanung wie die von OB Schuster kann sich Stuttgart nicht mehr leisten.

### **3. Stadtplanungsfelder**

Die Ziele des Städtebaus in Stuttgart müssen langfristig angesetzt werden. Die kurzfristige Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungen und Büroräumen, ohne einen Plan für die nahe Zukunft zu haben ist falsch. Damit wird zukünftigen Generationen eine freie Entscheidung und Gestaltung ihrer zukünftigen Stadt schon heute genommen.

Monofunktionale und monosoziale Strukturen sind Zeitbomben, die wir uns in

der Zukunft nicht erlauben können. Die Stadt zerfällt dadurch. Die Umwandlung des Zentrums in ein gewöhnliches Shopping-Center mit kurzzeitigen Events und Ramschläden findet schon statt und ist vor Ort zu besichtigen.

### **Flächenverbrauch**

Will man die Stadt erhalten, muss man das Wohnen fördern. Das Wohnen zu fördern und gleichzeitig den Flächenbedarf zu senken erscheint auf den ersten Blick nicht vereinbar. Nimmt man sich aber die Brachflächen und Konversionsflächen zur Hand hat man erschlossene Flächen, Lücken Mitten in den Stadtteilen, die nur darauf warten wieder genutzt zu werden. Das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) gibt einem dazu auch ein Werkzeug zur Hand und zeigt, dass auf Grundlage des FNP 2010 ein Flächenpotential von 2 Mio. qm Wohnfläche in diesen Flächen liegt. Dabei gilt Innen- vor Außenentwicklung. Die zentralen Stellen innerhalb der dichteren Innenstadt mit ihren kurzen Wegen und ihrer Infrastruktur sind zuerst zu bebauen.

Ausgleichsflächen für Eingriffe in die Natur sind eigentlich absurd. Die Herstellung von künstlich erzeugter Natur als Ausgleich für das Versiegeln von freien Flächen als Ausgleich und gleichwertig zu betrachten ist Augenwischerei. Viel wichtiger und nützlicher ist der Erhalt von gewachsenen und bestehenden Freiflächen so weit wie möglich, denn dort gibt es eine natürlich gewachsene Freifläche zum Nulltarif.

### **Flächenrecycling**

In den letzten Jahren sind durch den gestiegenen Flächenanspruch beim Wohnen und Arbeiten Stadtstrukturen entstanden, die eine geringe Aktivitäts- und Belegungsdichte in Verbindung mit einer im Verhältnis dazu großen Baumasse vorweisen. Seit 1960 hat sich allein die Wohnfläche pro Person verdoppelt. Deshalb müssen in Zukunft mehr Quadratmeter Wohnflächen pro bebauten Hektar Fläche genutzt werden, um den Flächenverbrauch zu verringern. Eine bessere Ausnutzung der Fläche führt zu einer effizienteren Infrastruktur, wie Nahversorgung und ÖPNV und zu einer Stadt der kurzen Wege.

Nimmt man die Potenziale die in einer verbesserten Ausnutzung von vorhandenen Brach- und Konversionsflächen liegen, dann braucht es keine neuen Wohngebiete in Frischluftschneisen und Streuobstwiesen. Bei einer Ausnutzung von 100 Einwohnern pro Hektar können alleine auf den vorhandenen 260 ha ungenutzter Fläche und Brachflächen auf Grundlage des NBS rund 26.000 Menschen unterkommen.

## **Gemischte Stadt**

Die Auflösung monofunktionaler Aufteilung der Stadt ist notwendig, um sich an die gewandelten Bedingungen anzupassen und die Stadt überlebensfähig und attraktiv zu gestalten. Neue Ideen zur Mischung innerhalb der Stadt sind erforderlich. Dazu gehört nicht nur die Mischung der Nutzungen, die örtliche Zusammenlegung von Arbeiten und Wohnen sondern auch die Mischung der sozialen und demographischen Gruppen. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erfordert eine Stadt der kurzen Wege, in der Arbeitsstätte, Wohnung und Infrastruktur nahe beieinander liegen.

Kleinteilige Nutzungsmischung innerhalb Stadtstruktur ermöglicht eine Konzentration der verschiedenen Nutzungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen an Orientierung, Erschließung, Immissionen und Emissionen ohne die empfindlichste Nutzung, das Wohnen, zu beeinträchtigen. Kleine Dienstleister, Handwerker und Einzelhändler können wir früher mit der Wohnnutzung kombiniert werden. Dazu gehört jedoch auch eine Akzeptanz und Toleranz aller dazu.

