

# „Die Ressource Bauland ist endlich“

Zukunft Wohnen in Böblingen und Sindelfingen (15): SZ/BZ-Interview mit dem freien Stadtplaner Tobias Meigel zur Zukunft des Einfamilienhauses

VON REBEKKA GROSS

**KREIS BÖBLINGEN.** Ein Einfamilienhaus, dazu ein großer Garten und eine Garage – das ist bis heute der Traum vieler Deutscher. Doch welche Zukunft hat das inzwischen heiß diskutierte Einfamilienhaus in städtischen Gebieten, wo Wohnraummangel und immer knapper werdende Baugrundstücke längst an der Tagesordnung sind? Die SZ/BZ hat darüber mit dem Vorsitzenden der Architektenkammergruppe Böblingen und freien Stadtplaner Tobias Meigel gesprochen.

## Woher kommt der Traum vom Eigenheim?

**Tobias Meigel:** „Ich würde sagen, dass das in erster Linie der Wunsch nach Privatheit ist. Wenn ich da an mich denke, wie ich als junger Mensch in einem Altbau im Stuttgarter Süden wohnte, da ist es schon ziemlich dicht.

Man hat quasi keinen Abstand zu den Nachbarn. Man hört von überall alles. Da kann es dann auch zu sozialen Spannungen kommen. Das ist schon eine gewisse Belastung, in dieser Dichte zu wohnen. So kommt der Wunsch nach Ruhe und Platz auf. Doch der Traum vom Eigenheim ist für viele Familien heute undenkbar geworden. Es gibt sie fast nur noch für Preise, die man vermutlich in drei Generationen nicht bezahlen kann. Dabei gibt es aber auch ganze Quartiere mit Einfamilienhäusern, die Negativbeispiele in Sachen Dichte sind.“

**Inwiefern Negativbeispiele?**  
**Tobias Meigel:** „Oft wurde in solchen Quartieren nicht architektonisch auf die Gegebenheiten reagiert, sondern lediglich die Häuser aufeinandergeschoben, um möglichst viele unterzukriegen. Dort sitzt man trotz Einfamilienhäusern dicht aufeinander und kann dem Nachbarn beim Frühstück auf den Teller schauen. Oder beim Sitzen auf der Terrasse jedes Wort aus dem Nachbargarten mithören. Da gibt es bessere Lösungen.“

**Nun wurde ja in letzter Zeit, ausgelöst durch ein Einfamilienhaus-Verbot in einem Hamburger Baugebiet, emotional über die Zukunft des Einfamilienhauses diskutiert. Wie denken Sie darüber?**

**Tobias Meigel:** „Eigentum ist ein hohes Gut, aber es kann nicht sein, sein Baugrundstück über Jahrzehnte nicht zu nutzen, um es für mögliche Enkel zurückzuhalten. Stattdessen könnte man es bebauen und in der Zwischenzeit vermieten. Immer mehr Gemeinden greifen deshalb jetzt auf das Steuerungsmittel der Bauverpflichtung zurück.“

**Was sind die weiteren Faktoren, die zum Bauland- beziehungsweise Wohnraummangel beitragen?**

**Tobias Meigel:** „Wir leben hier in der Region Stuttgart mit 164 Städten und Gemeinden extrem hoch verdichtet. Es wohnen sehr viele Leute hier. Weil wir hier sehr wirtschaftsstarke sind, ziehen nach wie vor viele zu. All diese Leute müssen Wohnraum finden. Das führt zu einem hohen Wohnungsdruck. Dazu kommt, dass geografisch nur wenig Fläche bleibt, die überhaupt bebaut werden kann. Die Ressource Bauland ist endlich. Viele Kommunen setzen daher jetzt verstärkt auf Innenentwicklung, bevor sie die letzten Ressourcen in der Außenentwicklung angehen.“

**Ist aber nicht gerade diese Nachverdichtung in den Innenstädten das ziemlich genaue Gegenteil vom erträumten Platz und der Privatheit der Menschen?**