Die Vorteile einer Mischung in allen Bereichen zeigen sich im Alltäglichen. Einfach kurz vor die Tür gehen zum Einkaufen oder den älteren Nachbarn vom Bäcker um die Ecke was mitbringen, während die kurz ein Auge auf die Kinder werfen. Die fußnahe Arbeitsstelle ermöglicht es morgens die Kinder in die Schule zu bringen ohne viel Zeit aufzuwenden und nachmittags schnell wieder daheim zu sein, wenn sie aus der Schule zurückkommen. Dabei noch schnell beim "Türken-um-dieEcke" eingekauft und das neueste bei der Getränkefrau aus dem Viertel erfahren. Wo in solchen gemischten Gebieten nachbarschaftliche Hilfe und ein Gemeinschaftsgefühl entsteht, wächst die Lebensqualität und die Menschen wohnen gerne dort. Das Stadtviertel wird zum Dorf.

## **Nahversorgung**

Ohne Bündelung von Alltagsfunktionen in den Stadtteilzentren, die auch ohne Auto erreichbar sind, wird die Stadt für viele Frauen, für Kinder, für Jugendliche und Ältere kaum noch bewohnbar, denn die Mehrheit der Bevölkerung hat kein Auto zur Verfügung.

Die Nahversorgung mit allem Notwendigen muss gefördert und ausgebaut werden. Einzelhandel, der vor Ort die Bewohner versorgt, vermindert den Verkehr und fördert die Wohnqualität. Die Stärkung der Stadtteilzentren wird aber verhindert, wenn Großmärkten und Filialisten die Ansiedelung an den Rändern vereinfacht wird und sich diese dann aus den Zentren zurückziehen. Gerade diese haben einen Synergieeffekt auf die übrigen Einzelhändler im Zentrum. Das Argument der zu kleinen Fläche in den Stadtteilzentren und die Probleme der Anlieferung können nicht Grundlage von

Stadtplanung sein. Der Wendekreis eines 12t-Lkws kann nicht die Grundlage der Straßenplanung innerhalb des Zentrums sein.

## **Verkehr**

In der Verkehrsplanung muss ein Umdenken stattfinden, damit für alle Verkehrsbeteiligten sich die Situation verbessert. Die Autofahrer stehen im Stau und finden keinen Parkplatz, die Fußgänger kommen nicht über die Straße und haben keinen Platz und die Fahrradfahrer quetschen sich irgendwo durch.

In dicht bebauten Stadtquartieren haben nicht alle Autos auf der Straße Platz. Wer das Chaos beseitigen will, muss neue Wege gehen.

Neue Modelle für den ruhenden Verkehr müssen angedacht und umgesetzt werden. Tagsüber Kurzparkzonen, abends Bewohnerparkzonen ermöglichen es, die vorhandene Fläche nutzer- und tageszeitspezifisch effizient zu nutzen und verhindert den Parktourismus von außerhalb.

Gegen den Missbrauch von Wohnstraßen als kostenlose Parkplätze für Einpendler gibt es ein einfaches Mittel: Bewohnerparkzonen in allen betroffenen Straßenzügen und kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze, damit Geschäfte erreichbar bleiben. Viel Parkplätze und Geld spart man, wenn das eigene Auto oder der Zweitwagen durch ein Teilauto von Stadtmobil ersetzt wird. Die Stadt muss das fördern, indem sie Stellplätze im Straßenraum für Teilautos reserviert.

Zentralen Quartiersgaragen auf schwer nutzbaren oder ungenutzten Flächen schaffen den Straßenraum frei.

Durch diese Maßnahmen können Wohnstraßen von parkenden Autos befreit und zu Spielstraßen mit viel Grün werden. Ausreichend Parkplätze und Grün in der Stadt sind machbar!

## **Wohnqualität**

Steigt die Wohnqualität kommen auch die Menschen und bleiben. Die Wohnqualität zeigt sich nicht nur an der Wohnung selber, sondern auch am Wohnumfeld und den bisher genannten Punkten. Die Verbesserung des Wohnumfeldes kann vor allem für Familien ein Argument sein, in der Stadt zu wohnen. Auch ist es besser die bestehenden Wohnlagen zu verbessern, als gute Wohnlagen neu zu erschließen, denn es wohnen im Augenblick mehr Bewohner schon in der Stadt, als die welche hinzuziehen.

## **Familien**

Gerade Familien benötigen auf Grund ihrer Situation mehr Platz, der aber nicht zu teuer sein darf. Deshalb wird nicht nur kostengünstiges Wohneigentum für Familien benötigt, sondern vor allem preiswerte Mietwohnungen für Familien mit Kindern.

Wir brauchen auch eine steigende Toleranz gegenüber dem Lärm von spielenden Kindern. Dies scheint weitaus schwieriger zu sein, als die Toleranz und Akzeptanz des Verkehrslärms.