**Tobias Meigel:** „Das Wort ‚Nachverdichtung‘ ist bei vielen negativ besetzt. Ich spreche da lieber von doppelter Innenentwicklung. Verdichteter Wohnbau heißt nicht automatisch schlechtere Wohnqualität. Im Gegenteil. Vollgebaut ist schnell, aber es geht darum, Quartiere zu schaffen, in denen man gerne lebt. Deshalb spielt neben der Bebauung die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Frei- und Grünflächen eine ebenso große Rolle. Daher doppelte Innenentwicklung. Neben dem Wohnraum an sich machen auch weitere Faktoren wie eine gute Infrastruktur, gute Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel, Kita, Schulen, Kultur und Arbeit die Qualität eines Quartiers aus.“

**Wie kann das gelingen?**

**Tobias Meigel:** „Da liegt die Gestaltungs- und Steuerungsaufgabe bei den Kommunen. Es geht um ausgewogene soziale Strukturen und eine gute Mischung an Mietwohnungen, sozialem Wohnungsbau und Eigentum. Diese gewährleisten, dass alle, die in der Nähe arbeiten, dort auch adäquaten Wohnraum finden und gerne dort leben. Die schiere Menge an benötigten Wohnungen und sozialer Mischung sowie Generationen-Gerechtigkeit geht nicht mit einem Anteil von 80 Prozent Einfamilienhäusern. Es geht also um ein vielfältiges und sozial gerechtes Wohnungsangebot für alle.“

**Wie gut haben die Kommunen im Kreis Böblingen aus Ihrer Sicht als Stadtplaner auf diese Aufgabe reagiert?**

**Tobias Meigel:** „Es gab Phasen, in denen der Wohnungsbau nicht mehr so im Fokus war. Gerade in der 2000er-Wende gab es eine gewisse Flaute und die Kommunen haben oft die Hände weg von der Steuerung gelassen. Jetzt ist da eine ganz andere Dynamik. Wir spüren, dass sich jede Kommune mittlerweile dieser wichtigen Aufgabe bewusst ist. Das merkt man klar an der Gebietentwicklung der letzten Jahre. Es gibt kaum Kommunen, die nicht auf Bauverpflichtung, soziale Mischung, ambitionierte Innenentwicklung und gewissenhafte, maßvolle Außenentwicklung setzen. Mit einer gewissen Dichte, damit wirklich tolle Quartiere entstehen können und nicht



Der Traum vom Einfamilienhaus ist noch heute bei vielen präsent und prägt auch nach wie vor das Böblinger Stadtbild, wie hier in der Boslerstraße. Bild: Dettenmeyer

**Tobias Meigel:** „Ich halte wenig davon, mit einem Finger auf einen Schuldigen zu zeigen. Den gibt es in dieser Debatte nicht. Auch Einfamilienhäuser haben ihre Berechtigung. Zu sagen, das Einfamilienhaus ist am Wohnungsmangel schuld, greift zu kurz. Klar ist, das Bauland ist knapp hier in der Metropolregion

Stuttgart. Ganz besonders auch im Landkreis Böblingen. Da gilt es, ressourcenschonend mit dem verfügbaren Bauland umzugehen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.“

## Welche Faktoren tragen denn dazu bei, dass das Bauland so knapp ist?

**Tobias Meigel:** „Da spielen viele Faktoren mit rein. Das Bauland ist unter anderem auch deswegen knapp, weil viele Kommunen zwar in der Vergangenheit Bauland teuer geschaffen haben, sie nach dem Zurückfließen der Grundstücke an die Eigentümer aber von Steuerungsmöglichkeiten Abstand genommen haben. Viele dieser Baugrundstücke sind bis heute unbebaut.“

## An welche Steuerungsmöglichkeiten denken Sie da?

**Tobias Meigel:** „Eigentum ist ein hohes Gut, aber es kann nicht sein, sein Baugrundstück über Jahrzehnte nicht zu nutzen, um es für mögliche Enkel zurückzuhalten. Stattdessen könnte man es bebauen und in der Zwischenzeit vermieten. Immer mehr Gemeinden greifen deshalb jetzt auf das Steuerungsmittel der Bauverpflichtung zurück.“