## **Baukultur**

Stuttgart ist eine Stadt mit drei Architekturfakultäten und einer lebendigen, kreativen Architekturszene, welcher endlich die Gelegenheit gegeben werden muss, die Stadt mit ihren Ideen zu bereichern. Erste zaghafte Schritte wurden unternommen, aber diese reichen nicht aus, es erfordert etwas Mut. Ohne diesen Mut und diesen Willen neues zu schaffen, wären Glanzlichter der Baukunst, wie die Weissenhofsiedlung oder die neue Staatsgalerie nie gebaut worden.

Die Umsetzung von Stadtplanung in gebaute Architektur ist nicht einfach, aber machbar. Dazu gehört aber auch der Wille zu einer qualitativ hochwertigen Umsetzung. Lustlos geplante, abwechslungslose Bauten ohne eine Gestaltung, die Rücksicht auf die Umgebung und das Stadtbild nehmen, sind Gift für die Stadt. Billig muss nicht gleichzeitig schlecht heißen, aber dazu braucht es halt auch ein wenig Grips und Wille. Freudlos hingeklatschte Bauten, die als Hauptzweck dem Profit dienen schaden der Stadt. Dazu muss sich Stuttgart zu schade sein.

Jeder Bauherr ist ein Investor, aber es kann nicht sein, dass sich die Stadtplanung nach den großen Investoren richtet und ihre Planung nach deren Vorgaben aufstellt. Es darf das Argument des Geldes, der Investition, nicht alleine Ausschlag gebend sein für die Gestaltung und Aufteilung der Stadt. Es gibt schon zuviel leer stehende Investitionen, die in der Gegend herumstehen, Platz verbrauchen und nicht genutzt werden.

Die Vergabe von Parzellen an Bauherrengemeinschaften können den Wohnbau direkter fördern und Projekte verhindern, die an den Bedürfnissen vorbei geplant werden.

## **Sanierung**

Die Sanierung von Stadtgebieten ist die Gelegenheit diese Flächen aufzuwerten und Bestehendes zu verbessern. Dazu gehört aber mehr als nur das Konzept der Erneuerung der Gebäude. Die Sanierung gibt die Gelegenheit, das Erscheinungsbild der einzelnen Bausteine und die Entwicklung des bestehenden Stadtgebietes für die Zukunft zu verändern, zu steuern und zu beeinflussen. Dabei muss die Stadt mit gutem Beispiel voran gehen und Wegweiser setzen. Sie muss den öffentlichen Raum und die

öffentlichen Gebäude in diesem Gebiet als Vorreiter sehen mit Vorbildfunktion.

Dazu gehört auch der sorgfältige Umgang mit den verbliebenen historischen Bauten und Bezügen. Nicht nur besondere Gebäude, sondern gerade erhaltenswerte Alltagsarchitektur prägen die Stadt und ihr Bild und zeugen von ihrer Vergangenheit. Ein sorgsamer Umgang damit ist notwendig, um die Gestalt und die Prägung der Viertel zu erhalten.

## **Ökologie**

Eine stärkere Einbindung der Stadt in das umgebende Ökosystem ist dringend erforderlich. Der ressourcen- und energiesparende Umgang mit der Umwelt sollte der Standard bei der Stadtplanung und beim Bauen werden.

Es gibt genug Möglichkeiten bei Neu- und Umbauten zur Umsetzung ökologischer Ziele. Wasser kann durch Nutzung des Oberflächenwassers (Regenwasser für die WC-Spülung) gespart werden. Begrünte Dächer und Fassaden, die zusätzliche Verdunstungsflächen schaffen, vermindern das Aufheizen der Stadt im Sommer. Freie Dachflächen dienen als Energielieferanten durch Nutzung von Solarenergie. Kurze Versorgungswege innerhalb der Stadt sparen Energie für Transport und Verteilung.

Auch die Umsetzung des Passivhausstandards in städtischem Umfeld ist keine Utopie mehr und muss zum Standard werden.

## **Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürger an der Planung ihres Umfeldes stärkt die Akzeptanz der später umgesetzten Maßnahmen und verhindert eine Planung am Bürger vorbei. Dabei darf der Bürger jedoch nicht zum bloßen Statisten verkommen und die Bürgerbeteiligung zur reinen Pflichtveranstaltung, die keinen Einfluss auf die Planung hat.

## **4. Neue Wege beschreiten**

In den Brachflächen liegt Stuttgarts bauliche Zukunft. Hier können neue, lebendige Stadtquartiere mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und Geschäften entstehen, wenn die Stadtplanung den Investoren entrissen und den Bürgern zurückgegeben wird. Dafür kennt das Baugesetzbuch den städtebaulichen Entwicklungsbereich. So kann die Stadt den Quadratmeterpreis niedrig halten, ohne Spekulation zu begünstigen. So wird Wohnen in der Stadt durch verdichtete, aber

individuelle Bauformen mit dem Einfamilienhaus im Grünen preislich konkurrenzfähig.

Die Stadt vergibt Gelände im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht an Bauträger und Investoren, sondern schreibt Parzellen in Stadthausgröße öffentlich aus. Auf diese können sich private Bauherrengemeinschaften mit ihren Architekten bewerben. Den Zuschlag erhält nicht der zahlungskräftigste Investor, sondern die Bauwilligen, die das beste Konzept für den jeweiligen Standort vorlegen. Der Wettbewerb geht also um die besten Ideen, um ein sinnvolles Gewerkekonzzept für das Erdgeschoss, um ökologische Bauweise, originelle Architektur, alters- und sozial gemischte Bauherrenstruktur, behindertenfreundliches Bauen und vieles mehr. Um Spekulation zu verhindern, sichert die Stadt sich ein Vorkaufsrecht für alle entstehenden Gebäude und setzt Mietpreisobergrenzen im Kaufvertrag und Grundbuch fest.

Das NBS muss effektiv genutzt werden. Die Innenentwicklung muss vor der Außenentwicklung stehen. Brachflächen müssen vor Freiflächen bebaut werden. Eine dichtere, urbane Bebauung hilft Flächen schonen. Dies alles muss allerdings in Verbindung mit einer vernetzten Freiflächen- und Verkehrsplanung geschehen.

Als Flächen für eine kurz- und mittelfristige Bebauung stehen genügend Brachflächen zur Verfügung auf Grundlage des NBS. Das Flächenrecycling muss intensiviert werden.

Folgende großen (>10 ha) Brachflächen und ungenutzte Flächen stehen kurz- und mittelfristig zur Verfügung. Bei einem Anteil der Wohnbebauung von 75% und einer Ausnutzung mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 3,0 und 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche/EW ergibt sich Platz für rund 36.000 Einwohner. Und dies ohne wertvolle Freiflächen am Rande des Kessels oder auf den Filder unwiderbringlich zu versiegeln.

## Flächen für Wohnbau

Gebiet	Baufläche (qm)	Nutzfläche (qm)	Wohnfläche bei Mischnutzung 75% (qm)	WE (bei 84,9 qm/WE)
Stuttgart 21 / Teilgebiet C1	81.000	243.000	182.250	2.147
Poststraße (Wasserwerk)	31.422	94.266	70.700	833
Postareal / Rosensteinstr.	29.000	87.000	65.250	769
Frauenklinik Berg	15.000	45.000	33.750	398
Messe Killesberg	113.000	339.000	254.250	2.995
Güterbahnhof BC	220.000	660.000	495.000	5.830
Stuttgart 21 Teilfläche B	191.000	573.000	429.750	5.062
Div. Kleinflächen	170.000	510.000	382.500	4.505
<b>gesamt:</b>	<b>850.422</b>	<b>2.551.266</b>	<b>1.913.450</b>	<b>22.538</b>

Summe EW bei 42 qm/EW: 36.451 (ohne Kleinflächen)

Nutzfläche= Baufläche \* GFZ

Durchschnittliche Wohnfläche (Quelle Statistisches Landesamt BW)

GFZ angesetzt 3,0  
Mischnutzung: Wohnenanteil angesetzt 75%

Mieter in BW: 37 qm  
Eigentümer in BW: 42 qm  
Mieter in Stgt: 36 qm  
Eigentümer in Stgt: 48 qm  
Durchschnitt Mieter/WE im EFH 42 qm  
WE im MFH 145,9 qm  
WE im MFH 84,9 qm

Kleingebiete

teilweise schon in Planung

Gebiet	Baufläche (qm)	Nutzfläche (qm)	Wohnfläche bei Mischnutzung 75% (qm)	WE (bei 84,9 qm/WE)
Bahnhof Möhringen	28.000	84.000	63.000	742
Burgholzhof	40.000	120.000	90.000	1.060
Mediaforum	33.000	99.000	74.250	875
Gross+Fröhlich Areal	8.500	25.500	19.125	225
Schmidener Straße BC	7.500	22.500	16.875	199
Am Wallgraben West	10.000	30.000	22.500	265
Hegel-Seidenstraße	14.000	42.000	31.500	371
Hoferner Straße Bettfederfabr	11.000	33.000	24.750	292
Westbahnhof	8.000	24.000	18.000	212
Olga-/Bürgerhospital	10.000	30.000	22.500	265
gesamt:	170.000	510.000	382.500	<b>4.505</b>

*kursiv: geschätzt*Quelle: NBS, [www.stuttgart-bauflächen.de](http://www.stuttgart-bauflächen.de), Zeitstufenliste Wohnen 2004