## Was sind die weiteren Faktoren, die zum Bauland- beziehungsweise Wohnraummangel beitragen?

**Tobias Meigel:** „Wir leben hier in der Region Stuttgart mit 164 Städten und Gemeinden extrem hoch verdichtet. Es wohnen sehr viele Leute hier. Weil wir hier sehr wirtschaftsstarke sind, ziehen nach wie vor viele zu. All diese Leute müssen Wohnraum finden. Das



gesichtslose Ansiedlungen von Häusern. Die Dichte sorgt dann übrigens auch für die Auslastung der Nahversorgung und Gastronomie. Das ist dann echte Lebensqualität.“

## Wie ist es angesichts dessen um die Zukunft des Einfamilienhauses bestellt?

**Tobias Meigel:** „Ich denke, dass es auch in Zukunft immer Einfamilienhäuser geben wird und muss. Wenn es um sparsamen Umgang mit Boden geht, dann müssen wir ernsthaft darüber nachdenken, das Einfamilienhaus in verdichteten Formen zu sehen.“

## Wie kann das funktionieren, ohne Einschränkung von Ruhe und Privatsphäre?

**Tobias Meigel:** „Zum einen gibt es das gut gemachte Reihenhäuser, das übrigens rein rechtlich auch als Einfamilienhaus gilt. Wenn man da nicht Textilwände zwischen den Gärten spannt, sondern stattdessen ‚richtige‘ Wände zwischen den Gärten oder Dachterrassen zwischen den Gebäuden, dann bieten auch diese die gewünschte Ruhe und Privatheit.“

## Welche architektonischen Lösungen gibt es für frei stehende Häuser?

**Tobias Meigel:** „Es gibt kaum etwas, das nicht geht. Eine Möglichkeit sind beispielsweise L-förmige Gebäude, so schottet ein Teil des Gebäudes den Garten zum Nachbarn ab. Oder aber ein Garten-Hofhaus, dabei läuft das Haus quasi um den Garten herum und man sitzt dort wie in einer Art Atrium in völliger Ruhe. Sie sehen, es gibt auch solche Arten des Einfamilienhausbaus, wo man sich zwar auf die Pelle rückt, aber nichts davon spürt. Dasselbe gilt übrigens auch für den Geschosswohnungsbau. Wenn man es nicht schafft, Innenhöfe, Loggien und Balkone mit Qualität und Privatheit zu schaffen, dann hat man etwas falsch gemacht.“

„Es gibt kaum etwas, das nicht geht“

## SZ/BZ-Serie „Zukunft Wohnen – in Böblingen und Sindelfingen“

Der Wohnungsmarkt in Böblingen und Sindelfingen ist leer gefegt, bezahlbarer Wohnraum ist schwer zu finden. Wohnen: Das ist ein Thema, das vielen Menschen in unserer Region auf den Nägeln brennt. Die SZ/BZ befasst sich damit in der Serie: „Von Wohnblock bis Traumvilla – Zukunft Wohnen in Böblingen und Sindelfingen“.

Klicken Sie doch mal auf [www.szbz.de](http://www.szbz.de), welche Abo-Angebote zur Verfügung stehen.

### Zuletzt sind erschienen:

- „Wir müssen uns weiter anstrengen“ (4. Dezember)
- „Noch eine Zustimmung fehlt zum Baubeginn“ (7. Dezember)
- „Böblingen plant ein neues Stadtquartier“ (9. Dezember)
- „Hier ist der Luxus zu Hause“ (11. Dezember)



- „Auch Corona treibt den Immobilienmarkt“ (14. Dezember)
- „Eine Stadt wächst aus der Mitte heraus“ (15. Dezember)
- „IBM-Areal ist ein Geschenk für die Stadt“ (18. Dezember)
- „Die Zukunft des Einkaufszentrums“ (21. Dezember)
- „Substanziellen Leerstand gibt es nicht“ (29. Dezember)
- „Stadt verhindert Linderung der Wohnungsnot“ (3. Januar)
- „Eigenbedarfskündigung ist die größte Gefahr“ (4. Januar)
- „Schlechte Karten für Einfamilienhäuser“ (7. Januar)
- „Wohnungsbau: Es gibt vieles, was der freie Markt nicht regelt“ (8. Januar)
- „Internationale Bauausstellung 2027: Der Wettlauf der Nachbarstädte“ (14. Januar)